

NIEDERSCHRIFT

**über die am 23.09.2020
im großen Sitzungssaal des Rathauses der Stadt, Hauptstraße 20, 76855 Annweiler am Trifels
stattgefundene 4. Sitzung des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Annweiler am Trifels**

Zeit, Ort und Tagesordnung wurden am 18.09.2020 öffentlich bekannt gemacht (§ 34 Abs. 6 GemO)
Alle Ratsmitglieder wurden am 14.09.2020 schriftlich eingeladen.

Zu Beginn der Sitzung waren anwesend:

Stadtbürgermeister

Benjamin Seyfried	
-------------------	--

Erster Beigeordneter

Dirk Müller-Erdle	
-------------------	--

Beigeordnete

Benjamin Burckschat	
---------------------	--

Ausschussmitglied

Dr. Anna Botham-Edighoffer	
----------------------------	--

Michael Denzer	
----------------	--

Andrea Schneider	
------------------	--

Michaela Burckschat	
---------------------	--

Gustav Kühner	
---------------	--

Dr. Dagmar Lange	
------------------	--

Robert Satter	
---------------	--

Ratsmitglieder

Michael Becker	bis 19.40 Uhr
----------------	---------------

Joaquim dos Santos Duarte Elias	bis 19.40 Uhr
---------------------------------	---------------

stellv. Ausschussmitglied

Friedrich Flickinger	Vertretung für Herrn Pirmin Voos
----------------------	----------------------------------

Alexandra Schnetzer	
---------------------	--

Norman Schuck	
---------------	--

Carmen Winter	
---------------	--

Schriftführer

Marion Schwarz	
----------------	--

Abwesend:

Beigeordnete

Peter Grimm	Entschuldigt
-------------	--------------

Ausschussmitglied

Pirmin Voos	Entschuldigt. Vertretung durch Herrn Fritz Flickinger
-------------	---

Tagesordnung:

A. Öffentlicher Teil

1 Bauangelegenheiten

1.1 Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB - PlanNr.: 1533/17

- 1.2 weitere Bauangelegenheiten
- 2 Grundstücksangelegenheiten
- 2.1 Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise Altenstraße 16
Vorlage: 02/665/IV/333/2020
- 2.2 weitere Grundstücksangelegenheiten
- 3 Anträge und Anfragen
- 4 Informationen

Der Vorsitzende begrüßte die Anwesenden, stellte die ordnungsgemäße Einladung sowie die Beschlussfähigkeit fest und eröffnete die Sitzung. Einwände gegen die Niederschrift der letzten Sitzung wurden keine erhoben.

1 Bauangelegenheiten

1.1 Gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Abs. 2 BauGB - PlanNr.: 1533/17

Der Vorsitzende stellte den Bauantrag Plan-Nr. 1533/17 vor.

Dem Bauantrag wurde einstimmig zugestimmt.

Der Ausschuss wünscht, dass zu behandelnde Bauanträge den Mitgliedern online zur Verfügung gestellt werden.

1.2 weitere Bauangelegenheiten

Es lagen keine weiteren Bauangelegenheiten vor.

2 Grundstücksangelegenheiten

2.1 Beratung und Beschlussfassung über die weitere Vorgehensweise Altenstraße 16 Vorlage: 02/665/IV/333/2020

Ausschussmitglied Frau Dr. Botham-Edighoffer verlas folgende Stellungnahme:

Das Gebäude Altenstr. 16 wird in der veröffentlichten Nachqualifizierung der Denkmalzone „Altstadt Annweiler“ der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz 2020 wie folgt bewertet:

Traufständiger, zweigeschossiger, großvolumiger Massivbau der zweiten Hälfte des 18. Jh. Über hohem Sockel siebenachsige Fassade, darüber Walmdach, wohl ehemals Schulgebäude. Straßenbildprägend.

Daraus folgend wird das Gebäude als erhaltenswertes Gebäude von besonderer Wertigkeit kategorisiert.

Frau Dr. Botham-Edighoffer verweist zusätzlich auf die Notiz im ev. Kirchenblatt „Unsere Kirche- Unsere Gemeinde 3/2020 vom Sept. – Nov., S. 25: Annweiler vor 100 Jahren: Worin beschrieben wird, wie hilfreich und notwendig die Eröffnung der städtischen Milchküche speziell für stillende und werdende Mütter und Säuglinge damals war, um für regelmäßige Mahlzeiten mit vollwertiger Nahrung zu sorgen.

Die von Frau Schwamm angefertigte Beschlussvorlage führt vergangene und zukünftig notwendige Reparatur- und Sanierungskosten auf und stellen diesen geringe Mieteinnahmen gegenüber.

Jedoch belegt das vom Stadtrat geforderte aktuelle Gutachten (welches den Mitgliedern des Bauausschusses vorliegt) zum Wert des Gebäudes eine Wertsteigerung um 37 % in den vergangenen 5 Jahren (=€ 290.000).

Gründe für den Verkauf:

Hohe Renovierungs-/Sanierungskosten versus geringe Mieteinnahmen

Ein Problem weniger, in finanzieller Hinsicht für die Stadt, aber auch für die Verwaltung

Gründe dagegen:

Die Sicherung und Erhaltung dieses historisch wertvollen Gebäudes: Der Verkauf könnte dazu führen, dass ein privater Investor nicht den notwendigen langen Atem besitzt oder die geforderte Sorgfalt zur Wahrung des Wertes des Gebäudes walten lässt. Zudem besitzen private Investoren (berechtigte) Renditeerwartungen, welche dem Erhalt und den Erwartungen der Stadt entgegenstehen. Hierzu gibt es zahlreiche Beispiele, nicht nur in den neuen Bundesländern.

Frau Dr. Botham-Edighoffer verweist auf die Strategien der Innenentwicklung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, herausgegeben im Dezember 2019!

Die Sicherstellung, dass Anweiler bezahlbaren, ja niedrig bepreisten Wohnraum anbieten kann: Die Mieten können und sollen langfristig mit den ausgeführten Renovierungsarbeiten mithalten.

Die Besitzwahrung von Immobilien und Grundstücken mit Potential der Wertsteigerung – insbesondere zum gegenwärtigen Zeitpunkt und in der derzeitigen Wirtschaftslage: Die aktuelle Bewertung durch das Vermessungs- und Katasteramt RLP ergibt eine 37 %ige Steigerung gegenüber dem geschätzten Marktwert des Anwesens im Jahre 2015!

Die Erwartung, dass mit diesem Verkauf die finanziellen Probleme der Stadt gemindert würden: Der Gegenwert des Verkaufes stopft lediglich ein kleines Loch der Gesamtschulden der Stadt. Das Problem der Verschuldung von Kommunen liegt tiefer und kann niemals durch den Ausverkauf der Stadtimmobilen aufgelöst werden.

Frau Dr. Botham-Edighoffer plädiert gegen den Verkauf der Immobilie mit allen Nebengebäuden und ist für eine Diskussion, welche nach konstruktiven Lösungen zur Renovierung und Sanierung des Anwesens sucht.
(Ende der Stellungnahme).

Es soll geprüft werden, ob die Immobilie in den Bestand der Wohnungsbau GmbH übergehen kann.

Der Ausschuss stimmte einstimmig bei 1 Enthaltung gegen den Verkauf.

2.2 weitere Grundstücksangelegenheiten

Es lagen keine weiteren Grundstücksangelegenheiten vor.

3 Anträge und Anfragen

Aufgrund vorhergehender Diskussionen und Ablehnung des Vorschlages des Vorsitzenden über einen Masterplan für das Gebäude „Altenstraße 16“, verlas Ausschussmitglied Satter folgenden an die Verwaltung gerichteten Antrag:

Wie ist der aktuelle Mietspiegel in der Stadt Annweiler / ohne Ortsteile (ortsübliche Vergleichsmiete)?
Nach welchen Kriterien (hier: soziale Gesichtspunkte) erhält ein Interessent den Zuschlag für eine (vergünstigte) städtische Mietwohnung?

Wer stellt diese fest?

In welchem Turnus und durch wen wird geprüft, ob der Mieter diese Kriterien weiterhin erfüllt?

Wann wurde zuletzt geprüft, ob die Mieter diese Kriterien weiterhin erfüllen?

Antrag: der allgemeine Zustand der Wohnungen soll erfasst werden. Neben einer Beschreibung des Zustandes der Wohneinheiten sollen anstehende Sanierungsbedarfe benannt und kostenseitig bewertet werden.

Wer kümmert sich um das Management der Immobilien? / Immobilienverwaltung?

Anregung: Mittelfristige Beauftragung eines Immobilienmanagements / Gesellschaft / Hausverwalters.

Weiterhin wurde eine nicht auszureichende Wahrnehmung der Aufgaben des Stadtbürgermeisters sowie der Verwaltung durch den Antragsteller verkündet. Insbesondere stehe dieser in der Verantwortung.

Der Vorsitzende entgegnete, dass er sich seiner Verantwortung bewusst ist, die Verwaltung jedoch nicht mit einer professionellen Hausverwaltung vergleichbar ist und noch andere Ortsgemeinden vertritt.

Über den Antrag wurde nicht befunden, sondern er wird als Frage an die Verwaltung angesehen.

4 Informationen

Stadtbürgermeister Seyfried informierte, dass sich der Deutsche Städtetag für den Aufbau eines Bodenfonds ausgesprochen hat. Diese sollen den Kommunen helfen Immobilien in zentraler Stadtlage zu kaufen.

Der Vorsitzende schloss um 19.40 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Worüber Niederschrift

Der Vorsitzende

Die Schriftführerin