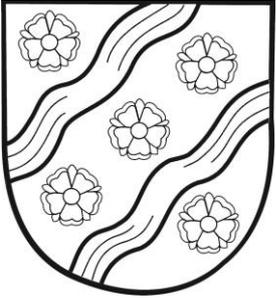


<b>Sitzungsvorlage</b> zur Sitzung des <b>Gemeinderats</b>	Nr. 90 / 2022  am <b>27.09.2022</b>
--	---

**STARZACH**



Hauptamt
----------

<b>TOP: 2</b>	<b>öffentlich</b>
---------------	-------------------

<b>BETREFF:</b>
<b>Aktuelle Übersicht zu Baulücken und Leerständen in Starzach</b>

<b>ANLAGEN:</b>	
Anlage 1:	Präsentation - Aktuelle Übersicht zu Baulücken und Leerständen in Starzach

Starzach, 16.09.2022	 Thomas Noé Bürgermeister	 Andreas Scholz Projektleiter GEK
----------------------	--	--

## SACHDARSTELLUNG:

Am 27.06.2022 sollte im Rahmen der Gemeinderatssitzung ein mündlicher Vortrag zum Thema Innenentwicklung stattfinden. Auf Antrag des Gemeinderates wurde die Erstellung einer Drucksache gewünscht. Dies wird hiermit nachgeholt.

An dieser Stelle soll wie in der Vergangenheit bereits geschehen ein kurzer Überblick über die Situation in Bezug auf die Entwicklung bei den Leerständen und Baulücken gegeben werden. Betrachtet man die Entwicklung der Leerstände und Baulücken so sind 5 zentrale Trends erkennbar.

### 1. Der Leerstand nimmt tendenziell zu.

Die Zahl der Leerstände in den Altgebieten wird noch mindestens 10-15 Jahre zunehmen. Diese Zahlen sind ausgehend vom Leerstandsrisikokataster für verschiedene Bereiche in Starzach anzunehmen. Hier handelt es sich um Immobilien die vor 1940 erbaut wurden und tendenziell in einem schlechten Sanierungszustand sind. Zwar ist in allen Ortsteilen eine leichte Zunahme der Leerstände im letzten Befragungsintervall festzustellen, dennoch muss ausgehend von den Gesprächen mit den Eigentümern festgestellt werden, dass ein Teil dieses strukturellen Leerstandes in der Tat augenblicklich saniert wird oder bald saniert werden soll. Inwiefern diese Absichtserklärung vor dem Hintergrund der augenblicklichen Situation zu einer Verlangsamung oder gar Umkehrung dieses Trends führt, bleibt abzuwarten. Hier wird es in 2023 nochmals intensivere Befragungen geben.

### 2. Die Zahl der Baulücken nimmt langsam sukzessive ab.

Inwiefern dieser Trend durch die allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklungen abgebremst oder gar wieder zum Stehen kommt lässt sich noch nicht eindeutig sagen. Positiv ist hierbei, dass das Schließen der Baulücken auch auf eher ungünstigen und schwer vermarktbar Grundstücken in Starzach stattgefunden hat.

### 3. Der Leerstand der Zukunft liegt in den Baugebieten der ersten und zweiten Generation

Es ist in 20 Jahren davon auszugehen, dass eine größere Zahl von Häusern aus den 70ern und 80ern auf den Markt kommt. Inwiefern diese vermarktbar sein werden, ist noch nicht zu prognostizieren. Inwiefern größere Migrationsbewegungen diesen Trend verlangsamen, ist insbesondere für den ländlichen Raum eher fraglich. Dieses Problem ist noch nicht sichtbar, sollte aber zumindest bekannt sein.

### 4. Verschiedene Faktoren werden die Innenentwicklung in naher Zukunft erschweren

Der Wegfall der LSP-Gebiete, die starke Teuerung im Bausektor und die sich ankündigende Zinswende werden wie bereits oben erwähnt den positiven Trend kurzfristig abbremsen.

### 5. Starzach verfügt immer noch über große Flächenpotentiale in privater Hand

Starzachs Flächenpotential bei Baulücken und Leerständen könnte ausgehend von den Annahmen des Berichts zur Gemeindeentwicklung (2015) mindestens 700 Neubürger\*innen Platz geben. Dieses Potential sollte weiterhin so gut es geht durch Anstrengungen der Gemeinde aktiviert werden. Dieser und zukünftige Gemeinderäte sollten, sofern es der Haushalt zulässt, den Kauf von Schlüsselimmobilien, bzw. Schlüsselgrundstücken zum Zweck der Innenentwicklung weiterhin als Option sehen.

### **STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:**

Die Gemeindeverwaltung wird auch in der Zukunft das Monitoring des Leerstandes und der Baulücken weiterführen. Die Ansprache der Eigentümer\*innen wird fortgesetzt und die bereits entwickelten Instrumente weitergeführt und ggf. angepasst.

Der Gemeinderat sollte insbesondere die Option der Grundsteuer C ab 2025 als Möglichkeit sehen, die Aktivierung dieser Flächen zu beschleunigen. Die Gemeindeverwaltung wird zu diesem Thema nochmals zu gegebenem Zeitpunkt informieren bzw. entsprechende Beschlussvorschläge einbringen.

### **AUSWIRKUNGEN AUF DEN GEMEINDEHAUSHALT:**

Keine Auswirkungen auf den Gemeindehaushalt.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

Der Gemeinderat nimmt den Vortrag und die dahinterliegende Arbeit der Gemeindeverwaltung zur Kenntnis.