



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0609/2018		Datum: 13.07.2018	
Oberbürgermeister			
Verfasser:	80-Amt für Wirtschaftsförderung	Az.:	
Betreff: Aktives Leerstandsmanagement			
Gremienweg:			
27.09.2018	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
17.09.2018	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt <input type="checkbox"/> Enthaltungen
	TOP öffentlich		<input type="checkbox"/> ohne BE <input type="checkbox"/> abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung empfiehlt von der Einrichtung eines aktiven Leerstandsmanagements Abstand zu nehmen und die bisherige Praxis der Vermittlung auf Anfrage und nach Gelegenheit sowie die positiven Erfahrungen der Gewerbeimmobiliendatenbank beizubehalten.

Begründung:

Aktives Leerstandsmanagement in der beantragten Form beinhaltet folgende, getrennt voneinander zu sehende, wirtschaftliche Betätigungen der Gemeinde:

1. Erfassung, aktive Ansprache, Vermittlung von gewerblichen Leerständen
2. Anmietung (teilweise auf Zeit, teilweise dauerhaft) von gewerblichen Immobilien zur Weitervermietung
3. Weitervermietung von Räumen an Start-Up-Firmen , POP-Up-Läden
 - a) zu marktüblichen Preisen
 - b) zu vergünstigten Konditionen
4. Beratungsleistungen für Start-Up-Firmen während der Anmietung
5. Open-Space-Nutzungen für neue Geschäftsmodelle

Für jede der oben angeführten Tätigkeiten ist eine separate Prüfung erforderlich hinsichtlich der rechtlichen Zulässigkeit und der wirtschaftlichen, marktgestalterischen Auswirkungen.

Rechtliche Würdigung:

Allgemein:

Für die Stadt Koblenz ist die Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz, und hier die §§ 85 ff, für die wirtschaftliche Betätigung maßgeblich. Danach ist es der Kommune (und auch einem von ihr beherrschten Unternehmen) nicht gestattet, Tätigkeiten auszuüben, die

- a) keinen öffentlichen Zweck beinhaltet und
- b) nicht ebenso gut und wirtschaftlich durch private Dritte erfüllt werden können.

Somit ist in Rheinland-Pfalz nur dann ein Tätigwerden gestattet, wenn es sich bei dem jeweiligen speziellen Fall um eine öffentliche Aufgabe handelt und diese gar nicht von privater Stelle angeboten wird oder zumindest nur schlechter bzw. unwirtschaftlicher von dort erfüllt werden kann.

In Nordrhein-Westfalen hingegen ist eine grundlegend andere Regelung vorhanden, die besagt, dass Gemeinden Aufgaben wahrnehmen können, wenn Dritte es nicht besser bzw. wirtschaftlicher erfüllen können. Dies bedeutet, dass dort Kommunen zumindest unter gleichen Bedingungen am Markt agieren dürfen. Dies zeigt sich vor allem in der Erlaubnis der meisten dort tätigen Wirtschaftsförderungsgesellschaften, gemäß § 34 c der GewO, als Makler tätig werden zu können.

In Rheinland-Pfalz ist dies verboten.

Damit scheiden mögliche Vergleiche von Koblenz mit den Städten Bonn bzw. Köln von vornherein aus und können auch nicht hilfsweise herangezogen werden. Insgesamt erschwert diese Regelung generell, dass sich rheinland-pfälzische Kommunen und Kreise gegen die benachbarten Länder behaupten können. Unter den gegebenen rechtlichen Bedingungen wäre der Stadt Koblenz bzw. einer ihrer Töchter keine der oben beantragten Tätigkeiten gestattet.

Aber selbst wenn eine Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit zu einem Tätigwerden führen würde, müsste diese „freiwillige Leistung“ als zusätzliche Maßnahme wirtschaftlich und haushalterisch abgebildet werden.

Wirtschaftlichkeit :

Die beantragten Maßnahmen müssen jeweils separat betrachtet werden:

zu 1) Die Ansprache, Erfassung und Vermittlung erfordert entsprechend ausgebildetes Personal sowie Material- und Raumkosten. Eine Gegenfinanzierung, etwa über Vermittlungs- oder Maklergebühren etc., ist nicht möglich, da in Rheinland-Pfalz (siehe Allgemeines) keine Maklererlaubnis möglich wäre und daher auch keine entsprechenden Provisionen erhoben werden könnten. Die Höhe der damit verbundenen Haushaltsfehlbeträge hängt von der Intensität der jeweiligen Maßnahme ab, wird aber von der Verwaltung auf mindestens 200000,-- € geschätzt.

zu 2) Ein aktives Anmieten und / oder Übernahme von Nebenkosten, aber auch bereits die Haftungsübernahme von Nutzungen Dritter stellen ebenfalls freiwillige Leistungen dar, die im Haushalt abgebildet werden müssen. Deren Höhe ist kaum zu kalkulieren. Selbst die kostenfreie Übernahme von leerstehenden Räumen hätte trotzdem Ausgaben für Nebenkosten und auch Haftungsfragen zur Folge. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen mit Leerständen und den Verhandlungen mit deren Eigentümern kann nicht von einer begeisterten Annahme eines solchen öffentlichen Angebotes ausgegangen werden.

zu 3) Eine Untervermietung ist stets mit nicht kalkulierbaren Risiken verbunden.

zu 3a) Hier handelt die Stadt wie ein Vermieter am Markt und bietet keine Vorteile. Warum sollten dann vorher unvermietbare Räume plötzlich vermietbar werden?

zu 3b) Eine verbilligte Weitergabe wäre als Subvention sowohl beihilferechtlich fragwürdig als auch haushaltsrechtlich (freiwillige Leistung) kaum möglich.

zu 4) Auch hierfür wären Personal- und Sachkosten erforderlich. Diese Leistungen werden aktuell bereits von vielen Stellen parallel erbracht. Insofern stellt sich die Frage der Aufgabenkompetenz der Stadt.

zu 5) Eine Zurverfügungstellung von Räumlichkeiten zu Geschäftsanbahnungen stünde unter den gleichen Ressentiments freiwilliger Personal- und Sachkosten. Eine Schätzung ist daher ebenfalls nicht möglich.

Markterfordernis:

So sehr ein zentrales Management von Leerständen zu den wünschenswerten Zielen einer kommunalen Steuerung auch zählen möge, sind den realen Möglichkeiten sehr enge Grenzen gesetzt. Zunächst besteht kein Eingriffsrecht der Kommune in den gewerblichen Mietmarkt. Lediglich Appelle an Vermieter bzw. Hinweise auf potenzielle Mieter sind uns in engen rechtlichen Grenzen gestattet. Eine Verfügungsmöglichkeit, welche bei „Management“ eigentlich Voraussetzung wäre, scheidet aus den oben angeführten Gründen aus. Daher ergibt sich auch kein allgemeines Markterfordernis, hier von öffentlicher Seite aus tätig zu werden.

Im Gegenteil: Die Anmietung seitens der Stadt birgt die Gefahr, dass für Ladenflächen Anreize für notwendige Investitionen auf Vermieterseite fehlen und eine Entwicklung damit sogar hemmen.

Kosten:

Die beantragten Aktivitäten sind hinsichtlich ihrer haushalterischen Auswirkungen nur schwer abschätzbar. Um jedoch überhaupt eine Wirkung erzielen zu können müssten, nach erster Einschätzung, 2 zusätzliche Sachbearbeiter (gegebenenfalls weiteres Personal für Beratung und Überwachung) eingestellt werden. Gemeinsam mit den Sachkosten für Anmietung von Flächen etc. ergeben sich sehr schnell Werte im Millionenbereich. Die doch sehr unsichere Möglichkeit einer Gegenfinanzierung birgt weitere Risiken.

Aktuelle Situation:

In der Anlage befinden sich die vom Stadtmarketing erfassten Leerstände zum Stichtag 28.06.2018. Bei insgesamt 19 Objekten sind jedoch bereits 3 als strategische Leerstände anzusehen, da diese in Kürze neu errichtet werden sollen.

In seinem Vortrag vom 06.06.2018 hatte Herr Moritz Klöckner eingehend die Situation in Koblenz geschildert und auch auf die Komplexität dieses Marktes hingewiesen.

Insgesamt stünden der Weiternutzung von Objekten häufig andere Hinderungsgründe entgegen, als diese von öffentlicher Seite aus beeinflusst werden könnten. Er bezog sich auf die aktuelle Zusammenarbeit zwischen Wirtschaftsförderung und Bauamt, welche sich auf seiner Sicht bewährt habe. Die Möglichkeit, die städtische Immobilienbörse zu nutzen, sei unter den gegebenen Umständen als gut zu bezeichnen. Insgesamt sollte das bisherige Verfahren beibehalten werden.

Anlage/n:

Anlage 01: Leerstände Koblenz 2018-06-26

Anlage 02: § 85 GemO RLP

Anlage 03: § 107 GemO NRW

Historie:

AT/0036/2018 Antrag der GRÜNEN Ratsfraktion für ein aktives Leerstandsmanagement
ST/0045/2018 Stellungnahme der Verwaltung
UV/0218/2018 Unterrichtung im WFA am 06.06.2018