HANSESTADT LÜNEBURG
DIE OBERBÜRGERMEISTERIN

Vorlage-Nr.
VO/10517/23-1

06 - Bauverwaltungsmanagement
Frau Prüfer

Datum:
31.03.2023

Antrag

Beschließendes Gremium:
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Antrag "Leerstandskataster für die Hansestadt Lüneburg" (Antrag der SPD-Fraktion/ die Gruppe Die Partei/Die Linke vom 03.02.2023, eingegangen am 07.02.2023

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungs-datum	Gremium
Ö	24.04.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung

Sachverhalt:
Siehe Antrag "Leerstandskataster für die Hansestadt Lüneburg" (Antrag der SPD-Fraktion/ die Gruppe Die Partei/Die Linke vom 03.02.2023, eingegangen am 07.02.2023

Beschlussvorschlag:

Anlagen:
Anlage 1: Antrag "Leerstandskataster für die Hansestadt Lüneburg" (Antrag der SPD-Fraktion/ die Gruppe Die Partei/Die Linke vom 03.02.2023, eingegangen am 07.02.2023

Anlage 2: Stellungnahme

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:
DEZERNAT VI

Frau

Oberbürgermeisterin Claudia Kalisch

Hansestadt Lüneburg

Am Ochsenmarkt 1

21335 Lüneburg

3. Februar 2023

–

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin, zur Sitzung des Rates der Hansestadt Lüneburg am 2. März.2023 stellen die Fraktion der SPD und die Gruppe Die Partei/Die Linke folgenden Antrag:

Der Rat möge beschließen:

Die Verwaltung erarbeitet ein Baulücken- und Leerstandskataster (BKL) für die Hansestadt Lüneburg. Dafür nimmt die Verwaltung den Dienst des Landesamts für Geoinformationen und Landesvermessung (LGLN) in Anspruch.

Begründung:

Der Leerstand von Immobilien ist aktuell ein soziales und wirtschaftliches Problem für die Hansestadt Lüneburg und Eigentümer der Immobilien. Der Wohnungsmarkt ist mehr als angespannt, die Situation ist für Wohnungssuchende, insbesondere für Wohnungslose und Geflüchtete nicht mehr vertretbar.

Viele Wohnungen und Häuser, Grundstücke und Gewerbeobjekte werden der Vermietung und Nutzung, auch einer geänderten Nutzung, nicht zur Verfügung gestellt und bleiben so ungenutzt. Die Gründe hierfür sind vielfältig.

Gleichzeitig werden Wohnungen und Häuser auf Portalen wie Airbnb oder Booking.com für eine Kurzzeitnutzung angeboten, da hier deutlich höhere Margen bei den Mieteinnahmen zu erwarten sind. Und dies, obwohl der Rat der Hansestadt Lüneburg bereits 2019 die Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum in der Hansestadt Lüneburg beschlossen hat. Wohnraum, der zur dauerhaften Wohnnutzung geeignet und bestimmt sind, ist im Bestand zu schützen.

Das Baulücken- und Leerstandsmanagement ist eine wichtige und zukunftsorientierte kommunale Aufgabe, die zukunftsweisend ist und das Ziel verfolgt, alle leerstehenden Immobilien einer neuen Nutzung zuzuführen und das sowohl bei pivat- und gewerblich

Auf dem Meere 14-15
21335 Lüneburg
Tel.: 0 41 31/23 28 59
Fax: 0 41 31/33 104
Sparkasse Lüneburg
IBAN: DE49 2405 0110 0057 0502 54
BIC: NOLADE21LBG
Vorsitzende:
Andrea Schröder-Ehlers
Email: info@spd-ratsfraktion-lueneburg.de
Internet: www.spd-ratsfraktion-lueneburg.de

• • •

genutzten Flächen. Ein Leerstandskataster birgt den Vorteil, dass unsere Hansestadt lebendig bleiben kann und dass sowohl bestehende als auch demnächst drohende Leerstände offengelegt werden. Weiterhin liefert es wichtige Grundlagen mit Blick auf die Stadtentwicklung.

Nach Vorliegen eines Baulücken- und Leerstandskatasters kann die die Option geprüft werden, leerstehende Ladengeschäfte oder Flächen über Ladengeschäften in Wohnraum, auch bei Senkung des Baustandards, umzuwandeln. Denn die Umwandlung von Leerstand in Wohnraum ist zum aktuellen Zeitpunkt eine mögliche geeignete Maßnahme zur schnellen und nachhaltigen Schaffung von Wohnraum und gegen den erhöhten und unsozialen Mietpreisdruck.

Seit 2020 entstehen pandemiebedingt ganz neue Leerstände, die so einer sinnvollen Wohnraumnutzung zugeführt werden sollten.

Das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN) bietet dafür seine Unterstützung bei einem Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) an, das bereits von über 100 Kommunen in Niedersachsen genutzt wird. Das hat den Vorteil, dass die Verwaltung erheblich Ressourcen spart. Für die Beantwortung von Fragen, und um die Vorteile dieses Angebots näher zu erläutern, wären Mitarbeitende des LGLN bereit, in eine Sitzung des Bauausschusses oder des Rates zu kommen.

Nähere Informationen hat das Landesamt dazu auf seiner Website:
https://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/geodaten_karten/baulucken_und_leerstandskataster/bauluecken-und-leerstandskataster-111411.html

Mit freundlichem Gruß

Andrea Schröder-Ehlers
Fraktionsvorsitzende SPD-Fraktion

Vivienne Widawski
Gruppenvorsitzende Die PARTEI/DIE LINKE

Hansestadt Lüneburg
Dez. VI – Bauen -
Fachbereich 6/61
Matthias Eberhard

Lüneburg, 22.02.2023

☎ 309–3430

01 Ratsbüro

über Frau Oberbürgermeisterin Kalisch

über Frau Stadtbaurätin Gundermann

Antrag der SPD-Fraktion und der Gruppe Die Partei/Die Linke vom 03.02.2023

zur Ratssitzung am 02.03.2023

Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) des LGLN

Sehr geehrte Frau Oberbürgermeisterin, zur Sitzung des Rates der Hansestadt Lüneburg am 2. März.2023 stellen die Fraktion der SPD und die Gruppe Die Partei/Die Linke folgenden Antrag:
Der Rat möge beschließen:
Die Verwaltung erarbeitet ein Baulücken- und Leerstandskataster (BKL) für die Hansestadt Lüneburg. Dafür nimmt die Verwaltung den Dienst des Landesamts für Geoinformationen und Landesvermessung (LGLN) in Anspruch.

Die Verwaltung nimmt wie folgt Stellung:

Ein nach Nutzungen differenziertes Brachflächenkataster ist grundstücksbezogen vorhanden und auf der Homepage einsehbar. Es wird regelmäßig aktualisiert und fortgeschrieben, die letzte Aktualisierung erfolgte im Februar dieses Jahres.

Es werden darin bislang Lücken im baulichen Zusammenhang dargestellt. Außer der Abbildung auf der Homepage ist auch eine Darstellung im GIS bzw. im Geoportal mit geringem Aufwand möglich.

Der angebotene Dienst des LGLN für ein Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) umfasst darüber hinaus im Wesentlichen auch die Darstellung von Leerständen in Gebäuden und die Altersstruktur der Bevölkerung.

Zusätzlich wären eventuell weitere qualitative Daten zu den Lücken, z. B. zu Eigentums-kategorien (Einzeleigentum, Eigentümergemeinschaften, Wohnungsbauunternehmen) und zu gewerblichen Nutzungen von Interesse.

Das LGLN bietet die Darstellung von Daten in einem Kartenwerk, dem BLK an. Die Jahresgebühr beinhaltet die grafische Darstellung und Nutzbarkeit der Pläne.

Nicht in der Gebühr enthalten ist die Erhebung der darzustellenden Daten. Diese können auch im angebotenen BLK des LGLN erst angegeben werden, wenn sie zuvor erhoben wurden.

Die Erfassung von Gebäude-oder Bevölkerungsdaten ist keine Leistung des LGLN. Es stellt hierfür lediglich Erfassungsbögen zur Verfügung, die von eigenen Mitarbeitenden auszufüllen sind.

Um die Aktualität des Katasters zu gewährleiten, ist eine jährliche Überprüfung und ggf. Neuerhebung der Daten notwendig.

Der Dienst des LGLN besteht nach Vorlage der Erhebungsergebnisse in der grafischen Aufbereitung im BLK.

Die außerdem angebotene Darstellung der Altersstruktur erfordert die Übermittlung der Einwohnermeldedaten durch die jeweilige Gemeinde.

Diese werden dann ebenso in eine grafische Darstellung umgesetzt.

Diese Informationen zur räumlichen Verteilung von Altersgruppen werden demnächst im GIS der Hansestadt Lüneburg enthalten sein. Es findet dazu aktuell eine Abstimmung des Bürger- und Migrationsservices mit dem Bereich Vermessung und Geodaten statt.

Unabhängig von einer Beauftragung des LGLN, erfordert die erstmalige Erhebung und regelmäßige Überprüfung einen hohen personellen Aufwand. Zur Aktualisierung der Daten ist von einem jährlich wiederkehrenden Aufwand auszugehen. Ob jeweils Freiwillige, Ehrenamtliche oder Studierende dafür gewonnen werden können, ist fraglich.

Die dann folgende Arbeitsleistung zur Darstellung der erhobenen Daten in einem grafischen System wäre zu kalkulieren. Einerseits stehen hierfür die in der Verwaltung vorhandenen CAD- und GIS-Anwendungen zur Verfügung. Andererseits ist das gegenwärtig vom LGLN dafür verlangte Honorar von weniger als 600,- € im Jahr relativ gering. Es wäre vor einer Auftragserteilung zu prüfen, ob die entsprechenden Personalkosten im Hause geringer wären.

In jedem Fall ist die erstmalige und nachfolgend jährliche Datenerhebung im Stadtgebiet mit einem deutlich höheren Bedarf an Personal und Kosten verbunden.

Der voraussichtliche Aufwand dafür ist derzeit nur eingeschränkt abzuschätzen. Im Stadtgebiet gibt es heute ca. 36.400 Hauptgebäude, davon über 16.200 Wohngebäude. Jedes einzelne wäre anhand eines Erhebungsbogens zu beurteilen, zunächst durch örtliche Besichtigung, ergänzend gegebenenfalls durch Einsicht in die jeweilige Gebäudeakte und in die zugeordneten Einwohnerdaten.

Auch bei jeweils kurzen Bearbeitungszeiten wäre ein Zeitaufwand in der Größenordnung mehrerer Vollzeitstellen zu kalkulieren.

Alternativ ist eine Vergabe an einen Fachdienstleiter in Erwägung zu ziehen. Der Kostenrahmen für eine Grunderhebung und eine jährliche Aktualisierung kann erst nach der Einholung von Angeboten angegeben werden.

Sofern beabsichtigt ist, ein umfassendes Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) zu erarbeiten, sollte nach einer schlüssigen Ermittlung des Zeit- und Personalaufwands für die vorbereitenden Erhebungen sowie der damit verbundenen Kosten entschieden werden, ob die Verwaltung die Darstellung eines BLK über die vorhandene CAD- und GIS-Anwendungen veranlasst oder dafür den Dienst des LGLN in Anspruch nimmt.

Zum gleichen Thema fand bereits eine Beratung in folgenden Sitzungen statt:

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung 13.06.2016: Bericht über die Fortschreibung des Brachflächenkatasters. Auflistung von
- Flächen für zusätzlichen Wohnraum
- potentiellen Gewerbeflächen,
- Flächen für eine mögliche Umnutzung und
- Flächen für eine Nachverdichtung im Bestand.

Ausschuss für Umwelt, Verbraucherschutz, Grünflächen und Forsten: 21.12.2016 / 01.02.2017: Ankündigung, dass die Anschaffung und Einführung eines Baulücken- und Leerstandskatasters in diesem Jahr (2017) beabsichtigt ist. Kenntnisnahme

Rat: 06.12.2018: Darstellung des voraussichtlichen Aufwands in der Sitzungsvorlage, keine Beratung, Verweis in den Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung.

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung 21.01.2019: Vorstellung und Erläuterung des vorhandenen Brachflächenkatasters, das Kataster soll in das Stadtentwicklungskonzept einbezogen werden. Kenntnisnahme.

Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung 19.07.2021: Beratung über einen Antrag zur Teilnahme am „BLK für Niedersächsische Kommunen“, Ablehnung mit sechs Nein-, einer Ja-Stimme und zwei Enthaltungen.

Eberhard

Kosten für die Erarbeitung der Stellungnahme: 185,00 €.