
Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Herr Beyer
-----------------------------	-------------------------------------

Beratung Bau- und Umweltausschuss	Datum 07.07.2025	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
---	----------------------------	---------------------------------	--------------------------------------

Betreff
Leerstandsmanagement Liegenschaften

Mitteilung:

Untersuchung Leerstand / Einführung Leerstandsmanagement

Antrag der CSU-Fraktion

Frau Jutta Egerer stellt im Namen der CSU-Fraktion folgenden Antrag:

Untersuchung Leerstand – Wie viele ungenutzte Gebäude und Grundstücke gibt es in Cadolzburg?

Leerstandsmanagement in Zusammenarbeit mit dem Landkreis Fürth

Die CSU-Fraktion beantragt die Durchführung einer Untersuchung zur Erfassung von Leerständen im Gemeindegebiet Cadolzburg. Ziel ist es, einen Überblick über ungenutzte Gebäude und Grundstücke – sowohl im privaten als auch im gewerblichen Bereich – zu gewinnen.

Angesichts der angespannten Wohnraumsituation könnten durch eine Aktivierung dieser Immobilien neue Nutzungsmöglichkeiten entstehen, insbesondere zur Wohnraumschaffung. Darüber hinaus könnte sich ein Potenzial zur Nachverdichtung ergeben.

Es ist davon auszugehen, dass sich einige der betreffenden Gebäude oder Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden. Diese könnten unter Umständen umgenutzt oder bebaut werden. Solche rechtlichen Rahmenbedingungen könnten dem Markt Cadolzburg zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten eröffnen, die bislang ungenutzt geblieben sind.

Ziel sollte es sein, Eigentümerinnen und Eigentümer leerstehender Objekte zu sensibilisieren und mögliche Nutzungshindernisse zu identifizieren, um Wege zur Reaktivierung und Nutzung dieser Immobilien aufzuzeigen.

Die Stadt Oberasbach hat entsprechende Untersuchungen bereits durchgeführt.

Die CSU-Fraktion schlägt folgende Vorgehensweise vor:

- Schritt 1: Erfassung aller leerstehenden Gebäude und Grundstücke im Gemeindegebiet, einschließlich gewerblicher Objekte.
- Schritt 2: Prüfung der rechtlichen Grundlagen (z. B. Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB, Umnutzungsmöglichkeiten etc.).
- Schritt 3: Kontaktaufnahme mit den Eigentümerinnen und Eigentümern zur Auslotung von Nutzungspotenzialen und Entwicklungsmöglichkeiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Verwaltung begrüßt den Antrag der CSU-Fraktion ausdrücklich. Die Thematik des Leerstandsmanagements ist angesichts der demografischen Entwicklung, des zunehmenden Flächenverbrauchs und der Wohnraumsituation von hoher Relevanz.

Im Rahmen eines Fachgesprächs am 05. Juni 2025 im Landratsamt Fürth zum Thema „Zukunft Bauen“ wurde ein Modul des RIWA-GIS vorgestellt, das speziell für das Leerstands- und Baulückenmanagement entwickelt wurde. Das Modul ermöglicht:

- die automatisierte Auswertung von Leerständen durch Abgleich mit Daten des Einwohnermeldeamtes und des Gewerbeamtes,
- die Filterung leerstehender Gebäude und ungenutzter gewerblicher Einheiten,
- eine anschließende Kontaktaufnahme über eine integrierte Serienbrief-Funktion.

Das Modul wird vom Landratsamt Fürth gefördert und steht den Kommunen kostenfrei zur Verfügung.

Die Verwaltung hat bereits die Anforderung des Moduls bei RIWA veranlasst, sodass der Markt Cadolzburg voraussichtlich zeitnah mit dem Aufbau eines systematischen Leerstandsmanagements beginnen kann.

Bei der Bewertung von unbebauten Grundstücken, insbesondere im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB), ist allerdings im Einzelfall zu prüfen, ob und in welchem Umfang eine Bebauung genehmigungsfähig ist. Diese Prüfung obliegt im weiteren Verfahren der unteren Bauaufsichtsbehörde.