

„Erschreckend viele Baulücken und Leerstände“

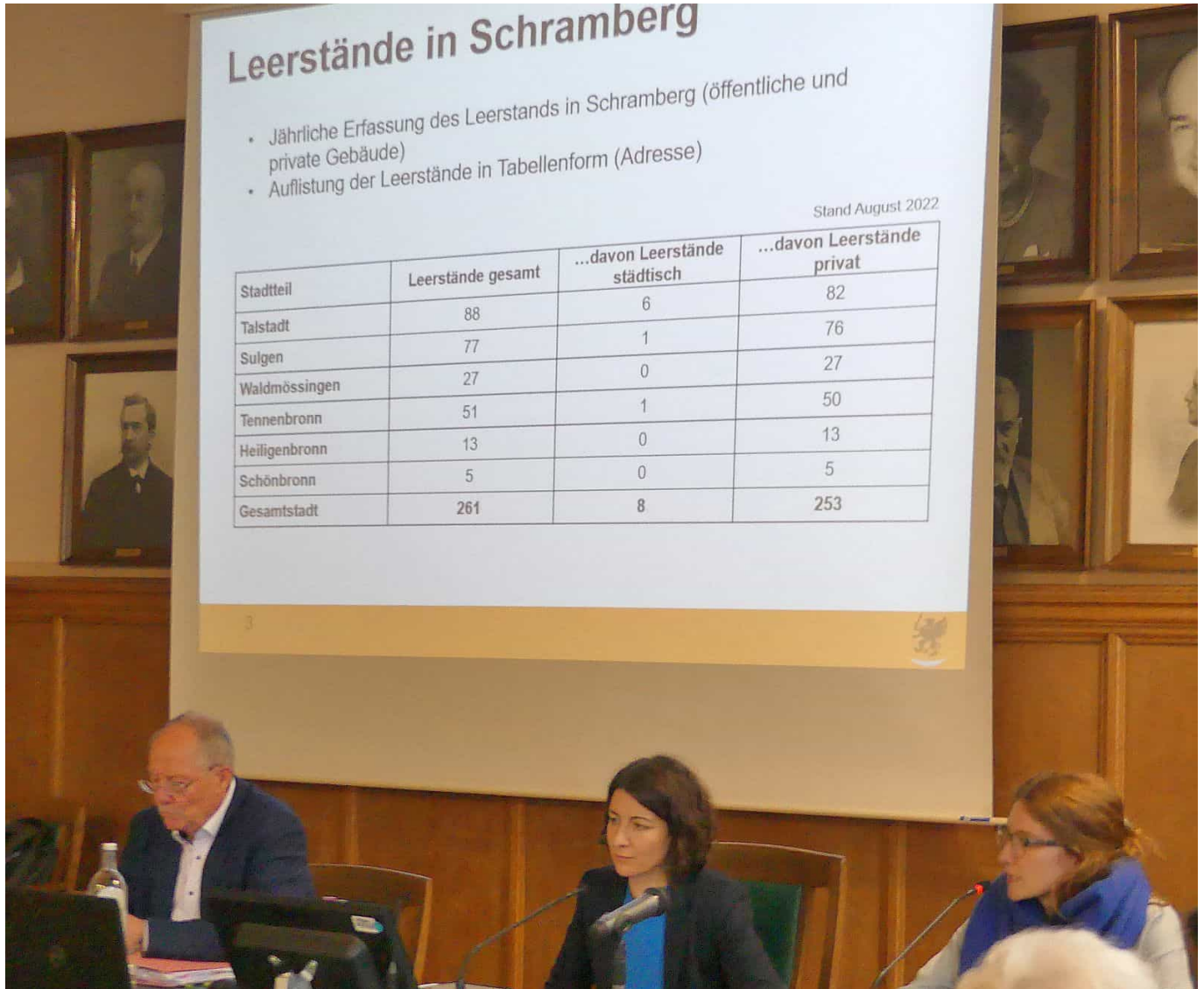
Martin Himmelheber (him)

15. Mai 2023



Schramberg. Um den Flächenverbrauch einzudämmen, sind die Kommunen gehalten, Baulücken möglichst zu schließen. Auch sollten leerstehende Häuser genutzt werden, bevor neue auf der „grünen Wiese“ gebaut werden. „Die Innenentwicklung ist deshalb ein wichtiges Ziel von Bund und Land“, so Stadtplanerin Veronika Schneider im April im Ausschuss für Umwelt und Technik. Sie stellte ihren Bericht zu den Baulücken und Leerständen in der Stadt vor – mit überraschenden Ergebnissen.

Bei den Baulücken habe die Stadt 2016 erstmals eine Erhebung auf Grundlage des Baulückenkatasters gemacht. Alle Eigentümerinnen und Eigentümer eines solchen Grundstücks erhielten einen Brief der Stadt und hätten ihr Verkaufsinteresse bekunden können. „Die Rücklaufquote war allerdings sehr gering“, so Schneider. „Es gab wenig Bereitschaft, die Baulücken zu schließen.“



Leerstände in Schramberg

- Jährliche Erfassung des Leerstands in Schramberg (öffentliche und private Gebäude)
- Auflistung der Leerstände in Tabellenform (Adresse)

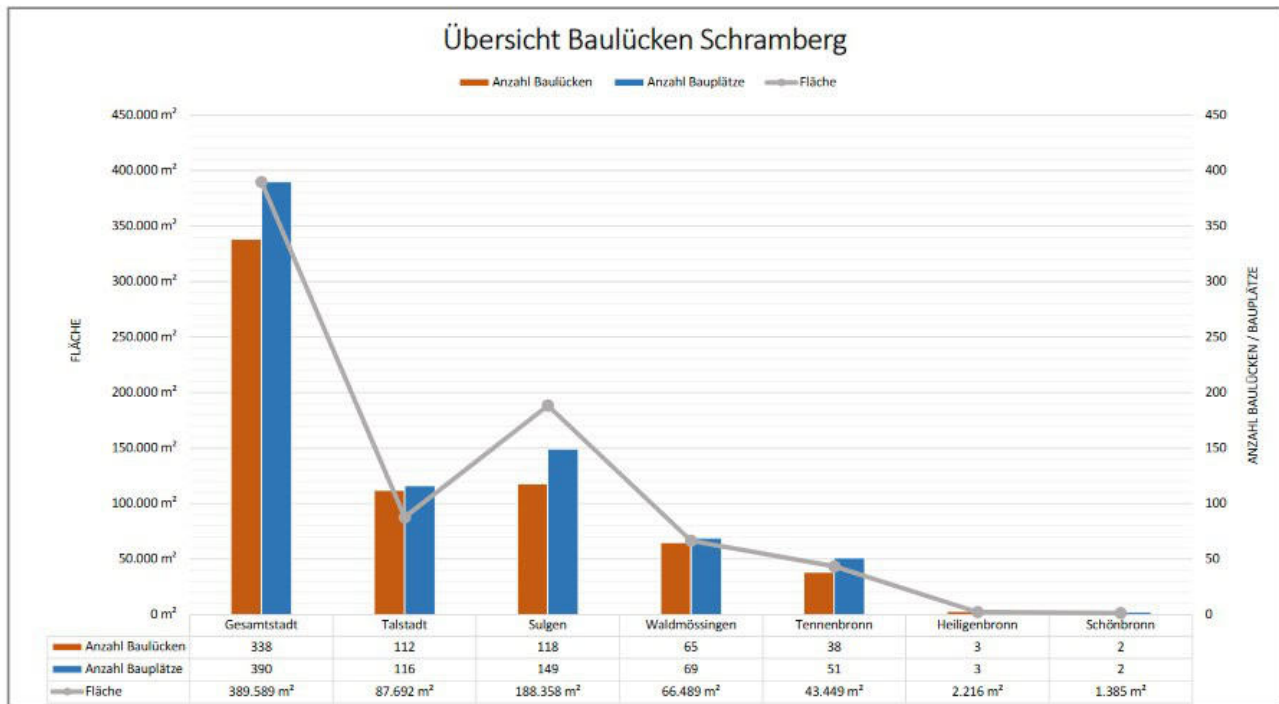
Stand August 2022

Stadtteil	Leerstände gesamt	...davon Leerstände städtisch	...davon Leerstände privat
Talstadt	88	6	82
Sulgen	77	1	76
Waldmössingen	27	0	27
Tennenbronn	51	1	50
Heiligenbronn	13	0	13
Schönbronn	5	0	5
Gesamtstadt	261	8	253

Verena Schneider (rechts) präsentierte im Ausschuss für Umwelt und Technik ihren Bericht zu Baulücken und Leerständen. Foto: him

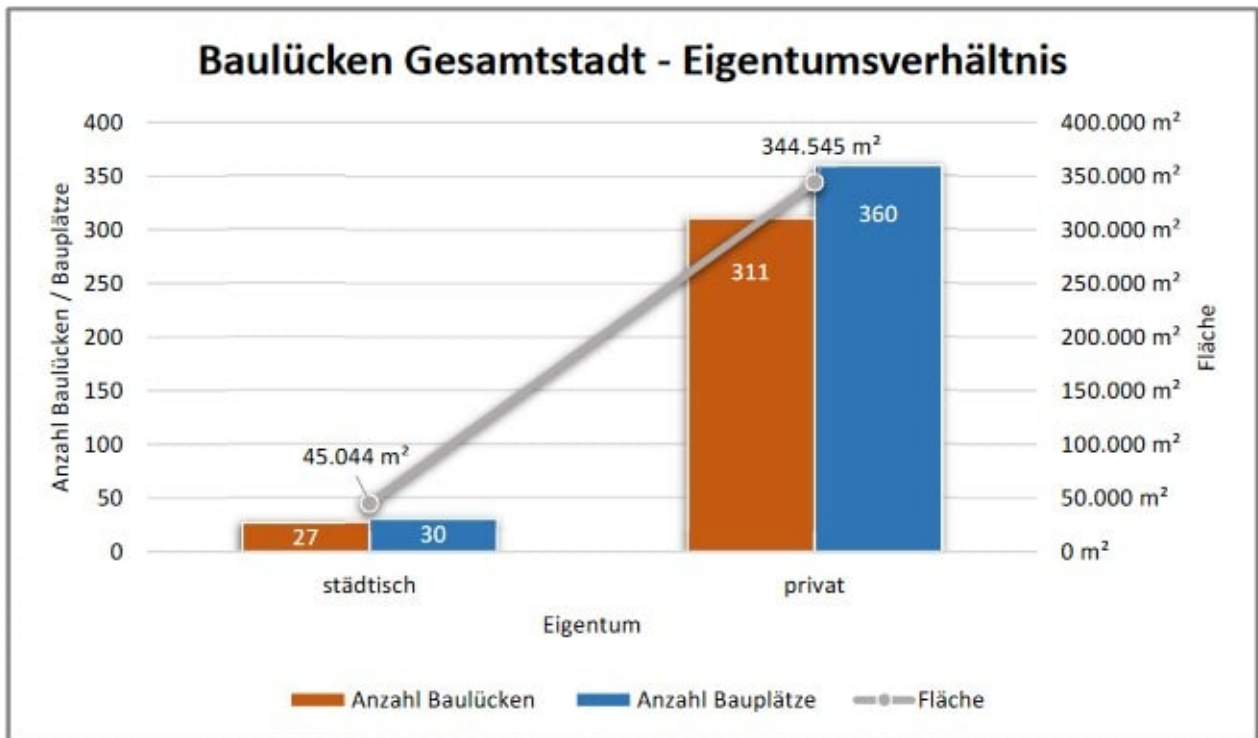
Überarbeitetes Baulückenverzeichnis

Deshalb habe die Stadt 2022 einen erneuten Versuch gestartet und zugleich angeboten, Grundstücke von verkaufsbereiten Eigentümern über das BürgerGis System zu veröffentlichen. Schneider zählte insgesamt 557 Baulücken, davon in der Talstadt 130, in Sulgen 241, in Waldmössingen 93, in Tennenbronn 75 in Heiligenbronn zehn und in Schönbronn immerhin auch noch acht. 167 vollständige Rückmeldungen gingen bei der Stadt ein. 38 Eigentümer erklärten, sie wollen selbst die Baulücke füllen. Bei gerade mal 15 der 557 Baulücken waren die Eigentümer verkaufsbereit.



Grafik: Stadt

In diesem Jahr hat Schneider das Baulückenkataster überarbeitet, da es „Unstimmigkeiten“ gegeben habe. Sie kommt nun auf effektiv 338 Baulücken mit 390 Bauplätzen mit einer Gesamtfläche von knapp 390.000 Quadratmetern. Lediglich 30 dieser Bauplätze seien in städtischer Hand. Mit 112 und 118 Baulücken befinden sich die meisten in der Talstadt und auf dem Sulgen.



Grafik: Stadt

Leerstände: 261 Häuser unbewohnt

Auch hat die Stadtverwaltung erhoben, wie viele Gebäude komplett leer stehen. Auch da ist die Zahl erschreckend. Im gesamten Stadtgebiet sind es 261 Häuser, die meisten davon in der Talstadt mit 88, gefolgt von Sulgen mit 77 und Tennenbronn mit 51 Häusern. In Waldmössingen stehen 27 Häuser leer, in Heiligenbronn 13 und in Schönbronn fünf. Nur acht Gebäude oder drei Prozent sind in städtischem Eigentum.

Schneider erklärte, die Stadt habe „nur begrenzte Handlungsmöglichkeiten“, in der Bevölkerung bestehe „wenig Bereitschaft“, die Baulücken zu schließen. Dabei verfüge Schramberg über „ein großes Potenzial“, um die Innenentwicklung voranzutreiben. Dabei muss man darauf hinweisen, dass die Stadt nur vollständig unbewohnte Gebäude gelistet hat. Mehrfamilienhäuser, in denen noch eine Wohnung bewohnt ist, der Rest leer steht, sind in dieser Statistik nicht erfasst.



Seit einigen Tagen wird tatsächlich an der Schillerstraße gebaut. Foto: him

Warum verkaufen die Leute nicht?

In der Diskussion wollte Thomas Brugger (CDU) erfahren, wie man die Eigentümer motivieren könnte, ihre Grundstücke doch zu verkaufen. Ob man bei der Abfrage auch gefragt habe, weshalb sie nicht verkaufen wollten, wollte er wissen. Auch fragte er, welche Gewerbeflächen noch frei seien.

Schneider antwortete, im Fragebogen selbst habe man nicht danach gefragt, aber in Gesprächen sei immer wieder als Antwort gekommen, man wolle das Grundstück für Kinder oder Enkel behalten. Oberbürgermeisterin Dorothee Eisenlohr erinnerte an die Niedrigzinsphase. Die Menschen brauchten das Geld nicht, „Land wird immer mehr wert.“

Wirtschaftsförderer Ralf Heinzelmann nannte das H.A.U.-Gelände als Platz mit gewerblichen Baulücken, den Hirtenwald und das Webertal. In Sulgen-Ost gebe es keine Flächen mehr. Deshalb, so Eisenlohr, sei die Entwicklung des neuen Gebiets Schießacker wichtig, „um Bestandunternehmen versorgen zu können“. Sie sah die „Politik auf höherer Ebene“ in der Pflicht, das Ausweisen auf der grünen Wiese zu erschweren. „Wenn das kommt, erhöht sich der Druck in ein paar Jahren von alleine.“ Sie setze auch auf die persönliche Ansprache.

Grundsteuer wird unbebaute Grundstücke erheblich stärker belasten

Barbara Kunst (CDU) wusste als Steuerberaterin, dass durch die neue Grundsteuersystematik die Steuer für unbebaute Grundstücke steigen werde. „Künftig ist die Fläche entscheidend, nicht, was draufsteht.“ Kunst ist überzeugt, dass unbebaute Grundstücke „eine ordentliche Erhöhung“ erfahren werden. Schließlich weist sie auf die Möglichkeit hin, dass die Kommunen eine Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke einführen und diese noch höher besteuern könnten.

Edgar Reuter (SPD-Buntspecht) fand die Zahl 261 leerstehende Häuser sei „erschreckend“. Er fragte, was mit den sechs städtischen Gebäuden sei. Schneider erwiderte, dabei handle es sich um Abbruchhäuser, wie in der Marktstraße, die nicht mehr bewohnbar seien. Bei gewerblichen Leerständen denke die Stadt an Zwischennutzungen wie „Pop-up-Läden“, so Eisenlohr.

Oskar Rapp (Freie Liste) ging auf Eisenlohrs Hinweis zu den Einschränkungen von Neuausweisungen ein. Er könne sich nicht vorstellen, dass eine Regierung das Ausweisen von Bauland verhindern werde. Er wollte wissen, ob bei den Baulücken nur voll erschlossene Grundstücke oder auch Bauerwartungsland mitzähle. Es gehe nur um solche Flächen, „wo ein Bebauungsplan drüber liegt“, so Schneider. Also nur solche Grundstücke, die man bebauen gleich könnte.

Frank Kuhner („Aktive Bürger“) fand, Grünflächen in der Stadt seien auch wichtig und spielte auf die Postwiese in Sulgen an. Fachbereichsleiter Uwe Weisser betonte, diese Fläche sei „nicht bebaubar“.

Eisenlohr versicherte abschließend, die Verwaltung werde am Thema dranbleiben und “überlegen, wie wir Flächen mobilisieren können“.