

# Ein Viertel macht schon mit

**Flächenmanagement** | »Mehrraum statt Leerraum« lautet Erwin Straubingers Devise

Seit zwei Jahren ist Erwin Straubinger für die Stadt als Flächenmanager tätig. Wie kommt er voran? Welche Bereiche hat er bereits in Angriff genommen?

**Albstadt.** Wie aufwendig es für Erwin Straubinger, den Flächenmanager der Stadt Albstadt ist, innerörtliches Flächenpotenzial zu aktivieren, zeigt seine Bilanz nach den ersten zwei Jahren.

Beispiel leer stehende Wohnräume: Im zweiten Quartal 2021 hat der Flächenmanager ermittelt, in wie vielen Gebäuden seit längerem niemand mehr mit Wohnsitz gemeldet ist, und 362 Eigentümer solcher Gebäude angeschrieben. Immerhin 82 von ihnen – knapp ein Viertel – haben die Einladung zu Beratungsgesprächen angenommen. In 45 Fällen rechnet die Stadt inzwischen mit einer kurzfristigen Reaktivierung der Wohnungen, und in einigen davon ist diese sogar schon in Gange: 15 Anträge auf Wiedervermietungsprämie sind geplant oder gar bereits gestellt worden, berichtet Straubinger. Für fünf Objekte planen die Eigentümer Anträge im Rahmen des Entwicklungsprogramms ländlicher Raum (ELR), für drei Objekte soll eine Förderung im Rahmen des kommunalen Abbruchprogramms beantragt werden.

Mit demselben Prozedere im Hinblick auf die Reaktivierung leer stehender Gewerbeflächen hat Straubinger übrigens erst begonnen: »Die Gewerbebrachen sind größtenteils erhoben und die Besitzer zum Teil schon angeschrieben worden«, berichtet er. Für eine Bilanz sei es allerdings noch zu früh.

Getreu der Devise »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« ist Straubingers Arbeit aber vor allem wichtig für die Aktivierung leer stehender Grundstücke. Dabei unterscheidet der Flächenmanager zwischen größeren Flächen, bei denen baurechtliche oder erschließungstechnische Hindernisse bestehen, und Bauplätzen, welche die Eigen-



Dank Erwin Straubinger werden aus Brachen (unten links) wieder bebaubare Flächen – innerorts, wie in Onstmettingen an der Schmiecha (oben).

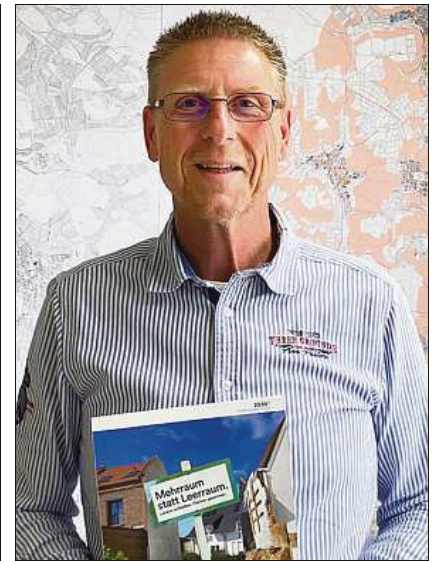


Foto: Straubinger

tümer aus privaten Gründen nicht verkaufen wollen.

Sein Fazit: Vor allem die Eigentümer der Ersteren nutzen das Beratungsangebot der Stadt – ebenso wie Investoren, die dort bauen wollen.

Wie aber geht Straubinger vor? Zunächst hat er die Erhebung über Baulücken, Gewerbebrachen, untergenutzte Flächen, Entwicklungsflächen und so genannte Schrottimmobiliën aktualisiert und ergänzt, hat eine einheitliche digitale Informationsgrundlage geschaffen. Danach haben die Eigentümer der Baulücken Post von der Stadt bekommen – mit einem Gesprächs- und Beratungsangebot.

In einer Gesamtübersicht hat der Flächenmanager die Grundstücke dargestellt, deren Eigentümer verkaufsbereit sind, und diese Übersicht auf die Internetseite der Stadt Albstadt gestellt – anonymi-

siert. »Sobald jemand an einem Grundstück Interesse zeigt, nimmt die Stadt mit den Eigentümern Kontakt auf«, erklärt Straubinger. »Den Eigentümern steht es dann frei, mit dem Interessenten Kontakt aufzunehmen.« Ab diesem Zeitpunkt bleibe die Stadt aber außen vor: »Wie viele private Grundstücke den Besitzer tatsächlich gewechselt haben, erfahren wir nur manchmal, sofern der Besitzer uns das mitteilt.«

Bei Bedarf erhalten die Eigentümer auch städtebauliche Ideenskizzen und Testentwürfe. Außerdem können sie sich über finanzielle Fördermöglichkeiten beraten lassen und bekommen Hilfe, wenn sie die entsprechenden Anträge stellen wollen.

In Einzelfällen kauft die Stadt auch Flächen, quasi als Zwischenhändlerin, damit sie zügig und adäquat bebaut

werden können. Das Beratungsangebot der Stadt ist vielseitig: Straubinger beantwortet Fragen zu Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken, über Zuschüsse aus städtischen Förderprogrammen, und er hilft beim Stellen von Fördermittelanträgen.

Welche gibt es? Die Wiedervermietungsprämie des Landes beträgt bis zu 2000 Euro. Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ist eine weitere Möglichkeit, Zuschüsse zu bekommen, und auch die energetische Sanierung wird in Kooperation mit der Energieagentur Zoller- nalb gefördert. Zudem gibt es Städtebau-Fördermittel für Gebäude in Sanierungsgebieten und das städtische Abbruchförderprogramm.

## WEITERE INFORMATIONEN:

► [www.albstadt.de/Bauflächenpotentiale](http://www.albstadt.de/Bauflächenpotentiale)