



# Aktuelle Übersicht zu Baulücken und Leerständen in Starzach

GR-Sitzung 27.09.2022



## Inhalt

- Maßnahmen der letzten Zeit
- Methodisches
- Leerstände und Baulücken
- Ausblick und Herausforderungen

## Maßnahmen



- Bewerbung der LSP- Gebiete für Privatmaßnahmen
- Leerstandspriorisierung 2021 (mit gemischtem Erfolg)
- Bewerbung und Betreuung der Baulückenbörse
- Eigentümergespräche
- Pflege des Leerstands- und Baulückenkataster (wichtig um Überblick über alle Potentialflächen zu haben)

## Methodisches



- Erfassung von Baulücken
  - Verhältnismässig einfach
  - Google maps
  - Aktuell genehmigte Baugenehmigungen
  - Nochmalige Überprüfung ob Baubeginn stattfand
- Erfassung von Leerständen
  - Neben der Erfassung von Baulücken ist die Erfassung des Leerstandes das größere Problem
  - Verschiedene Methoden stehen hier zur Verfügung:
    - für den Fall Starzach wird mir „Versorgerdaten“ gearbeitet und mit „vor Ort Wissen“, Ersterhebung auf Sicht im Jahre 2013
    - darüber hinaus gibt das Risikoleerstandskataster bereits einen räumlichen Fokus vor, der das Interesse lenken kann
    - festgehalten wird echter „struktureller Leerstand“, Fluktuationsleerstand ist zu vernachlässigen

## Methodisches

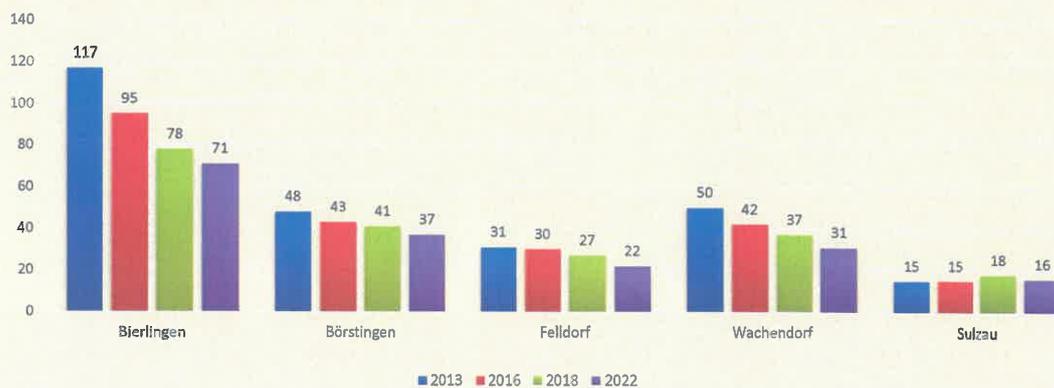


- das laufend aktualisierte Leerstandsmanagementtool FLOO ermöglicht die Erfassung von Baulücken und Leerständen
- GIS-System mit angehängter Datenbank
- relativ nutzerfreundlich, wird stetig weiterentwickelt
- zusätzliche Informationen können eingepflegt werden:
  - Zustand der Gebäude
  - Bebauungspläne
  - Besitzerdaten
  - etc.

## Baulücken



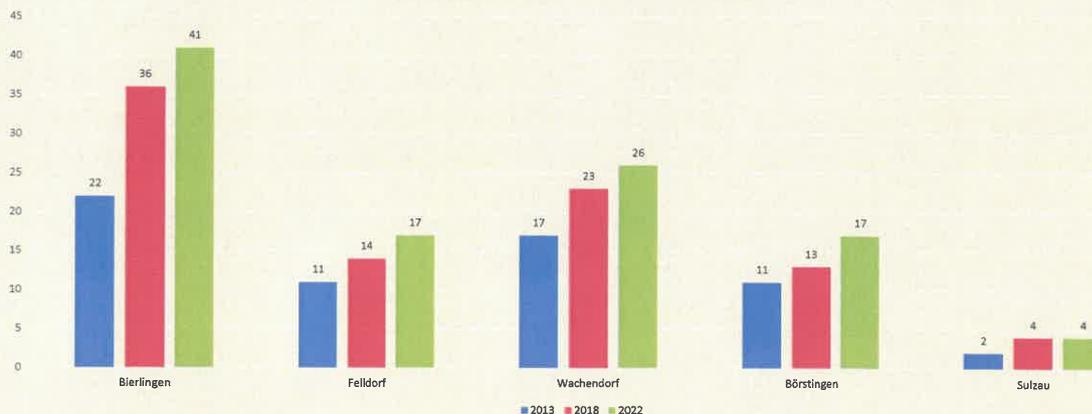
Anzahl der Baulücken in den Jahren 2013, 2016, 2018 und 2022



# Leerstände



Leerstand 2013, 2018 und 2022



# Leerstände



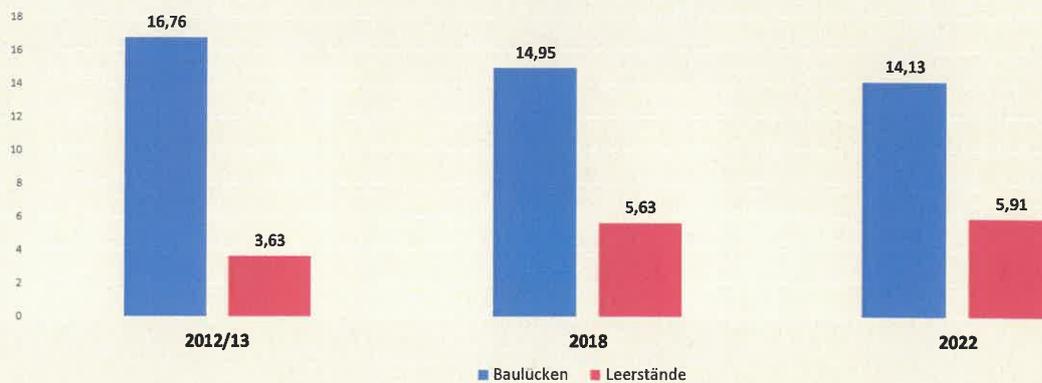
Positive Beispiele für Innenentwicklung in Wachendorf



# Flächenpotentiale

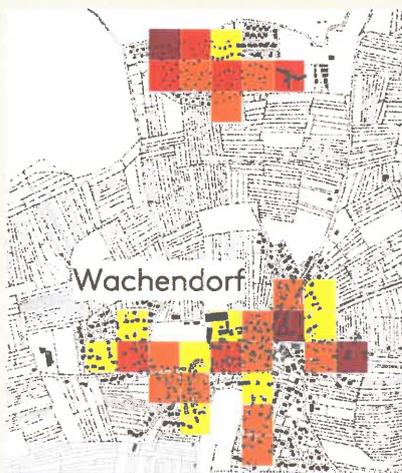


## Entwicklung Flächenpotential in ha



■ Baulücken ■ Leerstände

## Ausblick



Beispielhaft der Katastrerauszug der Menschen die im Jahre 2016 75 Jahre alt waren in Wachendorf

- je dunkler die Schattierung, desto mehr Wohneinheiten betroffen
- die Menschen sind also jetzt bereits über 80
- das heißt, dass der Leerstand in der Zukunft zu erwarten ist
- betrifft meist ältere unsanierte Immobilien, teilweise aber auch Immobilien aus den 70ern

## Ausblick und Herausforderungen



- Die Entwicklungen der letzten Jahre müssen als durchwachsen bezeichnet werden.
- Positiv ist, dass Grundstücke an OD und ortskernnah aktiviert werden konnten.
- Negativ ist die Tatsache, dass die Leerstände in den Bereichen, die das Leerstandskataster bereits benennt, zunehmen und weiter zunehmen werden.
- Auf lange Sicht 20 Jahre ab jetzt ist davon auszugehen, dass in den Gebieten mit EFHs aus den 70ern die aktuell nur von zwei Personen bewohnt werden, eine neue Leerstandswelle droht.
- Auswirkung der Zinswende für den ländlichen Raum noch nicht absehbar.
- Auslaufen LSP-Gebiet als weiteres Erschwernis.

### Mögliche weitere Schritte:

- Grundsteuer C-Option ab 2025 als politisches Steuerungselement und Anreiz zur Innenentwicklung.
- Kauf einzelner problematischer Leerstände in den Ortskernen durch Kommune als weitere Option
- weiterhin sensibilisieren



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!