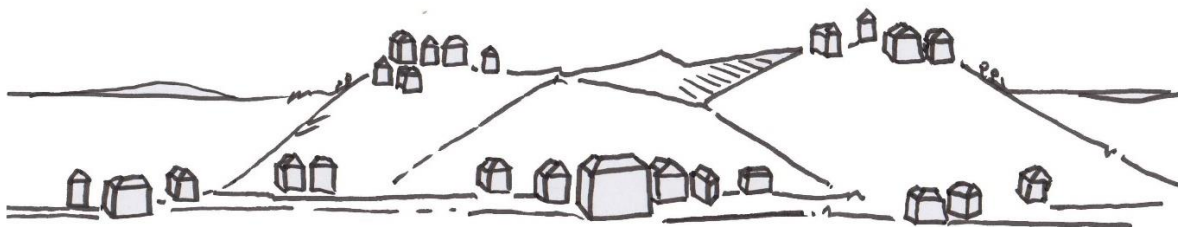


IfSR

Institut für
Stadt- und
Regional-
entwicklung
an der
Hochschule
Nürtingen-
Geislingen

Wohnen in Albstadt

Wohnbauflächen: Potenziale, quantitative und qualitative Bedarfe
Wohnungsmarktpolitische Handlungsansätze





Auftraggeber

Stadtverwaltung Albstadt
Dezernat III
Stadtplanungsamt
Am Markt 2
72461 Albstadt

Projektbearbeitung

Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Dipl.-Betriebswirt (FH) Michael Weber
Dipl.-Ing. (FH) Heidrun Fischer
B. Eng. Katharina Nickel
Dipl. Geograph Steffen Schmidt

Institut für Stadt- und Regionalentwicklung
an der Hochschule Nürtingen-Geislingen
Schelmenwasen 4-8
D-72622 Nürtingen
Telefon: 07022/786 303-3
E-Mail: ifsr@hfwu.de

Stand

04.11.2016



Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

Albstadt ist Leben und Erleben, Spannung und Entspannung, Freizeit und Freiheit. Unsere Stadt ist geprägt durch ihre Lage auf der Schwäbischen Alb. 82% der gesamten Stadtfläche bestehen aus Natur- und Landschaftsschutzgebieten. Wir sind in der Natur zuhause.

Unsere Geschichte als Standort großer Textilunternehmen spielt eine weitere wichtige Rolle für unsere Stadt. Die Industrialisierung führte zu einem bemerkenswerten wirtschaftlichen Aufschwung und einer rasanten Zunahme der Einwohnerzahlen. Durch das anhaltende Wachstum wurden immer wieder neue Flächen beansprucht. Nach dem Wegfall der Textilindustrie hat im Zuge des Strukturwandels neben dem Rückgang der Einwohnerzahlen auch der Bestand an Brachflächen im Innenbereich zugenommen. Sowohl die Brachflächen als auch offensichtliche Innenentwicklungsflächen und zahlreiche bekannte Baulücken stellen ein umfangreiches Flächenpotenzial dar, das für hochwertiges Wohnen genutzt werden sollte. Sie sind aufgrund ihrer früheren Nutzung in der Regel infrastrukturell gut erschlossen.

Bereits in der Vergangenheit haben wir bewiesen, dass die Innenentwicklung im Vordergrund der zukünftigen Stadtplanung steht. Hierfür können folgende Beispiele aufgeführt werden. In Albstadt-Ebingen im Gebiet „Ottmartal“ wurde durch die as wohnbau eine Brachfläche mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus bebaut. Auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs, ebenfalls in Albstadt-Ebingen, sind behindertengerechte Wohnungen durch die Stiftung „Lebenshilfe Zollernalb“ entstanden. In Albstadt-Onstmettingen im Bereich „Im Dörfle“ wurde durch neue Wohnnutzungen der Innenbereich nachverdichtet. Die genannten Beispiele und viele weitere Aktivitäten auch im Bereich der Sanierung sollen federführend ein Vorbild für die zukünftige Umsetzung des Wohnbauflächenprogrammes darstellen.

Im Laufe der Entwicklung dieses Konzeptes wurde ein Handlungsprogramm aufgestellt. Ein wichtiger Punkt des Handlungsprogramms sind städtisch initiierte Pilotprojekte. Diese sollen Vorbildcharakter für weitere Aktivierungen von Bestandsflächen entfalten und damit Impulse für die Innenentwicklung setzen. Der Innenentwicklung wird gegenüber der Außenentwicklung Vorrang eingeräumt, damit wir als Stadt den schonenden Umgang mit vorhandenen Flächen vorantreiben können. Mit Hilfe des Wohnbauflächenkonzeptes „Wohnen in Albstadt“ können so vermehrt Baulücken geschlossen, Gewerbebrachen durch Entkernung heterogener Strukturen, sowie Innenentwicklungspotenziale zu attraktiven modernen Wohnbauaktivitäten herangezogen werden. Bereits 2013 wurde ein Baulückenkataster, welches Bauflächenpotenziale aufzeigt, auf der Homepage unserer Stadt aufgenommen. Zukünftig soll parallel eine benutzerfreundliche und interaktive Bauplatzbörse entstehen, um gezielt das Wohnbauflächenkonzept umzusetzen.



Im vorliegenden Bericht können Sie nachlesen, welches Potenzial in unserer Stadt steckt und wie wir zukünftig damit umgehen werden. Nachhaltigkeit ist eine Herausforderung und die Notwendigkeiten zur Veränderung sind groß, müssen aber Kernelement einer Planung werden um unseren nachfolgenden Generationen eine handlungsfähige und innovative Stadt vererben zu können.

Ihr

Udo Hollauer
Bürgermeister



Inhalt:

Kernergebnisse und Handlungsprogramm „Wohnen in Albstadt“	7
1 Komponenten des Wohnbauflächenbedarfs	11
1.1 Daten und Fakten.....	11
1.2 Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Zahl der Haushalte in Albstadt	11
1.3 Zahl und Größenstruktur der Haushalte in Albstadt	12
1.4 Altersstruktur der Bevölkerung in Albstadt.....	14
1.5 Wohnungsbestand und verfügbarer Wohnungsbestand in Albstadt.....	15
1.6 Baufertigstellungen im Wohnungsbau	15
2 Ermittlung des Wohnungsbedarfs in Albstadt	17
2.1 Wohnungsnachholbedarf in Albstadt	17
2.2 Wohnungsersatzbedarf in Albstadt.....	17
2.3 Wohnungsneubedarf in Albstadt.....	18
2.4 Differenzierte Betrachtung: Wohnungsbedarf nach Größenstruktur.....	18
3 Bauflächenpotenziale in Albstadt.....	20
3.1 Innenentwicklungspotenziale.....	20
3.2 Annahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.....	26
3.3 Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan	29
Zusammenfassung der Kapitel 1 - 3	31
4 Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung 2016-2035 in Albstadt.....	33
4.1 Was sind Szenarien und was können sie leisten?	33
4.2 Grundlagen der Szenarien: Demographischer Wandel und differenzierte Flächenpotenziale	34
Szenario „Vielfältige Siedlungsentwicklung“	36
Szenario „Wohnen mit Ausblick“	40
Szenario „Kompakt im Tal“	45
5 Drei Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt: Hinweise für kommunale Politik und Planung.....	50
6 Impulsflächen „Wohnen in Albstadt“	53
Anlagen.....	71



Tabellen und Abbildungen

Tabelle 1 Bevölkerungsstand und -vorausrechnung für die Stadt Albstadt; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	11
Tabelle 2 Haushaltsmitgliederquoten 2011 auf Grundlage Zensus 2011	13
Tabelle 3 Ergebnisse der Umrechnung der Einwohnervorausrechnung auf die Anzahl und Größenstruktur der mit Wohnraum zu versorgenden privaten Haushalte	13
Tabelle 4 Wohngebäude, Wohnungen nach Anzahl der Räume in der Stadt Albstadt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg	15
Tabelle 5 Wohnungsbestand und verfügbarer Wohnungsbestand in der Stadt Albstadt	15
Tabelle 6 Baufertigstellungen im Wohnbau seit 2000 Stadt Albstadt, Statistische Landesamt Baden-Württemberg	16
Tabelle 7 Ermittlung des Wohnungsersatzbedarfs.....	18
Tabelle 8 Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und Zahl der Räume für Albstadt, Stadt, Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand.....	18
Tabelle 9 Innenentwicklungspotenziale nach Eigentumsverhältnissen in den Stadtteilen der Stadt Albstadt, Stand 10/2016	23
Tabelle 10 Ergebnisse Zensus 2011 zum Leerstand	25
Abbildung 1 Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Albstadt 2015 und 2035 im Vergleich	14
Abbildung 2 Innenentwicklungspotenziale in Truchteltingen (Stand 2015).....	24
Abbildung 3 Theoretisches Innenentwicklungspotenzial in Albstadt.....	26
Abbildung 4 Realisierbares Innenentwicklungspotenzial in Albstadt bis 2035	27
Abbildung 5 Planflächen im FNP, Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt Bitz	29
Abbildung 6 Schematische Darstellung des gesamten Wohnbauflächenpotenzials in Albstadt	30
Abbildung 7 Das erste Eigenheim der jungen Familie B. in Pfeffingen.....	38
Abbildung 8 Das erste Eigenheim der jungen Familie B. in Tailfingen	43
Abbildung 9 Das erste Eigenheim der jungen Familie B. in Lautlingen	47
Abbildung 10 Die Loftwohnung der Großeltern B. in Ebingen	48
Abbildung 11 Das zweite Eigenheim der Familie B. in Truchteltingen.....	49



Kernergebnisse und Handlungsprogramm „Wohnen in Albstadt“

Das Projekt „Wohnen in Albstadt“ hat sich mit der aktuellen Situation und den Perspektiven von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum und Wohnbauflächen in Albstadt auseinandergesetzt. Hauptbestandteile des Projektes waren einerseits die Aktualisierung und Ergänzung der Übersicht über die Wohnbauflächenpotenziale im Siedlungsbestand sowie deren Bewertung und andererseits die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum für unterschiedliche Bedarfsgruppen. Mit dem Handlungsprogramm Wohnen wurden Grundlagen für die zukünftige Flächenplanung und Empfehlungen für Prioritätensetzungen bei kommunalen Aktivitäten erarbeitet. Im Rahmen der Bearbeitung wurden unterschiedliche Instrumente zur Flächenaktivierung aufgezeigt und in dem begleitenden Arbeitskreis diskutiert. Die zukünftige Einrichtung einer Arbeitsgruppe, die innerhalb der Verwaltung das Themenfeld Flächenmanagement/Innenentwicklung dienststellenübergreifend bearbeitet und koordiniert, spielt dabei eine zentrale Rolle. Ebenso wichtig ist ein gut vernetzter Ansprechpartner bzw. Kümmerer für das Themenfeld innerhalb der Verwaltung. Öffentlich-private Kooperationen, Förderprogramme oder auch kommunale Initiativen können so wirkungsvoll angestoßen und umgesetzt werden.

Die Ermittlung des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum für unterschiedliche Bedarfsgruppen erfolgte – neben einer rein quantitativen Betrachtung – unter Einbindung von Expertenwissen aus Albstadt. In zwei Workshops wurden mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung, der kommunalen Politik und mit Akteuren des Wohnungsmarktgeschehens Rahmenbedingungen und mögliche zukünftige Entwicklungspfade der Nachfrage nach Wohnraum diskutiert.

Mit der Aktualisierung der Übersicht über die Wohnbauflächenpotenziale steht der Stadtverwaltung nun eine fortschreibungsfähige Arbeitsgrundlage zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zur Verfügung. Für die flächenschonende Förderung des Wohnens in Albstadt ist es darüber hinaus hilfreich, seitens der Stadtpolitik und der Stadtverwaltung mit guten Beispielen Impulse für private Akteure des Wohnungsmarktes zu setzen. Dazu wurden, aufbauend auf den Ergebnissen der Erhebung der Wohnbauflächenpotenziale und der Ermittlung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs, Impulsflächen identifiziert. Eine Aktivierung dieser Impulsflächen kann Vorbildcharakter für die weitere Bebauung von Bestandsflächen entfalten. Es wurden in den letzten Jahren in Albstadt bereits einige innerörtliche Potenzialflächen bebaut.

Auf den folgenden Seiten sind die Kernergebnisse der oben genannten Arbeitsschritte kompakt zusammengefasst. In Abstimmung mit dem begleitenden Arbeitskreis in der Stadtverwaltung wurden Leitlinien für das Wohnen in Albstadt ausgearbeitet und ein entsprechendes Handlungsprogramm „Wohnen in Albstadt“ formuliert. In den Kapiteln 2 – 6 wird ausführlich auf die zu Grunde liegenden Arbeitsschritte eingegangen.



Ausgangslage und Perspektiven „Wohnen in Albstadt“

Die Stadt Albstadt ist ein attraktiver Wohnstandort. Die Stadt ist aktuell und in absehbarer Zukunft durch einen geringen Nachfragedruck nach Wohnraum geprägt. Rein mengenmäßig steht aktuell und zukünftig ausreichend Wohnraum zur Verfügung. Albstadt verfügt über ausreichend Potenziale im Siedlungsbestand mit unterschiedlichen Qualitäten und Lageeigenschaften in allen Stadtteilen. Bei Flächenneuausweisungen ist laut Vorgaben des Baugesetzbuchs der Bedarf nachzuweisen.

Derzeit gibt es noch über 68 ha unbebaute innerörtliche Potenzialflächen, darunter befinden sich 10 ha im Eigentum der Stadt oder der aswohnbau. Darüber hinaus stellen zahlreiche leerstehende Wohngebäude und untergenutzte oder leerstehende Gewerbeareale weitere Optionen dar. Damit stehen mehr als 10% der Siedlungsfläche als Potenzial für Wohnungsbau zur Verfügung.

Leitlinien „Wohnen in Albstadt“

- Albstadt nutzt die vorhandene Wohnungsmarktsituation und die Potenziale des Wohnungs- und Siedlungsflächenbestandes als Chance, sich als attraktiven Wohnstandort in der Region zu positionieren.
- Albstadt bietet für alle Haushaltstypen, Altersgruppen und für jeden Geldbeutel qualitativ hochwertige und bezahlbare Wohnungsangebote. Die hierfür günstigen und attraktiven Rahmenbedingungen werden aktiv kommuniziert und weiterentwickelt.
- In Albstadt werden in angemessenem Umfang Bauplätze in allen Stadtteilen angeboten.
- Albstadt gibt der Innenentwicklung Vorrang vor der Neuerschließung von Baugebieten im Außenbereich.
- Albstadt entwickelt Wohnbauflächen im Außenbereich nur, wenn quantitative oder besondere qualitative Bedarfe im Siedlungsbestand nicht gedeckt werden können.
- Albstadt wird die weitere Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der bereits bestehenden sozialen und technischen Infrastruktur abstimmen.
- Albstadt verbessert konsequent die Wohnqualitäten in den Tallagen. Die hochwertigen Potenzialflächen in Hanglagen können dazu dienen, besondere Wohnansprüche zu befriedigen und gezielt Zuzüge zu generieren.
- Albstadt aktiviert Innenentwicklungspotenziale im Zusammenwirken mit der Wohnungswirtschaft und den finanzierenden Banken.
- Innerhalb der Stadtverwaltung werden ausreichend personelle Kapazitäten und finanzielle Mittel zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen geschaffen.



Handlungsprogramm „Wohnen in Albstadt“

- Eine interne Arbeitsgruppe Wohnen wird in der Stadtverwaltung etabliert. Stadtplanung, Liegenschaften, Stadtanierung und Wirtschaftsförderung wirken mit.
- Die interne Arbeitsgruppe wird punktuell fachlich extern unterstützt.
- Ein Innenentwicklungsmanager soll die Arbeitsgruppe koordinieren, deren Aktivitäten planen und teilweise auch selber durchführen.
- Eine externe Arbeitsgruppe Wohnen, mit Mitgliedern aus Stadtverwaltung, Wohnungswirtschaft und Banken wird initiiert.
- Eine wesentliche Arbeitsgrundlage sind die vorhandenen Erhebungen der Innenentwicklungspotenziale, die regelmäßig aktualisiert werden.
- Die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale wird um Informationen zu Leerstand in Wohngebäuden und für das Wohnen geeigneten Gewerbegebäuden und Gewerbebrachen ergänzt.
- Eine Priorisierung der Innenentwicklungspotenziale wird vorgenommen. Entsprechende Maßnahmen zur Aktivierung der Innenentwicklungsareale werden erarbeitet, kommunalpolitisch abgestimmt und kontinuierlich umgesetzt.
- Pilotprojekte werden durch Testentwürfe für städtebaulich bedeutsame Baulücken und Lupenplanungen für größere Innenentwicklungspotenziale initiiert und kommuniziert.
- Die Informations- und Vermarktungsaktivitäten für kommunale und private Immobilien werden ausgebaut. Es wird eine benutzerfreundliche, interaktive Bauplatzbörse aufgebaut; kommunale Immobilienangebote werden in weitere Onlineportale eingepflegt.
- Die unterstützende Öffentlichkeitsarbeit zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen wird in unterschiedlichen Formen und Medien erweitert.
- Eine regelmäßige Ansprache von Eigentümern von Innenentwicklungspotenzialen wird durchgeführt und die Ergebnisse ausgewertet.
- Eine städtebauliche, architektonische und immobilienwirtschaftliche Beratung von Eigentümern, differenziert nach Flächenpotenzialtyp und Eigentümersituation, wird angeboten.
- Bauwilligen wird eine Beratung zum Neubau im Siedlungsbestand sowie zum Umbau und zur Sanierung von Bestandsimmobilien angeboten.
- Das bestehende Förderprogramm für den Erwerb von Gebäuden und Baulücken/Brachen in den Ortskernen wird bewertet und ggf. weiter entwickelt, bspw. um Maßnahmen der Gebäudebestandssanierung.
- Maßnahmen zur Aktivierung von ausgewählten, geeigneten Gewerbebrachen für Wohnzwecke werden erarbeitet.



- ➔ Planungsrechtliche Rahmenbedingungen werden bei Bedarf zur Aktivierung von Potenzialflächen zeitnah angepasst.
- ➔ Zwischenerwerbe von Potenzialflächen durch die Stadt oder von ihr Beauftragte werden systematisch geprüft und im Bedarfsfall durchgeführt, insbesondere bei städtebaulich bedeutsamen Schlüsselgrundstücken.
- ➔ Es werden Modelle entwickelt, die Zuzüge privater Haushalte attraktiver gestalten und Umzüge, wie bspw. den Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung, erleichtern.
- ➔ Die durchgeführten Maßnahmen werden auf ihre Wirksamkeit hin überprüft.
- ➔ Der Gemeinderat wird regelmäßig von der Arbeitsgruppe Wohnen über den Sachstand informiert.
- ➔ Zur finanziellen Unterstützung dieser zusätzlichen Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung wird ein Folgeantrag im Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ des Landes Baden-Württemberg gestellt.



1 Komponenten des Wohnbauflächenbedarfs

1.1 Daten und Fakten

Für ein Wohnbauflächenmanagement benötigen Städte und Gemeinden einerseits eine fundierte Übersicht über die Beschaffenheit und Nutzung des Wohnungsbestandes und der Wohnbauflächen. Andererseits werden Kenntnisse zu Marktprozessen und die bestimmenden demografischen und sozio-ökonomischen Faktoren der Nachfrage und des Angebotes von und nach Wohnraum und Bauland benötigt. Diese Kenntnisse ermöglichen es einer Kommune, sowohl intern effektiv und effizient tätig zu sein als auch gegebenenfalls extern private Investitionen anzustoßen.

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes orientiert sich in der vorliegenden Untersuchung an der vorausberechneten Entwicklung der Bedarfsträger, also der Zahl und Struktur der Einwohner und der privaten Haushalte. Für diese wird dann ein Bedarf an Wohnraum errechnet und mit dem Wohnungsbestand bilanziert.

1.2 Bevölkerungsentwicklung und Entwicklung der Zahl der Haushalte in Albstadt

Die Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung entsprechen der Hauptvariante mit Wanderungen der aktuellen Landesvorausrechnung 2015 bis 2035 des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (Vorausrechnung auf Basis der Bevölkerungszahlen in den Kommunen zum 31.12.2014). Es wird von einer nahezu gleichbleibenden Zahl an Kindern je Frau ausgegangen. Trotz eines weiterhin zu erwartenden Geburtendefizites wird in dieser Variante des Statistischen Landesamtes nur mit einem geringen Rückgang der Einwohnerzahlen gerechnet, da weiterhin von einem anhaltend positiven Wanderungssaldo für Albstadt ausgegangen wird.

Für die weiteren Betrachtungen werden folgende Bevölkerungsentwicklungen angenommen:

Tabelle 1 Bevölkerungsstand und -vorausrechnung für die Stadt Albstadt; Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Bevölkerung in Albstadt 2015	44.159 Einwohner
Bevölkerung in Albstadt 2035 (mit Wanderungen)	43.490 Einwohner
Bevölkerung in Albstadt 2035 (ohne Wanderungen)	39.513 Einwohner
Saldo aus Geburten und Sterbefällen (2015-2035)	- 4.622 Einwohner
Saldo aus Zu- und Fortzügen (2015-2035)	+ 3.977 Einwohner

Für Baden-Württemberg werden laut Statistischem Landesamt v.a. durch Zuwanderungen aus Ost- und Südeuropa weiterhin Bevölkerungszuwächse angenommen. Der ausschlaggebende Faktor für die regionale und lokale Bevölkerungsentwicklung sind jedoch kleinräumige Wanderungen. Diese sind – ebenso wie Fernwanderungen – wegen nicht vorhersehbarer



Einflüsse nicht zuverlässig zu prognostizieren. Sie können von vielen verschiedenen Faktoren abhängen (positive oder negative Arbeitsplatzentwicklung, Bautätigkeit bzw. attraktive oder fehlende Baulandangebote, Änderungen der privaten Lebenssituation bspw. durch Zusammenzug oder Trennung) und sehr starken und kurzfristigen zeitlichen Schwankungen unterliegen. Das Statistische Landesamt unterlegt deshalb seine Bevölkerungsvorausrechnungen mit Werten eines mehrjährigen Stützzeitraums und gezielten ergänzenden Annahmen, die auf seiner Homepage dargelegt sind. Bezüglich der Wanderungen wurden in der Vorausrechnung des Statistischen Landesamtes die Jahre 2013 und 2014 zugrunde gelegt, um die aktuelle Struktur der Wandernden abzubilden und den Sondereffekt des doppelten Abiturientenjahrganges 2012 nicht fortzuschreiben. In der Vorausrechnung für Albstadt wurden somit die positiven Entwicklungen beim Wanderungssaldo, die den Rückgang der Bevölkerungszahlen aktuell auffangen (seit 2013 wieder mehr Zuzüge als Fortzüge), berücksichtigt.

Fast jede Wanderungs- und dauerhafte Bleibeentscheidung eines privaten Haushaltes benötigt eine ökonomische Basis. Deshalb besitzt die Entwicklung der Zahl und Struktur der Arbeitsplätze einen starken Einfluss auf die regionale Bevölkerungsentwicklung. Dennoch ist die Anzahl der an einem Ort neu entstehender Arbeitsplätze nicht gleichzusetzen mit der Anzahl zuziehender Einwohner oder zuziehender Haushalte – Wohnen und Arbeiten findet nicht immer in derselben Gemeinde statt. Neu entstehende Arbeitsplätze werden auch von der bereits ansässigen Bevölkerung nachgefragt, bestehende Arbeitsplätze werden frei und arbeitsinduzierte Umzüge finden i.d.R. in Personenverbänden statt. Ebenso haben ausbildungsbedingte Wanderungen große Einflüsse auf die Zusammensetzung und Entwicklung von Bevölkerung und Haushalten.

1.3 Zahl und Größenstruktur der Haushalte in Albstadt

Eine Vorausschätzung des Bedarfs an Wohnraum basiert auf der Entwicklung der Zahl und der Altersstruktur der Einwohner über die Berechnung der privaten Haushalte¹ als Bedarfsträger. Aufbauend auf der Analyse des Zensus 2011 werden hier alters- und geschlechtsspezifische Haushaltsmitgliederquoten für Albstadt berechnet. Die Einwohnervorausrechnung des Statistischen Landesamtes wird nach dem Haushaltsmitgliederquotenverfahren in die Anzahl und Größenstruktur der mit Wohnraum zu versorgenden privaten Haushalte umgerechnet. Dabei wird von einem gleichbleibenden Haushaltsbildungsverhalten ausgegangen (gleiche Wahrscheinlichkeit einer Person einer bestimmten Altersgruppe, in einem Haushalt mit einer bestimmten Personenzahl zu leben).

¹ Der Begriff des Haushalts wird im Folgenden immer entsprechend der Definition des Zensus 2011 verwendet: „Ein Haushalt besteht aus mindestens einer Person. Zugrunde gelegt wird das "Konzept des gemeinsamen Wohnens". Alle Personen, die unabhängig von ihrem Wohnungsstatus (Haupt-/Nebenwohnsitz) gemeinsam in einer Wohnung leben, gelten als Mitglieder desselben Haushalts, so dass es einen Haushalt pro belegter Wohnung gibt.“



Tabelle 2 Haushaltsmitgliederquoten 2011 auf Grundlage Zensus 2011

Größe des privaten Haushalts	bis 17 Jahre	18 - 29 Jahre	30 - 39 Jahre	40-65 Jahre	65 - 74 Jahre	75 Jahre und älter	Personen Insgesamt
Insgesamt	6.827	6.423	4.443	15.803	5.402	4.827	43.725
1 Person	0,4%	20,8%	15,9%	15,1%	20,8%	38,2%	
2 Personen	5,4%	21,2%	18,7%	35,6%	64,8%	50,5%	
3 Personen	21,4%	22,7%	22,7%	21,7%	9,4%	7,2%	
4 Personen	42,5%	22,0%	27,1%	18,9%	2,3%	2,0%	
5 Personen	19,6%	8,7%	9,7%	6,0%	1,5%	1,3%	
6 + Personen	10,8%	4,7%	5,8%	2,6%	1,3%	0,7%	

Tabelle 3 Ergebnisse der Umrechnung der Einwohnervorausrechnung auf die Anzahl und Größenstruktur der mit Wohnraum zu versorgenden privaten Haushalte

	Haushalte 2015	Haushalte 2020	Haushalte 2025	Haushalte 2030	Haushalte 2035	Veränderung 2015-2035 in %
Insgesamt	20.751	20.536	20.423	20.429	20.558	-0,93%
1 Person	7.743	7.593	7.490	7.514	7.651	-1,19%
2 Personen	7.127	7.076	7.107	7.213	7.276	2,09%
3 Personen	2.745	2.719	2.687	2.637	2.601	-5,27%
4 Personen	2.177	2.182	2.172	2.133	2.090	-4,00%
5 Personen	682	686	687	679	667	-2,18%
6 + Personen	276	279	280	252	273	-1,02%

Für das Jahr 2014 ergibt sich eine Zahl von 20.742 Haushalten.

Auf dieser Grundlage errechnen sich folgende Ergebnisse:

- Die Gesamtzahl der Haushalte wird nur geringfügig sinken (von 20.751 im Jahr 2015 auf 20.558 im Jahr 2035)
- Der Anteil der Haushalte mit 2 Personen wird leicht ansteigen (+2,09%)
- Der Anteil der Haushalte mit 3 und 4 Personen wird am deutlichsten zurückgehen (-5,27% und -4,00%)



1.4 Altersstruktur der Bevölkerung in Albstadt

Für die Bevölkerungsvorausrechnung liegen altersgruppenspezifische Betrachtungen des Statistischen Landesamtes vor. Die folgende Abbildung veranschaulicht die vorausberechnete Bevölkerungsentwicklung nach Altersgruppen im Jahr 2035 im Vergleich zum Jahr 2015.

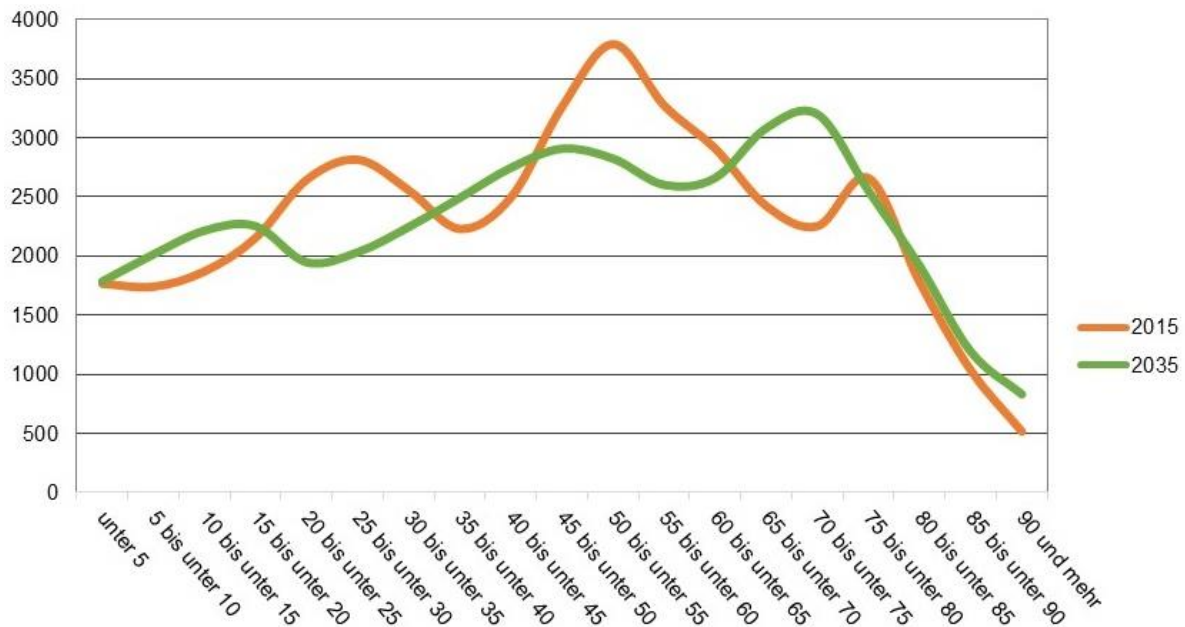


Abbildung 1 Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Albstadt 2015 und 2035 im Vergleich

Es wird insbesondere in der Altersgruppe der zwischen 65 und bis unter 80 Jährigen zu einem deutlichen Anstieg kommen. Die Zahl der jüngeren Einwohner zwischen 20 und 40 Jahren wird hingegen zurückgehen.

Für die Wohnraumversorgung in Albstadt bedeutet dies, dass:

- die Altersjahrgänge der klassischen Familiengründer zukünftig geringer besetzt sein werden.
- die Anforderungen älterer Personengruppen auf dem Wohnungsmarkt besonders beobachtet und berücksichtigt werden müssen.



1.5 Wohnungsbestand und verfügbarer Wohnungsbestand in Albstadt

Das Statistische Landesamt weist für Albstadt für das Jahr 2014 einen Bestand von 22.936 Wohnungen in 12.968 Wohngebäuden aus. Da keine aktuelleren Daten zum Wohnungsbestand vorliegen, werden die folgenden Rechenschritte aufbauend auf das Jahr 2014 betrachtet.

Tabelle 4 Wohngebäude, Wohnungen nach Anzahl der Räume in der Stadt Albstadt, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg

Jahr	Wohngebäude ¹⁾	Wohnungen	davon mit ... Räumen ²⁾						Räume
		insgesamt	1	2	3	4	5	6 und mehr	insgesamt
2014	12.968	22.936	844	1.385	3.571	5.358	3.939	7.839	112.813

Ein Großteil (73%) der Wohngebäude in Albstadt sind Gebäude mit nur einer Wohnung (i.d.R. Einfamilienhäuser).

Um die Zahl der tatsächlich zur Bedarfsdeckung verfügbaren Wohnungen zu ermitteln wird von der Gesamtanzahl der Wohnungen eine Fluktuationsreserve in Höhe von 3% abgezogen. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass zwischen dem Auszug eines Haushaltes aus einer Wohnung und dem Einzug eines anderen Haushaltes in dieselbe Wohnung in aller Regel Zeit vergeht. Es wird davon ausgegangen, dass zudem Zweitwohnungen und Ferienwohnungen in einer Größenordnung von 2% des Wohnungsbestandes dem lokalen Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehen. Es wird unterstellt, dass alle verfügbaren Wohnungen sich in einem grundsätzlich bewohnbaren Zustand befinden.

Tabelle 5 Wohnungsbestand und verfügbarer Wohnungsbestand in der Stadt Albstadt

Wohnungsbestand 2014		22.936 Wohnungen
Fluktuationsreserve	3,00%	688 Wohnungen
Zweitwohnungen und Ferienwohnungen	2,00%	459 Wohnungen
Verfügbarer Wohnungsbestand 2014		21.789 Wohnungen

Es ergibt sich für das Jahr 2014 ein verfügbarer Wohnungsbestand in Höhe von 21.789 Wohnungen.

1.6 Baufertigstellungen im Wohnungsbau

Die Anzahl der Baufertigstellung gibt die Gesamtzahl aller fertiggestellten Gebäude und Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden inkl. Um- und Ausbau wieder. Bezogen auf den Wohnungsbestand ist die Neubautätigkeit in den letzten Jahren in der Stadt Albstadt gering (jährlich ca. 0,15% der Bestandswohnungen).

² Räume mit 6 und mehr m² Wohnfläche einschließlich Küchen.



Tabelle 6 Baufertigstellungen im Wohnbau seit 2000 Stadt Albstadt, Statistische Landesamt Baden-Württemberg

Jahr	Gebäude	Wohnungen
	Anzahl	Anzahl
2000	54	106
2001	35	47
2002	42	46
2003	39	43
2004	40	46
2005	39	93
2006	26	30
2007	19	25
2008	20	56
2009	19	48
2010	14	19
2011	34	53
2012	25	37
2013	31	44
2014	17	34

- Seit dem Jahr 2000 wurden jährlich durchschnittlich 50 Wohnungen in je 30 Gebäuden jährlich gebaut/fertiggestellt.
- Darin enthalten sind auch Wohnungen, die als Ersatz für nicht mehr marktgängige Wohnungen errichtet werden sowie Um- und Ausbauten bestehender Gebäude.



2 Ermittlung des Wohnungsbedarfs in Albstadt

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes orientiert sich in der vorliegenden Untersuchung an der vorausberechneten Entwicklung der Bedarfsträger, also der Zahl und Struktur der Einwohner und privaten Haushalte. Für diese wird dann ein Bedarf an Wohnraum errechnet und mit dem Wohnungsbestand bilanziert. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung eines Ersatzbedarfes für abgängige Bausubstanz, eines Nachholbedarfes für ggf. nicht gedeckte Wohnungsbedarfe und – im Falle wachsender Zahlen von Bedarfsträgern – eines Wohnungsneubedarfs dann in der Bilanzierung mit dem Wohnungsbestand ein Wohnungsneubaubedarf. Dieser wiederum wird in die dafür erforderliche Wohnbaufläche (Grundstücksfläche) umgerechnet. Unter Berücksichtigung vorhandener Innenentwicklungspotenziale (Baulücken etc.) und deren Aktivierbarkeit kann dann ein Gesamtbedarf an Wohnbauflächen berechnet werden. Dieser kann rechnerisch positiv wie negativ sein.

Nicht berücksichtigt ist an dieser Stelle die Nachfrage, die sich aufgrund individueller Wohnwünsche (bspw. Loftwohnungen, Ökosiedlungen, Lagewünsche, ...) ergibt.

2.1 Wohnungsnachholbedarf in Albstadt

Stellt man die Zahl der Haushalte (20.742; 2014) dem verfügbaren Wohnungsbestand (21.786; 2014) gegenüber ergibt sich rechnerisch kein Wohnungsnachholbedarf.

Eine Mangelsituation von Haushalten, wie sie auf angespannten Wohnungsmärkten typischerweise vorhanden ist, findet in Albstadt keine explizite Berücksichtigung bei den Ausgangsgrößen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs. Die entsprechende Berechnung des Zensus 2011 weist zwar für die Stadt Albstadt 449 Wohnungen aus, bei denen die Zahl der Bewohner gleich oder größer als die Zahl der Räume (inkl. Küchen) ist und es also einen Wohnungsnachholbedarf nach Größenstruktur gibt.

Der Wohnungsnachholbedarf nach Größenstruktur ist jedoch bilanzierbar mit Wohnungsleerständen (lt. Zensus 2011 ca. 1.500 leerstehende Wohnungen, insbesondere auch größere Wohnungen mit 3-5 Räumen). Haushalte in rechnerisch überbelegten Wohnungen können aus dem Bestand bedarfsgerecht versorgt werden.

2.2 Wohnungsersatzbedarf in Albstadt

Der weitaus größte Anteil des rechnerischen zukünftigen Wohnungsneubaubedarfs resultiert aus dem Abgang von Wohnungen aus dem Bestand, weil diese nicht mehr marktgängig sind. Diese Situation kann bspw. entstehen, wenn Wohnraum nicht mehr sanierungsfähig ist oder sich ein Neubau wirtschaftlich lukrativer als eine Instandsetzung oder Modernisierung darstellt. Beim Wohnungsersatzbedarf wird davon ausgegangen, dass für Wohnungen, die durch Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung aus dem Wohnungsbestand wegfallen, Ersatz zu schaffen ist. Die Höhe des Ersatzbedarfes ist sehr schwierig zu prognostizieren. Angaben zu Baualtersklassen liegen für Albstadt nicht vor. Die zugrunde gelegte Quote für den Ersatzbedarf in Höhe von jährlich 0,3% des Wohnungsbestandes von 2014 orientiert sich an vergleichbaren Untersuchungen in Baden-Württemberg (Statistisches Landesamt



BW, Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung e.V. Dresden). Darin enthalten ist ein relativ hoher „Zuschlag“ für Unsicherheiten.

Tabelle 7 Ermittlung des Wohnungsersatzbedarfs

Wohnungsbestand 2014		22.936 Wohnungen
Rechnerischer Wohnungsersatzbedarf jährlich	0,3%	ca. 70 Wohnungen
Rechnerischer Wohnungsersatzbedarf für den Zeitraum 2014-2035= 20 Jahre		1.400 Wohnungen

Auf der Grundlage dieser Annahmen ergibt sich ein rechnerischer Wohnungsersatzbedarf von jährlich ca. 70 Wohnungen. Für den Zeitraum von 2014 (Ausgangsdatenjahr) bis 2035, also insgesamt 1.400 Wohnungen.

Der Ersatzbedarf kann sich sehr unterschiedlich auf den Flächenverbrauch auswirken. Der Ersatzbedarf wird erfahrungsgemäß vor allem im Siedlungsflächenbestand, oft auf demselben Grundstück, gedeckt. Inwieweit und wo der Wohnungsersatzbedarf realisiert wird, ist nachfrage- und flächenplanungsabhängig. Der Wohnungsersatzbedarf schlägt sich nicht automatisch in Baufertigstellungen nieder. Auf entspannten Wohnungsmärkten mit leerstehenden Immobilien wie in Albstadt kann die Anpassung an geänderte Wohnansprüche in großem Umfang durch Anpassung von Bestandsgebäuden erreicht werden.

2.3 Wohnungsneubedarf in Albstadt

Aufbauend auf der voraussichtlichen negativen Entwicklung der Haushaltszahlen im Vorausschätzungszeitraum wird kein zusätzlicher quantitativer Bedarf an Wohnungen, im Sinne der Notwendigkeit einer Erhöhung der Gesamtzahl an verfügbaren Wohnungen, erwartet.

2.4 Differenzierte Betrachtung: Wohnungsbedarf nach Größenstruktur

Durch die Berücksichtigung von Wohnungsbelegungen nach Größenstruktur der privaten Haushalte und des Bestands an Wohnraum können differenzierte Aussagen zum Wohnungsbedarf nach Größenstruktur der jeweiligen Wohnung gewonnen werden.

Einen schnellen Überblick bietet die Auswertung des Zensus, in der die Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und Wohnungen nach Zahl der Räume³ kombiniert werden.

Tabelle 8 Haushalte nach Größe des privaten Haushalts und Zahl der Räume für Albstadt, Stadt, Auszählung aus dem bereinigten Registerbestand

Größe des privaten	Albstadt, Stadt (Landkreis Zollernalbkreis)						
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 und mehr

³ Die Zahl der Räume umfasst lt. der Definition des Statistischen Landesamt BW alle Wohn-, Ess- und Schlafzimmer und andere separate Räume (z. B. bewohnbare Keller- und Bodenräume) von mindestens 6 m² Größe sowie abgeschlossene Küchen, unabhängig von deren Größe. Bad, Toilette, Flur und Wirtschaftsräume werden grundsätzlich nicht mitgezählt. Ein Wohnzimmer mit einer Essecke, Schlafnische oder Kochnische ist als ein Raum zu zählen. Dementsprechend bestehen Wohnungen, in denen es keine bauliche Trennung der einzelnen Wohnbereiche gibt (z. B. so genannte "Loftwohnungen"), in der amtlichen Statistik aus nur einem Raum.



Haushalts							Räume
Insgesamt	20.777	727	1.196	3.114	4.705	3.624	7.411
1 Person	7.686	675	960	1.761	1.928	969	1.393
2 Personen	7.128	37	(181)	954	1.689	1.436	2.831
3 Personen	2.779	9	(31)	(221)	617	606	1.295
4 Personen	2.200	3	21	128	357	425	1.266
5 Personen	701	-	-	(35)	72	138	456
6 + Personen	283	3	3	15	42	50	170

Deutlich wird:

- Die Anzahl von mit Wohnraum unterversorgten Haushalten (gelb unterlegt) ist gering
- Die Anzahl von 1- und 2 Personenhaushalten in großen Wohnungen (türkis hinterlegt) ist hoch

Aufbauend auf der Wohnungsbelegungsmatrix (Grundlage Zensus 2011) wurde der Bedarf an Wohnungen berechnet, der über den derzeitigen Wohnungsbestand hinausgeht. Die entsprechende Berechnung ist dem Anhang in 2 Varianten zu entnehmen. In beiden Varianten wurden aktuell unterversorgte Haushalte rechnerisch auf eine ausreichende Versorgung mit Räumen "angehoben". In Variante 1 entspricht die Anzahl der Räume mindestens der Anzahl der Haushaltsmitglieder. In der Variante 2 wurde ein um 50% höherer Versorgungsgrad angenommen.

Die Berechnungen machen deutlich, dass die Leerstandsreserven des Wohnungsbestandes in Albstadt quantitativ ausreichen, um die privaten Haushalte weit über Mindeststandards hinaus mit Wohnraum zu versorgen. Eine Betrachtung des Wohnungsbedarfs unter Berücksichtigung von Qualitäten erfolgt in Kapitel 4 im Rahmen der Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt.

Ergänzend zu den quantitativen Betrachtungen ist eine Berücksichtigung qualitativer Wohnansprüche zu berücksichtigen. Bspw. haben Seniorenhaushalte spezifische Bedarfe bzgl. der seniorengerechten Ausstattung und der zentralen Lage von Wohnungen, während besser verdienende Haushalte bspw. Ansprüche an attraktive Wohnlagen artikulieren. D.h. auch bei quantitativ gedecktem Wohnungsbedarf wird weiterhin ein Neubau von Wohnungen in einem gewissen Umfang erfolgen. Auf diese und weitere qualitative Aspekte wird im Kapitel Szenarien detaillierter eingegangen.



3 Bauflächenpotenziale in Albstadt

3.1 Innenentwicklungspotenziale

Um eine Gesamtübersicht über die vorhandenen und ggf. aktivierbaren Innenentwicklungspotenziale zu erhalten, wurde die vorhandene Erhebung der Stadt Albstadt überarbeitet und ergänzt. Zur Vervollständigung der Erhebung wurden seitens des IfSR rund 100 weitere Flächen vor Ort besichtigt und ergänzend per GIS aufgenommen. Die wesentlichen Informationen zu diesen Flächen wurden erfasst und in kurzen Steckbriefen festgehalten (Beispiele umseitig). Es erfolgte eine Bewertung und Priorisierung der Flächen in einem gemeinsamen Termin mit der Stadtverwaltung.

Es wurden folgende Potenzialtypen unterschieden:

1. Baulücken

- Unbebaute, erschlossene Grundstücke, die rechtlich sofort bebaubar sind (nach § 30 oder § 34 BauGB baurechtlich abgesichert).
- Erschlossen bzw. Erschließung ist gesichert.
- Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt ermöglichen eine sinnvolle Bebauung
- Nicht in größerem Umfang mit Nebengebäuden, rückzubauender Bausubstanz oder dergleichen belastet.

2. Individuelle Nachverdichtungsmöglichkeiten

- Einzelgrundstücke, die nach Maß der Nutzung untergenutzt sind, bspw. als Hausgarten genutzt. Eine Bebauung ist v.a. durch Familienangehörige möglich.
- Grundstücksgröße und Grundstückszuschnitt ermöglichen eine sinnvolle Bebauung.
- Berücksichtigt wurde die aktuelle Nutzung.

3. Entwicklungsflächen (Wohnen)

- Flächen, die nach Maß der Nutzung oder Art der Nutzung untergenutzt sind: geringer Ausnutzungsgrad oder Mindernutzungen.
- In der Regel größere zusammenhängende Bereiche, die für eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten geeignet sind.
- In vielen Fällen ist zur Aktivierung eine Anpassung des Planungsrechts sowie Erschließungsmaßnahmen und teilweise Maßnahmen der Bodenordnung notwendig.

Für die seitens des IfSR erhobenen zusätzlichen Flächen erfolgte jeweils eine Bewertung und Priorisierung in den Kategorien:

- Nicht weiterverfolgen
- Priorität prüfen
- Weiterverfolgen
- Prioritär weiterverfolgen



Truchteltingen

Tru 1

Potenzialtyp: Nachverdichtungspotenzial / Baulücken (Wohnen)

Grunddaten:

Flurstücksnummer(n):	2419, 2420, 2374, 2370, 2378
Eigentümer	privat
Lage/städtebaulicher Kontext:	Hanglage, Siedlungsrand
Umgebungsbebauung/Umfeld:	Wohnbebauung, Garten-, Grün- und Freiflächen
Aktuell prägende Nutzung:	Wohnen, Gärten, große Anwesen mit großen Gärten und Baumbestand
Topografie:	deutlich geneigt
Hangausrichtung:	Westhang
Erschließung:	Erschließung ist vorhanden
weitere Hinweise / Konflikte:	innere Erschließung schwierig / nicht vorhanden

Rechtliche Situation:

Darstellung im FNP:	Wohnbaufläche - Bestand
Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach:	§34 / Baulinienplan (vor 1962)
Zulässige Art der Nutzung:	

Hinweise zur planungsrechtlichen Situation:

Hinweise aus Fachplanungen und Fachbelange:

Erste Empfehlung:

Nicht weiterverfolgen

Mögliche Handlungsansätze:

nicht aktiv weiterverfolgen, Ermöglichung kleinerer Grundstückszuschnitte evtl. mittelfristig zu prüfen, Erschließung teilweise schwierig. Aktivierung Baulücken: Eigentümeransprache mit Fokus auf Behringstraße

Besonderheiten:



Lautlingen

Laut 2

Potenzialtyp: Nachverdichtungspotenzial (Wohnen)

Grunddaten:

Flurstücksnummer(n):	diverse
Eigentümer	privat und kommunal
Lage/städtebaulicher Kontext:	innerorts, ruhiges Wohngebiet
Umgebungsbebauung/Umfeld:	Wohnen, Bahnhofsnähe
Aktuell prägende Nutzung:	Hausgärten, landwirtschaftliche Nutzung
Topografie:	leicht geneigt
Hangausrichtung:	Südhang
Erschließung:	Erschließung ist nicht /nur teilweise vorhanden
weitere Hinweise / Konflikte:	

Rechtliche Situation:

Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche - Bestand	
Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich derzeit nach:	Bebauungsplan	/
Zulässige Art der Nutzung:	MI	
Hinweise zur planungsrechtlichen Situation:	Erschließung im B-Plan bereits festgesetzt, nicht realisiert	
Hinweise aus Fachplanungen und Fachbelange:	Altlasten (Altstandort, Flst. 1611/1, 1626 und 1624/3)	

Erste Empfehlung:

Prioritär weiterverfolgen

Mögliche Handlungsansätze:	Interessen Eigentümer abfragen, Testentwurf ggf. Städtebaulicher Entwurf zur Gesamtentwicklung der Ortsmitte
Besonderheiten:	Abstimmung mit Wirtschaftsflächenkonzept

ISR, Wohnen in Albstadt, ergänzende Potenzialflächenenerhebung, Arbeitsstand August 2015



Die Ergebnisse wurden seitens der Stadtverwaltung in die Gesamterhebung integriert. Flächen, die für eine Bebauung ungeeignet erschienen (unpassende Grundstücksgröße und –zuschnitt, sehr schwierige Topografie etc.) wurden nicht erfasst. Eine kartografische Übersicht über die Flächen in allen Stadtteilen befindet sich im Anhang. Umseitig sind beispielhaft die Innenentwicklungspotenziale in Truchteltingen dargestellt.

Die folgende Tabelle gibt die quantitativen Ergebnisse (Stand 10/2016) der aktualisierten Bestandsaufnahme wieder.

Tabelle 9 Innenentwicklungspotenziale nach Eigentumsverhältnissen in den Stadtteilen der Stadt Albstadt, Stand 10/2016

Onstmettingen	Fläche in qm (Anzahl der Flächen)
Potenzialflächen insgesamt	104.123 m ² (113)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	8.176 m ² (13)
Burgfelden	
Potenzialflächen insgesamt	15.838 m ² (8)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	0 m ² (0)
Ebingen	
Potenzialflächen insgesamt	116.738 m ² (116)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	32.418 m ² (27)
Laufen	
Potenzialflächen insgesamt	73.163 m ² (54)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	7.422 m ² (8)
Lautlingen	
Potenzialflächen insgesamt	66.144 m ² (50)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	7.401 m ² (5)
Margrethausen	
Potenzialflächen insgesamt	36.934 m ² (46)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	518 m ² (1)
Pfeffingen	
Potenzialflächen insgesamt	59.518 m ² (60)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	7.553 m ² (7)
Tailfingen	
Potenzialflächen insgesamt	137.352 m ² (152)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	31.505 m ² (17)
Truchteltingen	
Potenzialflächen insgesamt	71.882 m ² (84)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	3.529 m ² (5)
Albstadt GESAMT	
Potenzialflächen insgesamt	681.692 m ² (683)
davon in kommunalen Eigentum oder Eigentum aswohnbau	98.522 m ² (83)

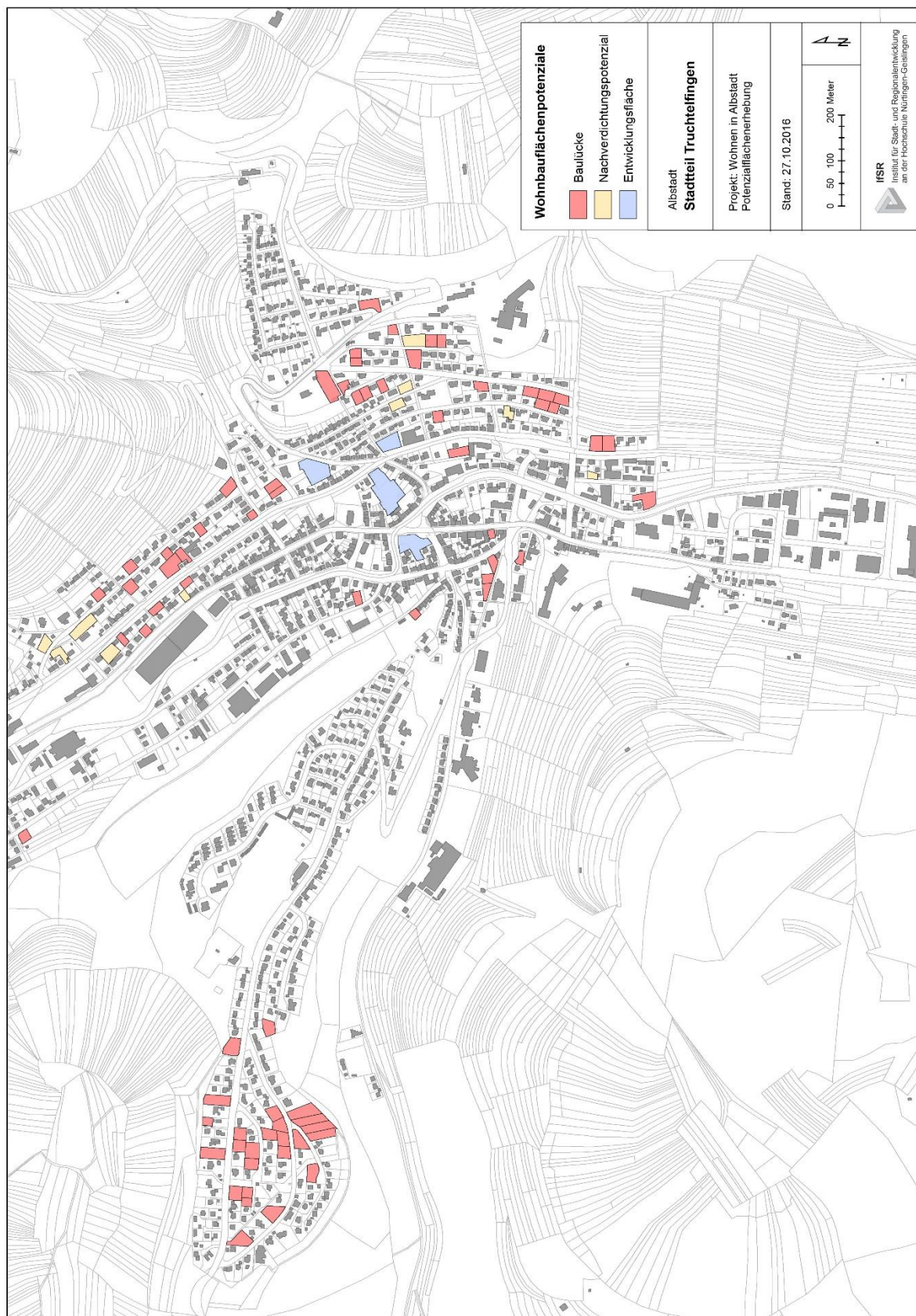


Abbildung 2 Innenentwicklungspotenziale in Truchtefingen (Stand 10/2015)
Weitere Übersichtskarten in der Anlage



Leerstand

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnte das Thema Leerstand aufgrund fehlender bzw. nicht plausibler Daten nicht differenziert untersucht werden. Einen Hinweis auf den Umfang von leerstehenden Wohnungen geben die Ergebnisse des Zensus 2011; danach standen zum Zeitpunkt der Erhebung des Zensus ca. 1.500 Wohnungen in der Stadt Albstadt leer, dies entspricht einer Leerstandsquote von über 6%. Ergänzend konnten bei den Vor-Ort-Begehungen bei der Aufnahme der Flächenpotenziale vielerorts Leerstände verzeichnet werden.

Konkrete und belastbare Informationen über die Situation und die Entwicklung der Leerstände im Zeitverlauf und insbesondere über die räumliche Verteilung wären für die Entwicklung von Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Aktivierung von Leerständen hilfreich.

Tabelle 10 Ergebnisse Zensus 2011 zum Leerstand

Albstadt, Stadt (Landkreis Zollernalbkreis) Wohnungen nach Art der Wohnungsnutzung und Zahl der Räume für Albstadt, Stadt (Landkreis Zollernalbkreis) Auszahlungsergebnis aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011							
Art der Wohnungsnutzung							
	Insgesamt	1 Raum	2 Räume	3 Räume	4 Räume	5 Räume	6 Räume
Leer stehend	1.507	78	124	358	453	232	262

Quelle: Zensusdatenbank

Es stehen in Albstadt zudem zahlreiche Gewerbegebäude leer, werden nur geringfügig oder mit geringer Wertschöpfung genutzt. Diese Gebäude werden oft als Lagerflächen genutzt, höherwertige Nutzungen finden häufig nicht mehr statt. Aufgrund der meist zentralen Lage und der Umgebungsbebauung dieser Immobilien ist in vielen Fällen eine Nachnutzung als Wohnstandort zu empfehlen.

Eine Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2006 im Rahmen von Stadtumbau West ermittelte im Talgang 81 Gewerbebrachen mit insgesamt ca. 22 ha⁴. Aktuelle Erkenntnisse zu Gewerbebrachen werden durch das Wirtschaftsflächenkonzept, das sich in Erarbeitung befindet, erwartet.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Erhebung der Wohnbauflächenpotenziale, den Hinweisen des begleitenden Arbeitskreises in der Stadtverwaltung und den Einschätzungen, der in den Workshops eingebundenen Experten zu Rahmenbedingungen und Trends der Wohnbaulandsituation in der Stadt Albstadt wurden Impulsflächen identifiziert. Eine Aktivierung dieser Flächen kann Vorbildcharakter für weitere Aktivierungen von Bestandsflächen entfalten und damit Impulse für die Innenentwicklung setzen.

⁴ Büro ARP Stuttgart, http://www.stadtumbauwest.de/exwest/konzept/PW_Albstadt_Arp.pdf



3.2 Annahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Die erfassten vorhandenen Innenentwicklungspotenziale (theoretisches Potenzial) stehen nur zu einem Teil dem Wohnungsmarkt (realisierbares Potenzial) zur Verfügung. Aufgrund unterschiedlicher Einflussfaktoren (v.a. Eigentümerinteressen) kann nur ein Teil aktiviert, d.h. einer Nutzung zugeführt werden. Um aus dem erfassten Potenzial das realisierbare Potenzial abzuleiten, werden Annahmen zur Aktivierbarkeit angesetzt. Die Aktivierbarkeit ist von einer Vielzahl von kommunal beeinflussbaren Faktoren abhängig (konkurrierende Neuausweisung von Bauland, Maßnahmen zur Baulückenaktivierung etc.). Ebenso wirken externe Faktoren, die Albstadt nicht unmittelbar beeinflussen kann (Bevölkerungsentwicklung, Zuzug, Baulandausweisung der Nachbarkommunen).

Für unterschiedliche Potenzialtypen werden in der Ausarbeitung/Modellrechnung nach Eigentümerstruktur differenzierte Aktivierungsraten angesetzt.

Folgende Abbildungen verdeutlichen den Rechenweg vom theoretischen Potenzial zum realisierbaren Potenzial:

Theoretisches Innenentwicklungspotenzial in Albstadt gesamt
ca. 68 ha (1 Kästchen = 1 ha)

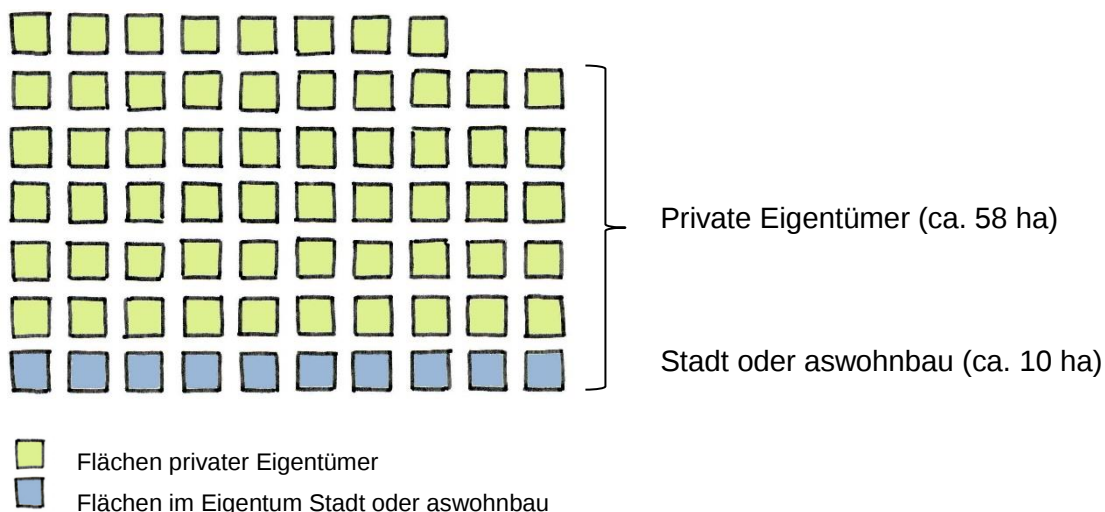


Abbildung 3 Theoretisches Innenentwicklungspotenzial in Albstadt

Realisierbares Innenentwicklungspotenzial in Albstadt bis 2035
ca. 18 ha (1 Kästchen = 1 ha)

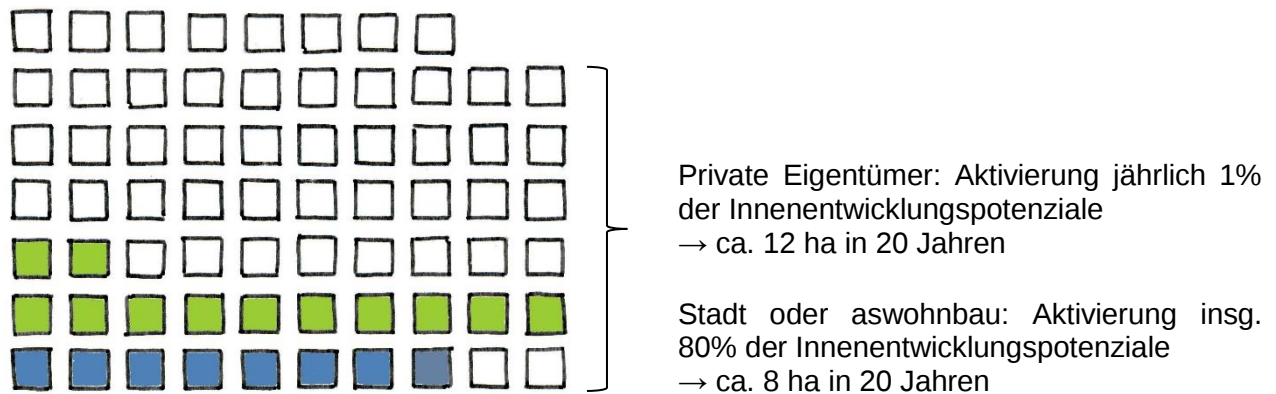


Abbildung 4 Realisierbares Innenentwicklungspotenzial in Albstadt bis 2035

- Wenn jährlich nur 1% aller privaten Innenentwicklungspotenziale aktiviert werden, könnten bis zum Jahr 2035 ca. 12 ha Wohnbauflächen für eine Bebauung bereitgestellt werden. Bei einer moderaten Siedlungsdichte von 25 Wohneinheiten/ha (d.h. durchschnittlich 400 m² Grundstücksfläche je Wohneinheit) könnten an die 300 Wohneinheiten entstehen.
- Alleine auf den Flächen im kommunalen Eigentum und auf Flächen im Eigentum der aswohnbau könnten – bei einer Aktivierung von 80% der Flächen und bei einer Siedlungsdichte von 25 Wohneinheiten/ha – an die 200 Wohneinheiten entstehen.

Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen kann durch verschiedene Maßnahmen unterstützt werden:

In den Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung wird u.a. mit unterschiedlichen Aktivierungsansätzen aufgezeigt, welche Auswirkungen unterschiedliche Aktivitäten der Stadtverwaltung zur Aktivierung und Verhaltensweisen der Grundstückseigentümer haben können und/oder inwieweit Konkurrenzangebote von neuen Wohngebieten die Aktivierung von innerörtlichen Potenzialen bremsen.



Exkurs zum Thema Siedlungsdichte:

Beispieldarstellung zu Siedlungsdichte, Wohneinheiten (WE) Einwohnerzahlen (EW) (entsprechen der Definition des Mikrozensus 2011 wird davon ausgegangen, dass eine WE i.d.R. einem privaten Haushalt entspricht).

Merkmale der Bebauungsstruktur:

offene Bauweise

überwiegend EFH, vereinzelt DHH

große private Grünflächen

Kennwerte der Siedlungsdichte:

ca. 15 WE / ha

ca. **30 - 40 EW / ha** (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)



Merkmale der Bebauungsstruktur:

offene Bauweise

EFH und DHH

Kennwerte der Siedlungsdichte:

ca. 25 WE / ha

ca. **50 - 60 EW / ha** (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)



Merkmale der Bebauungsstruktur:

offene Bauweise

RH und DHH, kleinere MFH

Kennwerte der Siedlungsdichte:

ca. 35 WE / ha

ca. **70 - 90 EW / ha** (in Abhängigkeit von der Belegungsdichte)





3.3 Wohnbauflächenpotenziale im Flächennutzungsplan

Den innerörtlichen Potenzialflächen stehen Planflächen im Flächennutzungsplan (FNP) gegenüber. Für Albstadt werden im geltenden FNP rund 80 ha an Planflächen für Wohnen dargestellt. Die im FNP dargestellten Gemischten Bauflächen wurden im Rahmen der Untersuchung nicht betrachtet.

		Wohnen (ha)			
	→ Kategorie → ↓ Ort ↓	I	II	III	Summe
Albstadt Süd	Ebingen	10,4	6,38	-	16,78
	Laufen	8,1	0,3	-	8,4
	Lautlingen	3,54	1,65	-	5,19
	Margrethausen	2,45	2,1	-	4,55
	Truchelfingen Süd	6,9	-	-	6,9
Albstadt Nord	Burgfelden	0,94	-	-	0,94
	Onstmettingen	6,8	1,2	-	8,0
	Pfeffingen	5,42	-	-	5,42
	Tailfingen	14,0	-	2,1	16,1
	Truchelfingen Nord	4,0	5,34	-	9,34
Albstadt gesamt	Summe	62,55	16,97	2,1	81,62

Abbildung 5 Planflächen im FNP, Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt Bitz, S 24

Ein geringer Teil der im FNP dargestellten Flächen ist in den letzten Jahren bereits bebaut worden (bspw. Gebiet Gikentäle in Albstadt Ebingen).

Einige der dargestellten Flächen sind aufgrund von naturschutzfachlichen Bewertungen, aufgrund der Erschließungssituation oder aufgrund der Lageeigenschaften als nur eingeschränkt nutzbar zu bewerten (entsprechend Kategorie II und III lt. Definition im FNP).

Die Kategorien werden im geltenden Flächennutzungsplan wie folgt definiert: ⁵

Kategorie I: Flächen, die aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht als Siedlungsflächen geeignet sind. Sie liegen überwiegend außerhalb von Biotop- oder anderen Schutzbereichen (z.B. Landschaftsschutzgebiete oder Wasserschutzgebiete Zone III). Es sind weitgehend geringe bis mittlere Beeinträchtigungen weiterer Schutzgüter wie Klima, Boden, Wasser, Flora und Fauna bzw. Landschaftsbild zu erwarten. Der Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft (§ 21 BNatSchG) kann größtenteils im Gebiet selbst erfolgen. Ebenso wurden Flächen, für die bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, dieser Kategorie zugeordnet.

⁵ Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Albstadt Bitz, S 19 ff



Kategorie II: Flächen, die aus städtebaulichen oder landschaftsplanerischen Gründen nur bedingt besiedelt werden sollten. Für diese Flächen sind mittlere bis hohe Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten. Es sind z.T. umfangreiche Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 21 BNatSchG zu erwarten, die voraussichtlich nicht vollständig im Gebiet selbst realisiert werden können.

Kategorie III: Flächen, die aus landschaftsplanerischer Sicht nicht zur Besiedlung geeignet sind, da Eingriffe nicht oder nur durch erhebliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden können. Schutzgüter (Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Landschaftsbild) werden in sehr hohem Maße beeinträchtigt.

Für einige der im FNP dargestellten Flächen sind bereits konkrete Planungsschritte eingeleitet (städtebauliche Grobentwürfe, Aufstellungsbeschlüsse für einen B-Plan). Der Umfang der realisierbaren Planflächen im FNP, deren Umsetzung nicht durch Belange von Natur und Landschaft als ausgeschlossen anzusehen ist, wird dementsprechend auf ca. 60 ha eingeschätzt.

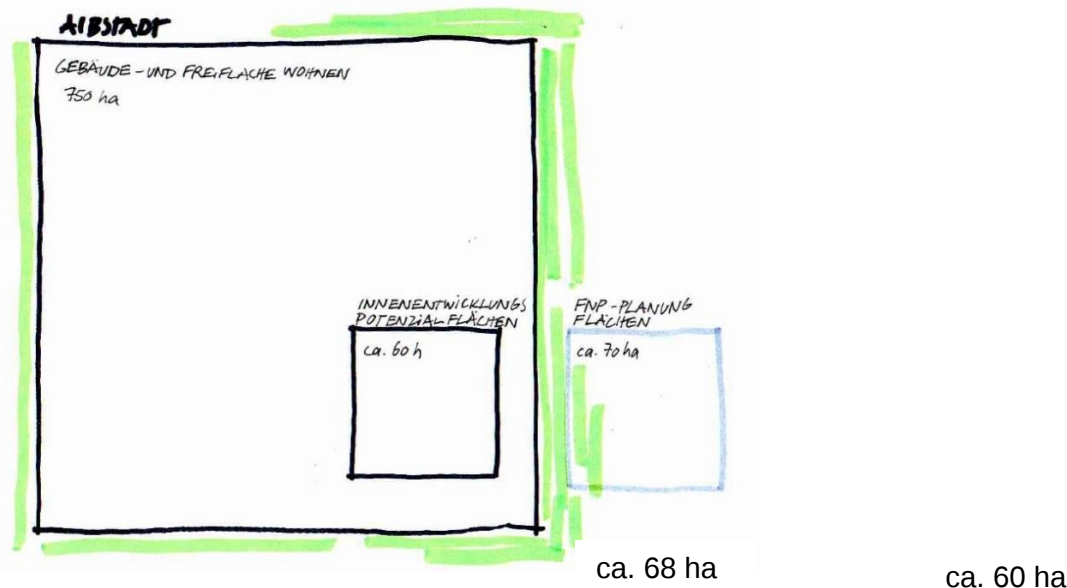


Abbildung 6 Schematische Darstellung des gesamten Wohnbauflächenpotenzials in Albstadt

Bei Flächenneuausweisungen ist laut Vorgaben des Baugesetzbuchs der Bedarf nachzuweisen.⁶ Innerörtliche Flächenpotenziale müssen dabei – einschließlich von Angaben zur Verfügbarkeit und Nutzbarkeit – dargelegt werden. Die Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potenziale und deren Ergebnisse sollen aufgezeigt werden.

⁶ § 1a Abs.2 BauGB (Bodenschutzklausel) sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Es besteht eine besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen in Bauland. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.



Zusammenfassung der Kapitel 1 - 3

Das Wichtigste in Kürze:

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

- Trotz eines weiterhin zu erwartenden Geburtendefizites wird – entsprechend der Vorausschätzung des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg – nur mit einem geringen Rückgang der Einwohnerzahlen bis 2035 in Albstadt gerechnet, da weiterhin von einem anhaltend positiven Wanderungssaldo ausgegangen wird.
- Die Gesamtzahl der Haushalte wird unter der Annahme eines gleich bleibenden Haushaltsbildungsverhaltens bis 2035 nur geringfügig sinken (von 20.751 im Jahr 2015 auf 20.558 im Jahr 2035), der Anteil der 2 Personenhaushalte wird geringfügig ansteigen (+ 2,09%) während der Anteil der 3 und 4 Personenhaushalte am deutlichsten zurückgehen wird (-5,27% bzw. - 4,00%).

Wohnungsbestand

- Das Statistische Landesamt weist für Albstadt für das Jahr 2014 einen Bestand von 22.936 Wohnungen in 12.968 Wohngebäuden aus. Abzüglich einer Fluktuationsreserve und eines Anteils an Zweitwohnungen und Ferienwohnungen ergibt sich rechnerisch ein verfügbarer Wohnungsbestand von 21.789 Wohnungen.
- Ein Großteil (73%) der Wohngebäude in Albstadt sind Gebäude mit nur einer Wohnung (i.d.R. Einfamilienhäuser).
- Seit dem Jahr 2000 wurden in Albstadt durchschnittlich 50 Wohnungen in 30 Gebäuden jährlich gebaut (Baufertigstellungen).

Zukünftiger Wohnungsbedarf

- **Nachholbedarf**
Stellt man die Zahl der Haushalte (20.742; 2014) dem verfügbaren Wohnungsbestand (21.789; 2014)⁷ gegenüber ergibt sich kein Wohnungsnachholbedarf.
- **Ersatzbedarf**
Durch den Abgang von Bausubstanz und durch Zusammenlegung von Wohnungen ergibt sich ein rechnerischer Wohnungersatzbedarf in Höhe von jährlich ca. 70 Wohnungen. Dieser Ersatzbedarf wird erfahrungsgemäß vor allem im Siedlungsflächenbestand, oft auf demselben Grundstück, realisiert.
- **Neubedarf**
Aufbauend auf der voraussichtlichen negativen Entwicklung der Haushaltszahlen im Vorausschätzungszeitraum wird kein zusätzlicher quantitativer Bedarf an Wohnungen, im Sinne der Notwendigkeit einer Erhöhung der Gesamtzahl an verfügbaren Wohnungen, erwartet.

⁷ Zum Zeitpunkt der Bearbeitung waren noch keine Zahlen zum Wohnungsbestand in Albstadt für das Jahr 2015 veröffentlicht. Deshalb werden Wohnungsbestand 2014 und Haushaltszahlen 2014 gegenübergestellt.



- Das rein rechnerische Verhältnis von Angebot und Nachfrage gibt nur Auskunft über Quantitäten und nicht über Qualitäten des Wohnungsbestands oder Wohnwünsche. Es kann Nachfrage z.B. nach hochwertigen Wohnungen geben, während unattraktivere Wohnungen leer stehen. Auch der Wunsch nach einer seniorengeeigneten Wohnung wird erfahrungsgemäß oft im Neubau realisiert. Albstadt ist damit nach wie vor für gezielte Investitionen im Wohnungsbau interessant.

Wohnbauflächenpotenziale

- In Albstadt sind Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Nachverdichtungsflächen, Entwicklungsflächen) für Wohnnutzung in einem Umfang von über 68 ha vorhanden. Ca. 10 ha davon befinden sich im Eigentum der Stadt oder des kommunalen Wohnungsunternehmens aswohnbau. In allen Stadtteilen sind umfangreiche Innenentwicklungspotenziale für Wohnnutzungen mit differenzierten Qualitäten (Lage, Größe, Bauweise) vorhanden. Es wurden in den letzten Jahren in Albstadt bereits einige innerörtliche Potenzialflächen bebaut.
- Auf den Potenzialflächen im Innenbereich, die im kommunalen Eigentum oder im Eigentum der aswohnbau sind, könnten bei einer moderaten durchschnittlichen Siedlungsdichte von 25 Wohneinheiten/ha an die 200 Wohneinheiten entstehen.
- Wenn jährlich nur 1% aller Innenentwicklungspotenziale (privates Eigentum) aktiviert werden, könnten bis 2035, bei einer Siedlungsdichte von 25 Wohneinheiten/ha (400 qm je WE), an die 300 Wohneinheiten auf noch nicht genutzten Wohnbauflächen im Siedlungsbestand entstehen (bei 500 qm je WE rechnerisch ca.230 WE).
- Im Flächennutzungsplan der Stadt Albstadt sind ca. 60 ha realisierbare Wohnbauflächen in Planung vorhanden. Um den quantitativen Wohnungsbaubedarf der nächsten 20 Jahre zu decken, sind diese Reserven nach heutigem Stand nicht erforderlich.



4 Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung 2016-2035 in Albstadt

4.1 Was sind Szenarien und was können sie leisten?

Politik und räumliche Planung in Städten und Gemeinden setzen sich mit zukünftigen Entwicklungen auseinander. Die Zukunft ist nicht vorhersehbar und nicht planbar, sie soll aber nachhaltig gestaltet werden. Heutige Entscheidungen setzen die Rahmenbedingungen für morgen. Die Zukunft beginnt jetzt.

Zukunft ist gestaltbar. Eine verantwortungsvolle Kommunalpolitik muss sich mit verschiedenen möglichen Zukünften beschäftigen und auf verschiedene kurz- wie langfristige Entwicklungen vorbereitet sein. Hierzu ist es wichtig, die eigene kommunale Ausgangssituation zu kennen, wesentliche prägende Trends der Stadtentwicklung zu identifizieren und die eigenen kommunalen Handlungsmöglichkeiten einschätzen zu können.

Hier setzen Szenarien an. Die folgenden Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt 2016 bis 2030 analysieren die Ausgangsbedingungen sowie absehbare und mögliche Trends der demographischen Entwicklung und der Wohnbaulandsituation. Dabei werden wesentliche Einflussfaktoren auf die Wohnbaulandentwicklung und deren mögliche zukünftigen Ausprägungen durchgespielt und argumentativ miteinander verknüpft. Basierend auf vernetzte inhaltlich-logische Argumentationen können so unterschiedliche Zukünfte in Abhängigkeit von der Entwicklung wesentlicher Einflussgrößen erarbeitet, dargestellt und damit diskutierbar gemacht werden. Um die argumentativen Kausalketten, die Szenarien zugrunde liegen, zu veranschaulichen, werden Szenarien in der Regel anhand zukünftiger Ereignisse, Handlungen und persönlicher Erlebnisse geschildert.

Kommunale Politik gestaltet die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung entscheidend mit. Deshalb ist es unerlässlich, auch kommunalpolitische Diskussionen und Entscheidungen in die Erarbeitung von Szenarien zu integrieren. Damit soll keinesfalls den realen kommunalpolitischen Entscheidungen vorgegriffen werden. Im Gegenteil: Indem strukturiert unterschiedliche kommunalpolitische Entscheidungen zu denselben Themen und definierten Rahmenbedingungen mit ihren möglichen Auswirkungen simuliert werden, werden zukünftige Entscheidungen im Vorhinein abseits des Tagesgeschäftes diskutierbar. Kommunalpolitische Entscheidungen werden nicht vorweggenommen, sondern es werden im Gegenteil Entscheidungsspielräume aufgezeigt.

In einem Workshop wurden von lokalen Experten aus Politik, Verwaltung und Unternehmen am 15. März 2016 im Rathaus Albstadt-Tailfingen Faktoren diskutiert, die die zukünftige Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt beeinflussen werden. Die Teilnehmenden haben zu einer Reihe von Faktoren aus den Bereichen Wirtschaft, Verkehr, Immobilienmarkt, Einwohnerentwicklung sowie Politik und Verwaltung unterschiedliche zukünftige Ausprägungen, sowie deren Wirkung und Beeinflussbarkeit diskutiert und Rahmenbedingungen für die Szenarien definiert. Bspw. wurde festgelegt, dass in den Szenarien für die Zukunft von einer geringeren Bindung privater Haushalte an Wohneigentum ausgegangen werden soll. Vielmehr



werden sich durch eine erhöhte Wohnmobilität neue Chancen für einen Zuzug älterer Menschen in innerstädtische Lagen eröffnen. Wohnraum für junge Familien wird frei. Dem steht das Risiko eines schnelleren arbeitsplatzbedingten Fortzugs an einen anderen Wohnort gegenüber.

Die drei folgenden Szenarien stellen drei unterschiedliche hypothetische Zukünfte für die Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt in narrativer, also beschreibender Weise, dar. Zur Veranschaulichung werden die verschiedenen Entwicklungspfade am Beispiel der fiktiven Albstädter Familie B. erzählt. Sie wurden in einem weiteren Workshop am 13.07.2016 diskutiert.

4.2 Grundlagen der Szenarien: **Demographischer Wandel und differenzierte Flächenpotenziale**

Für einige Einflussfaktoren der Wohnbaulandentwicklung können bereits heute mit großer Eintreffwahrscheinlichkeit einige Trends erwartet werden. Dabei wird von einer weiter kontinuierlichen Entwicklung in Politik, Gesellschaft und Wirtschaft ausgegangen. Extrem- und Katastrophenszenarien sowie Utopien werden nicht thematisiert. Deshalb werden für einige Faktoren in allen drei Szenarien gleiche zukünftige Ausprägungen zugrunde gelegt:

Szenariozeitraum

In den Szenarien werden mögliche zukünftige Entwicklungen für die Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt im Zeitraum zwischen 2016 und 2035 beschrieben.

Wirtschaft

Die Zahl der Beschäftigten in Albstadt bleibt weitgehend unverändert. Es findet eine weitere leichte Verlagerung von produzierenden hin zu Dienstleistungstätigkeiten statt. Nachfrage nach Gewerbebauland wird vor allem von bereits ansässigen Betrieben artikuliert. Es wird nicht davon ausgegangen, dass die in Albstadt aufgrund des Strukturwandels zahlreich vorhandenen Altstandorte wieder intensiver gewerblich genutzt werden als bisher.

Tourismus

Es sind keine quantitativen Zusammenhänge zwischen der Entwicklung des Tourismus in Albstadt und der Wohnbaulandentwicklung erkennbar.

Verkehr

Die Talbereiche bleiben die zentralen Verkehrsadern Albstadts. Das Verkehrsaufkommen auf der Straße wird nicht zurückgehen. Auch unter Berücksichtigung emissionsärmerer Antriebe bei Kraftfahrzeugen wird das Wohnen im Tal durch Verkehrslärm beeinträchtigt.

Immobilienmarkt

Das Einfamilienhaus bleibt in Albstadt die bevorzugte Wohnform. Auch in Zukunft wird es ein Nebeneinander von günstigem Wohnraum in wenig bevorzugten Lagen mit niedrigen Qualitätsstandards und hochpreisigem Wohnraum geben. Es besteht Wohnungsnachfrage auf allen Teilmärkten, Engpässe sind auf wenige Einzelsituationen beschränkt. Die vorhandenen



Immobilienbestände sowie die umfassenden Flächenpotenziale in Albstadt genügen quantitativ, um die absehbare Nachfrage abzudecken:

Einwohner- und Haushaltsentwicklung

Entsprechend der mittleren Voraussrechnungsvariante des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg (StaLa) wird von einem anhaltend positiven Wanderungssaldo für Albstadt ausgegangen. Trotz des weiterhin zu erwartenden Geburtendefizites wird deshalb nur mit einem geringen Rückgang der Einwohnerzahlen gerechnet. Nach einer Voraussrechnung des IfSR zu der Anzahl und Größenstruktur der privaten Haushalte in Albstadt auf Grundlage der Daten des StaLa wird die Gesamtzahl der Haushalte nur gering sinken, der Anteil der Haushalte mit 2 Personen wird geringfügig ansteigen, der Anteil der Haushalte mit 3 und 4 Personen wird deutlich zurückgehen. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt nur noch geringfügig ab. Die Familiengründung der Kinder der geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre entfaltet eine stabilisierende Wirkung.

Politik und Verwaltung

Für die Diskussionen und Entscheidungen der Kommunalpolitik in Albstadt wird in den Szenarien eine weiterhin sachorientierte und an den lokalen Realitäten orientierte Vorgehensweise mit Nuancierungen bei der Baulandpolitik angenommen. Mögliche Extrementscheidungen, wie die „Schließung“ kleinerer Stadtteile oder auch die Entwicklung neuer Siedlungsschwerpunkte, werden nicht thematisiert.

Einfluss der Einwohnerentwicklung auf die soziale Infrastruktur

Die Tragfähigkeit von Kinderbetreuungseinrichtungen kann nicht unmittelbar aus einer Einwohnerzahl abgeleitet werden. Vielmehr spielen die Attraktivität einer Einrichtung, die Lage zum Wohn- und Arbeitsort, der angestrebte Versorgungsgrad, die Öffnungszeiten sowie alternative Angebote eine große Rolle. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es in der Regel in Ortsteilen mit weniger als 1.000 Einwohnern sehr schwierig sein wird, eine verlässliche stationäre Kinderbetreuung dauerhaft anzubieten.

Die Ausprägungen der weiteren Faktoren und deren Wirkungen auf die Wohnbauflächenentwicklung werden in den jeweiligen Szenarien thematisiert.



Szenario „Vielfältige Siedlungsentwicklung“

Der Gemeinderat würdigt in einem Grundsatzbeschluss ausdrücklich die Vielfalt der Stadtteile und die Siedlungsstruktur mit den Teilorten in Tal- und Höhenlagen.

Diese Struktur soll dauerhaft aufrechterhalten werden, auch wenn dies mit erhöhten kommunalen Aufwendungen bspw. für die Unterhaltung von technischer Infrastruktur, von Schulen und Kindergärten oder den Busverkehr verbunden ist.

2016

Die erste eigene Wohnung

Im Jahr 2016 bezieht die 21jährige Lina B. in Albstadt-Ebingen in der Nähe zur Hochschule ihre erste eigene Wohnung. Ihre Eltern wohnen weiterhin in ihrem Einfamilienhaus in Pfeffingen. Lina studiert im vierten Studiensemester an der Hochschule in Albstadt. Das günstige Wohnraumangebot hat es ihr ermöglicht, zusammen mit drei Freunden eine großzügige Vierzimmerwohnung anzumieten.

Lina genießt die neue Eigenständigkeit und kann weiterhin den direkten Kontakt zu ihren Eltern aufrechterhalten. Die Wohnungssuche hat sie dazu ermuntert, sich mit dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt in Albstadt zu beschäftigen. Sie hat im Internet und in der Zeitung recherchiert, Preise, Lagen und das Wohnumfeld verglichen und die Ergebnisse mit ihrem Freundeskreis und ihren Eltern diskutiert. Bei ihren Recherchen stieß sie auch im Internet auf einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Albstadt aus dem Jahr 2016: „Vielfältige Siedlungsentwicklung Albstadt“.

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates

In diesem Grundsatzbeschluss würdigt der Gemeinderat ausdrücklich die Vielfalt der Stadtteile und die Siedlungsstruktur mit den Teilorten in Tal- und Höhenlagen. Diese Struktur soll dauerhaft aufrechterhalten werden. Auch wenn dies mit erhöhten kommunalen Aufwendungen bspw. für die Unterhaltung von technischer Infrastruktur, von Schulen und Kindergärten oder den Busverkehr verbunden ist.

Linas Eltern begrüßen diesen Grundsatzbeschluss, denn sie wollen auf jeden Fall bis ins hohe Alter in ihrem Einfamilienhaus wohnen bleiben. Eine Stadtwohnung kommt für sie nicht in Frage. Lina dagegen lobt die kurzen Wege von ihrer neuen Wohnung zur Hochschule, zum Einkaufen und ist froh, keine Ausgaben für ein eigenes Auto aufwenden zu müssen. Bus und Bahn und ab und zu ein Mietwagen gewährleisten ihr die gewünschte Mobilität.

2020

Die Rückkehr der jungen Familie B. nach Albstadt

Im Jahr 2020 zieht Lina B. wieder zurück nach Albstadt. Lina hat ihren Master in München absolviert und dort auch ihre erste Stelle gefunden. München lockte mit gut dotierten Jobs und einem attraktiven kulturellen Leben. Wenn nur das Wohnen nicht so teuer wäre und der morgendliche Weg von der Mietwohnung am Stadtrand zum Büro in der Innenstadt nicht so stressig. Die Stadtverwaltung Albstadt hat sie, wie auch andere Fortgezogene, vierteljährlich per Newsletter über die Geschehnisse in der alten Heimat auf dem Laufenden gehalten.

Die Besuche in Albstadt haben bei Lina und ihrem Partner Fabio die Idee geweckt,



von München nach Albstadt zu ziehen. Mit etwas Glück konnte Lina eine Stelle im Management eines mittelständischen Maschinenbauers in Balingen finden, Fabio arbeitet als Ingenieur in einem auf Hochleistungstextilien spezialisierten Hersteller in Albstadt.

Ziel der Stadt
Albstadt:
Konzentration auf
die Innenentwick-
lung:

Die Konzentration der Siedlungsaktivitäten auf die Innenentwicklung ist seit Jahren erklärtes Ziel der Stadt Albstadt. Die Umsetzung dieser Zielsetzungen in konkrete Maßnahmen zur Innenentwicklung stellt die Akteure in der Stadtverwaltung allerdings weiterhin vor große Herausforderungen. Auch die personelle Ausstattung der Verwaltung ist angesichts der Vielzahl an Innenentwicklungspotenzialen mit jeweils anderen Aktivierungshemmnissen an ihre Grenzen gekommen. Natürlich werden immer wieder kleinere Flächen einer Bebauung zugeführt, Grundstückseigentümer werden in unregelmäßigen Abständen angeschrieben und in den kleineren Stadtteilen wurden innerorts auch kleinere Baugebiete entwickelt. Eine Selbstverständlichkeit ist Innenentwicklung in Albstadt jedoch nicht geworden. Der Ruf nach Neubaugebieten ist gerade in den Stadtteilen weiterhin stark. Der örtliche Bedarf kann jedoch weiterhin im Rahmen der Innenentwicklung gedeckt werden.

Die Immobiliensu-
che der Familie B.
in Pfeffingen

Die Suche nach einem eigenen Haus schien zunächst einfach. Im Internet und auch in der städtischen Immobilienbörse wurden viele Einfamilienhäuser zu günstigen Preisen angeboten. Aber die älteren Häuser mit Ambiente in den Tallagen waren den beiden wegen des Verkehrslärms einfach attraktiv genug. Hinzu kam, dass viele zum Verkauf stehende Einfamilienhäuser deutliche Instandhaltungsrückstände aufwiesen. Also machten sich die beiden auf die Suche nach einem Baugrundstück. Sowohl die Stadt Albstadt als auch private Grundstückseigentümer offerierten ein breites Angebot. Ausschlaggebend waren schließlich Linas Eltern. Über persönliche Kontakte wurde ein Baugrundstück in Pfeffingen, nur wenige Straßen vom elterlichen Grundstück, günstig gekauft.



Abbildung 7 Das erste Eigenheim der jungen Familie B. in Pfeffingen

Kinder und Kinderbetreuung

Im Jahr 2025 bekommt die junge Familie Nachwuchs. Gut, dass die Großeltern am Ort wohnen und bei der Kinderbetreuung einspringen können, auch wenn Opa B. zunehmend pflegebedürftig wird. Mit den Öffnungszeiten des örtlichen Kindergartens wären Beruf und Kindererziehung nur schwerlich in Einklang zu bringen.

2026

Neue Angebote für Ältere in Pfeffingen

Durch die steigende Anzahl an pflegebedürftigen Senioren werden ganz neue Ansprüche an Infrastruktur und Versorgung gestellt. Gemeinsam mit sozialen Diensten arbeitet die Stadtverwaltung mit Hochdruck daran in den kleineren Stadtteilen ein dezentrales Angebot an Wohnformen, Tagespflegeeinrichtungen und individuellen Betreuungsangeboten für diese Personen zu entwickeln. Auf Flächen, die ehemals für Kindergärten und Schulen genutzt wurden, entstehen nun in zentralen Ortslagen Wohnraum und Pflegeangebote für Senioren.

2028

Erste Senioren-WGs in Pfeffingen

2028 zieht Linas Vater in eine der neuen Pflegegruppe in Pfeffingen. Die Mutter möchte eigentlich das große Haus nicht alleine bewohnen. Aber die Suche nach einer kleineren Wohnung in Pfeffingen ist fast aussichtslos. So wie ihr geht es vielen Senioren in ihrem Bekanntenkreis. Letztendlich entschließt sie sich mit zwei weiteren alleinstehenden befreundeten Damen eine Wohngemeinschaft zu gründen und sie zieht in das geräumige Haus ihrer Freundin. Deren Haus lässt sich am leichtesten so umbauen, dass jede Bewohnerin weiterhin einen eigenen Wohnbereich für sich hat.

2030

Umzug oder Verbleib der Familie

Die junge Familie B. denkt über ihr zukünftiges Wohnen nach. Im Unterschied zu den Eltern fühlen sich die Jüngeren nicht mental an Pfeffingen gebunden. Ein Umzug in einen größeren Stadtteil Albstadts scheint verlockend. Insbesondere seitdem immer



B. in Pfeffingen

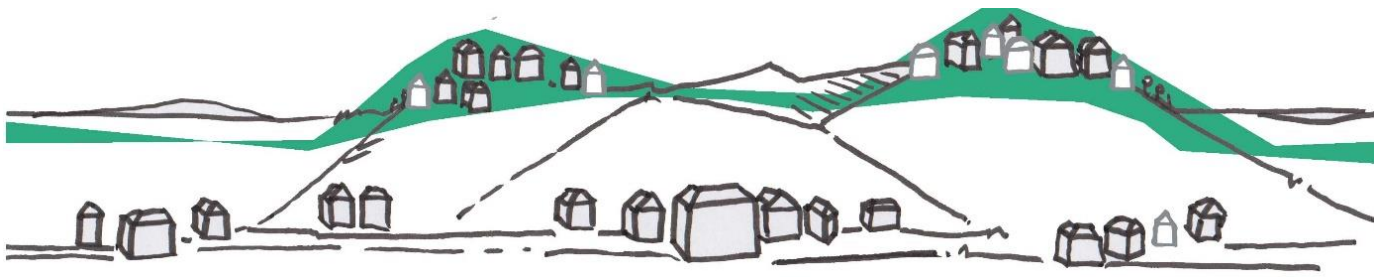
wieder diskutiert wird, ob nicht die Grundschule im Ort bald schließen wird, ist sich die Familien nicht mehr so sicher, ob Pfeffingen ein so idealer Wohnort ist. Der Ortschaftsrat wehrt sich zwar seit Jahren vehement gegen die drohende Schließung, aber mit den aktuellen Schülerzahlen kann trotz klassenübergreifenden Unterrichtskonzepten der Schulbetrieb nicht mehr lange weitergeführt werden.

Die Nähe zu weiterführenden Schulen, eine gute Busverbindung zum Arbeitsplatz und eine zentrale, aber doch ruhige Wohnlage wünscht sich die Familie nun. Es treten aber Probleme auf. Weder für den Neubau noch für das elterliche Haus lassen sich die erhofften Preise erzielen. Und die in den zentralen Wohnlagen angebotenen Immobilien sind entweder zu teuer, zu klein oder liegen an einer stark befahrenen Straße.

Im Ortschaftsrat wird heftig diskutiert: immer mehr Familien, insbesondere die Familien mit Kindern, sind unzufrieden mit der Versorgungssituation im Stadtteil. Während die Angebote für Senioren in den letzten Jahren mit hohen Kosten ausgebaut wurden, wurde die Grundschule geschlossen. Auch Freizeitangebote konzentrieren sich zunehmend auf die großen Stadtteile. Gemeinsam organisierte Fahrdienste von Eltern sind schon seit Jahren etabliert.

Zukunftskonferenz
Pfeffingen

Die Stadtverwaltung organisiert für jeden der Stadtteile eine Zukunftskonferenz. Was kann Pfeffingen tun, um attraktiv zu bleiben?



Szenario „Wohnen mit Ausblick“

In einem Grundsatzbeschluss würdigt der Gemeinderat ausdrücklich die Wohnqualitäten in den Hang- und Höhenlagen von Albstadt.

Die dort angebotenen Qualitäten sind, so der Gemeinderat, eine einmalige Chance für die zukünftige Entwicklung in Albstadt. Große Grundstücke, eine hervorragende Aussicht und angrenzend die Natur.

Mit diesem Angebot möchte die Stadt insbesondere neue Einwohner gewinnen, denn im Gegensatz zum übrigen Baden-Württemberg sind diese Qualitäten in Albstadt zu einem moderaten Preis zu bekommen. Dem Gemeinderat ist aber auch klar, dass diese Siedlungsstruktur kostenintensiv ist. Deshalb werde man sich auf bestimmte Siedlungsbereiche konzentrieren: die Sonnenseiten etwa in Ebingen, in Tailfingen und – entlang der Achse nach Balingen – in Lautlingen.

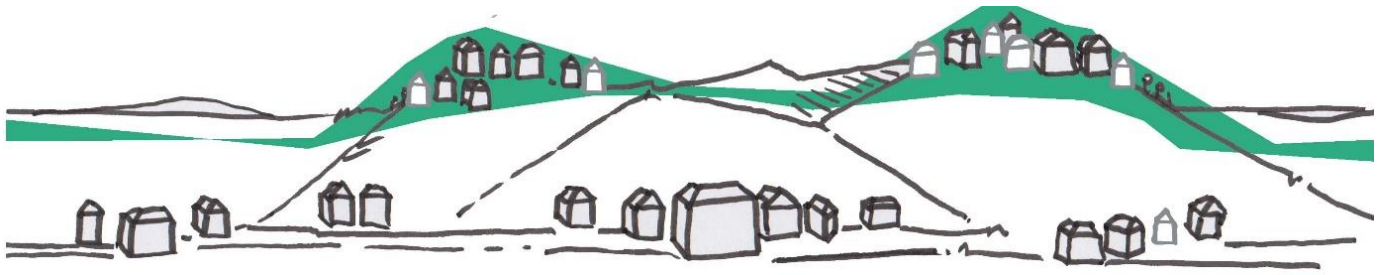
2016

Die erste eigene Wohnung

Im Jahr 2016 bezieht die 21jährige Lina B. in Albstadt-Ebingen in der Nähe zur Hochschule ihre erste eigene Wohnung. Ihre Eltern wohnen weiterhin in ihrem Einfamilienhaus in Pfeffingen. Lina studiert im vierten Studiensemester an der Hochschule in Albstadt. Das günstige Wohnraumangebot hat es ihr ermöglicht, zusammen mit drei Freunden eine großzügige Vierzimmerwohnung anzumieten. Lina genießt die neue Eigenständigkeit und kann weiterhin den engen Kontakt zu ihren Eltern aufrechterhalten. Die Wohnungssuche hat sie dazu ermuntert, sich mit dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt in Albstadt zu beschäftigen. Sie hat im Internet und in der Zeitung recherchiert, Preise, Lagen und das Wohnumfeld verglichen und die Ergebnisse mit ihrem Freundeskreis und ihren Eltern diskutiert. Bei ihren Recherchen stieß sie auch im Internet auf einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Albstadt aus dem Jahr 2016: „Wohnen mit Weitblick – Qualitätsoffensive Wohnen in Albstadt“

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates

In diesem Grundsatzbeschluss würdigt der Gemeinderat ausdrücklich die Wohnqualitäten in den Hang- und Höhenlagen von Albstadt. Die dort angebotenen Qualitäten sind, so der Gemeinderat, eine einmalige Chance für die zukünftige Entwicklung in Albstadt. Große Grundstücke, eine hervorragende Aussicht und angrenzend die Natur. Mit diesem Angebot möchte die Stadt insbesondere neue Einwohner gewinnen, denn im Gegensatz zum übrigen Baden-Württemberg sind diese Qualitäten in Albstadt zu einem moderaten Preis zu bekommen. Dem Gemeinderat ist aber auch klar, dass diese Siedlungsstruktur kostenintensiv ist. Deshalb werde man sich auf bestimmte Siedlungsbereiche konzentrieren: die Sonnenseiten etwa in Ebingen, in Tailfingen und – entlang der Achse nach Balingen – in Lautlingen. Neue Baugebiete im Außenbereich sollen jedoch nicht entwickelt werden. Mit ca. 20 ha Innenentwicklungspotenzialen, die sich alleine an den Süd- oder Westhängen in Ortsrandlage befinden, sind ausreichend Flächen vorhanden. Diese Entscheidung ist dem Gemeinderat nicht leicht gefallen, aber



die kommunalen Aufwendungen bspw. für die Unterhaltung von technischer Infrastruktur, von Schulen und Kindergärten oder für den Busverkehr sind bereits jetzt schon zu hoch.

Linus Eltern in Pfeffingen haben diesen Grundsatzbeschluss eher skeptisch aufgenommen. Sie wollen auf jeden Fall bis ins hohe Alter in ihrem Einfamilienhaus, in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Ein Umzug kommt für sie nicht in Frage. Was es aber wohl bedeutet, zukünftig für alle Besorgungen nach Ebingen fahren zu müssen?

Lina dagegen lobt die kurzen Wege von ihrer neuen Wohnung zur Hochschule, zum Einkaufen und ist froh, keine Ausgaben für ein eigenes Auto aufwenden zu müssen. Bus und Bahn und ab und zu ein Leihwagen gewährleisten ihr die gewünschte Mobilität. Der Lärm im Talgang beginnt sie und ihre Wohngemeinschaft jedoch bald zu stören. Sensibilisiert durch die Initiative „Wohnen mit Weitblick“ sucht sich die WG eine großzügige Wohnung in einer Terrassenbebauung aus den 1970er Jahren. Die Aussicht von der großzügigen Loggia begeistert alle. Das Treppensteigen in der Wohnanlage macht den jungen Leuten nichts aus und aus der Innenstadt geht es den Berg per Pedelec hinauf.

2020

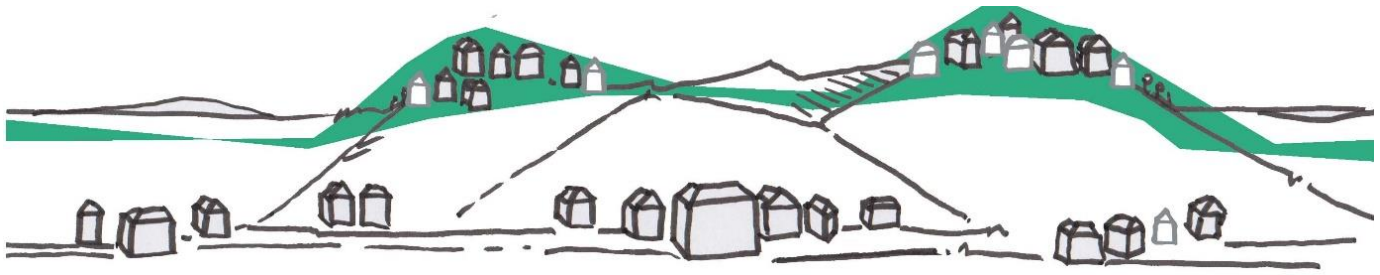
Die Rückkehr der Familie B. nach Albstadt

Im Jahr 2020 zieht Lina B. wieder zurück nach Albstadt. Inzwischen ist viel passiert. Nach dem Bachelorstudium hat sie ihren Master in München absolviert. So richtig wohl gefühlt hat sie sich in München trotz des attraktiven kulturellen Lebens nie. Ihr Zimmer lag weit entfernt zur Universität und hatte nicht einmal einen Balkon. Aber bei der Wohnungsmarktlage in München durfte man ja nicht wählerisch sein. Schon bei der Jobsuche schaute Lina ganz sorgfältig, welche Wohn- und Lebensqualitäten ein Ortswechsel mit sich bringen würde. Während der letzten Jahre hat Lina regelmäßig ihre Eltern besucht und auch den Kontakt zu ihren Freunden gehalten. Die Stadtverwaltung Albstadt hat sie, wie auch andere Fortgezogene, vierteljährlich per Newsletter über die Geschehnisse in der alten Heimat auf dem Laufenden gehalten: Wohnen in Albstadt, Wohnen mit Weitblick – das hat sie interessiert! Ein eigenes Haus und ein großes Grundstück mit einem riesigen Garten – das ist genau das, was Lina sich vorstellt.

Eine Initiativbewerbung bei der Sparkasse Zollernalb ist letztendlich erfolgreich – Lina beginnt dort in der Marketingabteilung. Fabio, der Partner von Lina, tut sich mit dieser Wohnortentscheidung zunächst etwas schwer. Sie beide lieben das Wandern und sind begeisterte Mountainbiker. Aber jetzt schon ein Haus kaufen? Was ist, wenn sie wieder umziehen müssen? Als Fabio eine Stelle bei einem mittelständischen Maschinenbauer in Balingen findet, sind die Zweifel jedoch verflogen.

Ziel der Stadt Albstadt: Konzentration auf die Innenentwicklung - Hochwertige Lagen am Hang

Die Konzentration der Siedlungsaktivitäten auf die Innenentwicklung ist seit einigen Jahren erklärtes Ziel der Stadt Albstadt. Die Aktivitäten der Verwaltung konzentrieren sich – neben ausgewählten Tallagen und Potenzialen in den kleinen Stadtteilen – auf die hochwertigen Hanglagen in Ortsrandlage. Die Grundstückseigentümer werden in regelmäßigen Abständen angeschrieben. Es besteht das Angebot, die Immobilien über die städtische Bau-



Die Immobiliensuche
der Familie B.

platzbörse zu vermarkten und aktuell wird gemeinsam mit Banken, Bausparkassen, Architektenkammer und Haus & Grund ein Beratungsangebot für Eigentümer und Bauinteressenten initiiert.

Die Suche nach einem eigenen Einfamilienhaus ist zunächst schwierig. Im Internet und auch in der städtischen Immobilienbörse wurden viele Einfamilienhäuser zu günstigen Preisen angeboten. Allerdings liegen viele der preiswert angebotenen Häuser in den Tallagen. Grundstücke im Neubaugebiet Mehlbaum, die Lage wäre dort zwar optimal für Fabio, der jeden Tag mit dem Auto nach Balingen pendeln muss, sind kaum zu bekommen. Jedenfalls nicht in der Preislage, die Lina und Fabio verkraften. So kommt es, dass die beiden statt in der erträumten Villa in einer kleinen Mietwohnung in Albstadt beginnen.

2020

Angebote der Stadt für
Grundstückseigentümer:
Grundstückstausch
oder alternative Investi-
tionsangebote

Die Stadtverwaltung schreibt schon seit einigen Jahren Grundstückseigentümer von Baulücken und leerstehenden Immobilien in guten Lagen an. Einige Eigentümer konnten überzeugt werden, ihre Immobilien zu verkaufen. Auch städtische Flächen wurden schnell entwickelt. Doch nach dieser ersten Erfolgswelle stagnierte die Bereitschaft der Eigentümer, die „einfachen Fälle“ wurden aktiviert und am Rest beißt man sich die Zähne aus.

Altes Haus gegen neue
Wohnung

Um mehr Eigentümer zum Verkauf zu bewegen werden in Zusammenarbeit mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft und privaten Bauträgern vermehrt kleinere, seniorengerechte Wohnungen und Häuser in den Hanglagen und auch in zentraleren Lagen angeboten. Den Eigentümern wird so die Möglichkeit eröffnet, ihr Einfamilienhaus gegen eine seniorengerechte Wohnung zu tauschen und dennoch in einer vertrauten Wohnumgebung zu bleiben.

Mit Unterstützung ihres Arbeitgebers kann Lina dann doch noch das Traumhaus für die Familie finden. Das Haus, eine Immobilie aus den 1960er Jahren hatte zwar deutliche Instandhaltungsrückstände und auch der Energieausweis zeigte eine schlechte Wärmedämmung an, das große Grundstück und die Lage mit Aussicht über ganz Tailfingen überzeugten jedoch. Und 220 qm Wohnfläche! Die Alteigentümer hatten die Möglichkeit wahrgenommen in eine kleinere Wohnung in Tailfingen zu ziehen. Auch die Banken haben in Zusammenarbeit mit der Stadt mehrere Projekte „Tausche Einfamilienhaus gegen seniorengerechte Wohnung“ entwickelt. Lina überlegte, dass dies sicher auch für ihre Eltern in Pfeffingen ein gutes Angebot wäre. Diese werden mit dem Alter zunehmend auf fremde Hilfe angewiesen sein. Schon jetzt geht sie zwei Mal in der Woche nach Pfeffingen um nach dem Rechten zu schauen. Doch in Pfeffingen wird es so ein Angebot wohl so schnell nicht geben. Lina erinnert sich, was sie als Studentin gelesen hat: „Konzentration auf den Siedlungsbereich“. Ob die Konsequenzen damals wohl allen so klar waren?

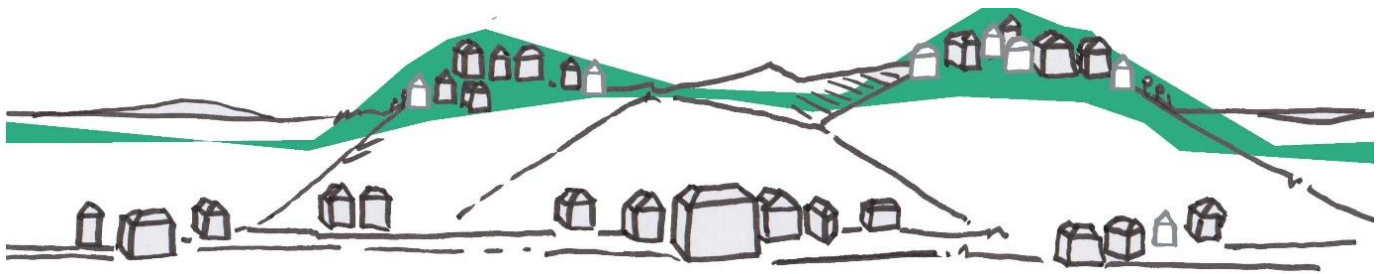


Abbildung 8 Das erste Eigenheim der jungen Familie B. in Tailfingen

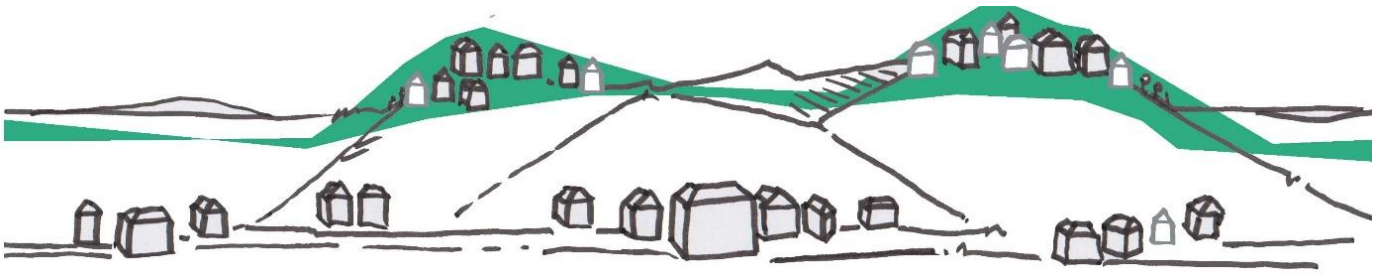
Kinder und
Kinderbetreuung

Im Jahr 2025 bekommt die junge Familie Nachwuchs. Die Familie muss entscheiden, wer von beiden im Job kürzer tritt. Die Öffnungszeiten des örtlichen Kindergarten ermöglichen es nur schwer, Beruf und Familie unter einen Hut zu bringen. Fabio entscheidet sich, seine Arbeitszeit im Betrieb zu reduzieren und zukünftig nur noch an 3 Tagen nach Balingen zu pendeln. Als sich das zweite Kind ankündigt, gibt Fabio seinen Job in Balingen auf und widmet sich ganz den Kindern. Wenn die Kinder älter sind wird er versuchen, in Albstadt einen Job zu finden. Trotz dieses beruflichen Karriereknicks fühlt sich die Familie wohl. Das große Haus und der große Garten, die Nähe zur Natur, das eigene Gemüse aus dem Garten und der Saft der eigenen Äpfel. Familie B. ist froh, sich damals nach dem Studium direkt für Albstadt entschieden zu haben. In Ballungszentren wie München oder Stuttgart hätte sich die Familie so eine Wohnsituation nie leisten können. Auch in der Nachbarschaft ziehen mehr und mehr junge Familien ein, viele von ihnen kommen aus Stuttgart oder Tübingen, pendeln weite Wege zur Arbeit, oft kombiniert mit einem Homeoffice.

2028

Älter werden bei Familie B.: die Eltern ziehen zu den Kindern ins Haus

Am Ende des Jahres 2028 geht es Linas Vater gesundheitlich immer schlechter. Die Mutter, auch schon nicht mehr bei bester Gesundheit, kann die Pflege nicht übernehmen. Die Familie überlegt lange, was in dieser Situation die beste Lösung ist. Lina kann sich nicht vorstellen, ihren Vater in ein Pflegeheim nach Tailfingen oder Ebingen zu geben. Aber was soll dann ihre Mutter machen? Sie kann in dem großen Haus in Pfeffingen doch nicht ganz alleine zurückbleiben? Und auch wenn in den letzten Jahren einige Wohnprojekte für Senioren entstanden sind: Die Wohnqualität im Talgang hat einfach einen schlechten Ruf. Eine Wohnung mit Aussicht auf die Straße und täglich tausende von Autos vor der Haustüre? In vielen der dort leerstehenden Immobilien möchte schon seit Jahren keiner mehr wohnen. Lina weiß von Arbeitskollegen aus der Sparkasse, dass die Häuser dort alle prak-



Älter werden in Albstadt:
mit Unterstützung der
Stadt

2030

Umzug oder Verbleib
der Familie B. in der
Hanglage Albstadts?

tisch nichts mehr wert sind. An vielen Straßenzügen im Talgang werden mittlerweile leerstehende Gebäude – mit finanzieller Unterstützung der Stadt – abgerissen, um wenigstens mehr Grün in die Stadt zu bringen.

Die junge Familie beschließt Linas Eltern bei sich aufzunehmen. Aus dem Erlös des Verkaufs des Hauses von Linas Eltern soll die bisher ungenutzte Einliegerwohnung barrierefrei umgebaut werden. Doch es dauert lange, bis sie einen Käufer für das Haus gefunden haben und auch der erhoffte Preis lässt sich nicht erzielen. Seitdem in Pfeffingen die Grundschule geschlossen hat, ist der Ortsteil für Familien nicht mehr so attraktiv.

Zum Glück unterstützt die Stadt den Umbau der Einliegerwohnung mit einem neuen Förderprogramm. Und auch die seitens der Verwaltung angebotene Beratung beim Umbau hat geholfen, die Kosten in Grenzen zu halten.

Die Familie merkt, dass mit zunehmenden Alter der Kinder deren finanzielle Ansprüche wachsen. Am Haus ist ein neues Dach fällig. Die Kosten für das Heizen sind in den letzten Jahren explodiert. Mit nur einem Gehalt kommt die Familie nicht mehr zurecht. Fabio ist jetzt seit fast 5 Jahren aus seinem Beruf ausgestiegen und seine Suche nach einer Arbeitsstelle in Albstadt ist erfolglos. Notgedrungen erweitert er seinen Bewerbungsradius und tritt eine Stelle bei einem weltweit agierenden Unternehmen in Tübingen an. Ein Umzug für die ganze Familie kommt nicht in Frage, täglich 2-3 Stunden im Auto zu verbringen ist für Fabio ebenfalls unvorstellbar. Fabio nimmt sich unter der Woche ein Zimmer in Tübingen.



Szenario „Kompakt im Tal“

Der Gemeinderat zieht in einem Grundsatzbeschluss die Schlussfolgerungen aus dem demographischen und wirtschaftlichen Wandel: Konzentration auf die Tallagen. Albstadt möchte nicht das Risiko eingehen, über seine Verhältnisse zu leben. Baulücken und Brachen werden nur in den Tallagen aktiv einer Bebauung zugeführt. Falls die erhofften Wanderungsgewinne sich nicht als stabil erweisen sollten, die Einwohnerzahl stärker sinkt als erwartet und der wirtschaftsstrukturelle Wandel die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe schneller abschmelzen lässt als bisher, möchte die kommunale Politik der Folgegeneration nicht den Ballast einer überdimensionierten Infrastruktur hinterlassen.

2016

Die erste eigene Wohnung

Im Jahr 2016 bezieht die 21jährige Lina B. in Albstadt-Ebingen in der Nähe zur Hochschule ihre erste eigene Wohnung. Ihre Eltern wohnen weiterhin in ihrem Einfamilienhaus in Pfeffingen. Lina studiert im vierten Studiensemester an der Hochschule in Albstadt. Das günstige Wohnraumangebot hat es ihr ermöglicht, zusammen mit drei Freunden eine großzügige Vierzimmerwohnung anzumieten. Lina genießt die neue Eigenständigkeit und kann weiterhin den engen Kontakt zu ihren Eltern aufrechterhalten. Die Wohnungssuche hat sie dazu ermuntert, sich mit dem Wohnungs- und Grundstücksmarkt in Albstadt zu beschäftigen. Sie hat im Internet und in der Zeitung recherchiert, Preise, Lagen und das Wohnumfeld verglichen und die Ergebnisse mit ihrem Freundeskreis und ihren Eltern diskutiert. Bei ihren Recherchen stieß sie auch im Internet auf einen Grundsatzbeschluss des Gemeinderates der Stadt Albstadt aus dem Jahr 2016: „Albstadt – kompakt im Tal“.

Der Grundsatzbeschluss des Gemeinderates:

Der Grundsatzbeschluss zieht sehr konsequent Schlussfolgerungen aus dem demographischen und wirtschaftlichen Wandel: Konzentration auf die Tallagen. Albstadt möchte nicht das Risiko eingehen, über seine Verhältnisse zu leben. Falls die erhofften Wanderungsgewinne sich nicht als stabil erweisen sollten, die Einwohnerzahl stärker sinkt als erwartet und der wirtschaftsstrukturelle Wandel die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe schneller abschmelzen lässt als bisher, möchte die kommunale Politik der Folgegeneration nicht den Ballast einer überdimensionierten Infrastruktur hinterlassen. Deshalb werden außer dem Neubaugebiet Mehlbaum keine weiteren Baugebiete im Außenbereich entwickelt. Baulücken und Brachen werden nur in den Tallagen mit städtischer Unterstützung einer Bebauung zugeführt. Diese Politik hat zwei Gesichter: Die Wohnlagen im Tal werden bspw. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Kraftfahrzeugverkehr, eine Verdichtung der Bustaktung und neue Radverkehrsverbindungen attraktiver. Viele der ehemals gewerblich genutzten Areale werden zu neuen kleinen Wohngebieten entwickelt. Eine gezielte Modernisierungsförderung für Wohnraum tut ein Übriges. Das Wohnen in den höher gelegenen Siedlungsbereichen wird seitens der Stadt nicht behindert. Ver-



einzelnt entstehen dort auch Neubauten in Baulücken. Die weitere Konzentration von Kindergärten, Schulen und auch von seniorenrechtlichem Wohnraum in den Tallagen führt zu einem Rückgang der Einwohnerzahlen in den anderen Siedlungsbereichen. Linas Eltern in Pfeffingen haben diesen Grundsatzbeschluss zunächst sehr skeptisch aufgenommen. Sie wollen auf jeden Fall bis ins hohe Alter in ihrem Einfamilienhaus, in ihrer gewohnten Umgebung wohnen bleiben. Ein Umzug kommt für sie nicht in Frage. Was es aber wohl bedeutet, zukünftig für alle Besorgungen nach Ebingen fahren zu müssen? Und würden ihre Enkel jemals an einem Ort ohne Kindergarten leben?

2020

Die Rückkehr der Familie B. nach Albstadt

Im Jahr 2020 zieht Lina B. wieder zurück nach Albstadt. Inzwischen ist viel passiert. Nach dem Bachelorstudium ist sie nach München gezogen und hat dort einen Masterabschluss erworben. Für junge Erwachsene war das urbane Leben und der attraktive Arbeitsmarkt sehr verlockend. Das Wohnen in der kleinen Mietwohnung an der Hauptstraße allerdings machte wenig Freude. Um mit ihrem Partner Fabio zusammenziehen zu können, mussten beide mit einer Wohnung am Stadtrand vorlieb nehmen. Während der letzten Jahre hat Lina regelmäßig ihre Eltern besucht und auch den Kontakt zu ihren Freunden gehalten. Die Stadtverwaltung Albstadt hat sie, wie auch andere Fortgezogene, vierteljährlich per Newsletter über die Geschehnisse in der alten Heimat auf dem Laufenden gehalten.

Bei einem Kneipenbummel durch Ebingen und Tailfingen meinte Fabio dann einmal: „Hier ist ja richtig was los“. Wie hat die Stadt denn das geschafft? Lina erinnert sich an den Grundsatzbeschluss aus dem Jahr 2016: „Albstadt – kompakt im Tal“ und sagt ein wenig stolz: „Wir sind zwar auf dem Land – aber in einer richtigen Stadt!“

Ziel der Stadt Albstadt: Konzentration auf die Innenentwicklung: Konzentration im Tal

Die Stadt Albstadt konzentriert ihre Planungsaktivitäten sehr konsequent auf die Tallagen. Das Zusammenspiel von Baurecht, Förderung und Bodenordnung ermöglichen die Aktivierung weiterer zusammenhängender Flächen im Siedlungsbestand. Ergänzend initiiert die Stadt viele Aktivitäten, um das Wohnumfeld in den Tallagen aufzuwerten und die verkehrliche Situation zu entspannen.

Lina und Fabio sprechen mit den Eltern und die Entscheidung fällt: Zurück nach Albstadt. Der Arbeitsmarkt im Raum Albstadt ist zwar recht überschaubar und die Arbeitsplatzzahlen im produzierenden Gewerbe sind trotz modernster Standards und Produktionsverfahren sinkend, aber es klappt. Gut ausgebildete und motivierte junge Arbeitnehmer finden einen Job: Lina ergattert eine Stelle an der Hochschule Albstadt in einem Forschungsprojekt und Fabio arbeitet bei einem IT-Unternehmen in Hechingen.

Die Immobiliensuche der Familie B.

Doch wo sollen sie wohnen? Zu den Eltern ziehen kommt für beide nicht in Frage. In Lautlingen werden sie fündig. Wo früher einmal ein mehrstöckiges Produktionsgebäude stand, wurde ein kleines Baugebiet entwickelt. Die Stadt hat den Unternehmen, die das Gelände bis zuletzt als Lager genutzt haben, an anderer Stelle Flächen angeboten.

2020

Entwicklung von gewerblich genutzten Arealen zu Wohnquartieren

Lina hätte zwar lieber in Ebingen oder Tailfingen gewohnt. Doch obwohl in den letzten Jahren viel zur Erhöhung der Wohnqualität unternommen wurde, hat der Talgang immer noch unter einem schlechten Image zu leiden. Und dass das Gebiet in Lautlingen so günstig am Bahnhaltepunkt liegt, hatte letztendlich den Ausschlag bei der Entscheidung gegeben.



Abbildung 9 Das erste Eigenheim der jungen Familie B. in Lautlingen

Kinder und Kinderbetreuung

Im Jahr 2025 wird das erste von zwei Kindern geboren. Lina und Fabio reduzieren beide ihre Arbeitszeit auf 75% und teilen sich die Kindererziehung. Kurze Wege zu Krippe und zum Kindergarten mit dem Bus, zu Fuß oder dem Fahrrad erleichtern die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Wohnangebote für ältere Menschen: vor allem in den Tallagen

Den Großeltern fallen die Besuche bei den Enkeln langsam schwer. Opa B. kann wegen eines Augenleidens nicht mehr gut Autofahren, seine Frau möchte in ihrem Alter keinen Führerschein mehr machen und die Busverbindungen nach Pfeffingen werden immer unattraktiver. Beide fragen sich, was ihnen auf Dauer wichtiger ist: Das mühsam ersparte eigene Haus oder kurze Wege zum Einkaufen und zum Arzt – und zu den Enkeln. Mit Unterstützung der jungen Eltern starten sie die Suche nach einer Stadtwohnung. Obwohl das Angebot in den Tallagen durch die Wohnbaulandpolitik der Stadt in den letzten Jahren deutlich attraktiver geworden ist, können sich beide nur schwer ein Leben in einem Mehrfamilienhaus vorstellen. Die bezahlbaren Wohnungen sind doch recht klein und ein kleiner eigener Garten oder zumindest eine großzügige Terrasse wären schön.

Der Talgang in Albstadt wird attraktiver

„Nehmt doch ein Loft“, schlägt Lina ihren Eltern vor. Sie erläutert ihren erstaunten Eltern, dass sich in Albstadt mehrere Bauträger und Architekten darauf spezialisiert haben, ehemalige Fabrikgebäude in großzügige Wohnungen umzubauen. Auch einige Wohngruppen mit Senioren gibt es schon. Nach einigen Besichtigungen fällt die Entscheidung. Oma und Opa B. kaufen sich eine großzügige, aber günstige Loftwohnung in Ebingen. Der nachgerüstete gemeinsame Dachgarten und der umgebaute Lastenaufzug waren am Ende ausschlaggebend. Die Privatsphäre leidet nicht unter der zunächst ungewohnten Wohnform. Schnell leben sie sich in der Gemeinschaft



ein.



Abbildung 10 Die Loftwohnung der Großeltern B. in Ebingen

2028

Am Ende des Jahres 2028 geht es Linas Vater gesundheitlich immer schlechter. Die Mutter, auch schon nicht mehr bei bester Gesundheit, kann die Pflege nicht mehr übernehmen. Es ist lange nicht klar, ob Opa B. in der Loftwohnung bleiben kann, denn der dort angebotene medizinische Service reicht bei der erforderlichen Pflegeintensität nicht mehr aus. Als schließlich ein Platz in einem nicht weit entfernten Pflegeheim gefunden wird, ist die ganze Familie erleichtert. Oma B. kann ihren Mann jeden Tag zu Fuß besuchen.

Geschäftsidee
Seniorenwohnen

Auch die junge Familie B. hat Sorgen. Linas Forschungsprojekte an der Hochschule laufen aus. Die IT-Branche leidet unter der Online-Konkurrenz aus Asien. Lina und Fabio beschließen, nicht abzuwarten, bis sie notgedrungen auf Jobsuche gehen müssen, sondern schmieden Alternativen. Die Tallagen Albstadts sind mittlerweile ein begehrter Wohnort für Senioren aus dem näheren und weiteren Umland geworden. So beschließen Lina und Fabio einen beruflichen Neuanfang. Ihre Geschäftsidee lautet: Modernes Seniorenwohnen. Die Senioren sind mittlerweile alle interneterprobt und viele sind bereit, für einen guten Wohnservice zu bezahlen. Die lokale Bank ist bald von dem Konzept überzeugt, die Großeltern schießen angesichts ihrer eigenen neuen Wohn Erfahrungen einen Teil von Ihrem Ersparnis zu. Im Herbst 2030 ist die Eröffnung ihres Wohnprojektes „Kompakt und modern im Tal“. Fast alle Wohnungen sind bereits vermietet.

2030

Wunsch nach
Urbanität - Um-

Zu diesem Zeitpunkt denkt auch Familie B. wieder an einen Umzug. Seitdem die Kinder älter sind, sind der eigene Garten und das ruhige dörflich geprägte Wohnumfeld



zug der Familie
B. nach Truch-
telfingen

nicht mehr so wichtig. Die Eltern würden gerne abends öfters ins Kino gehen oder einfach mal durch die Innenstadt schlendern. Auch möchten sie gerne näher bei den Großeltern wohnen. In Truchtersingen, direkt an der Konrad-Adenauer-Straße werden sie fündig. Flüsterasphalt, Lärmschutzfenster, ein guter ÖPNV und ein geschickt geplanter Gartenhof erlauben ein ruhiges Wohnen im früher wegen seines Lärms belasteten Talgangs. Kann Truchtersingen bieten, was sich Familie B. wünscht?

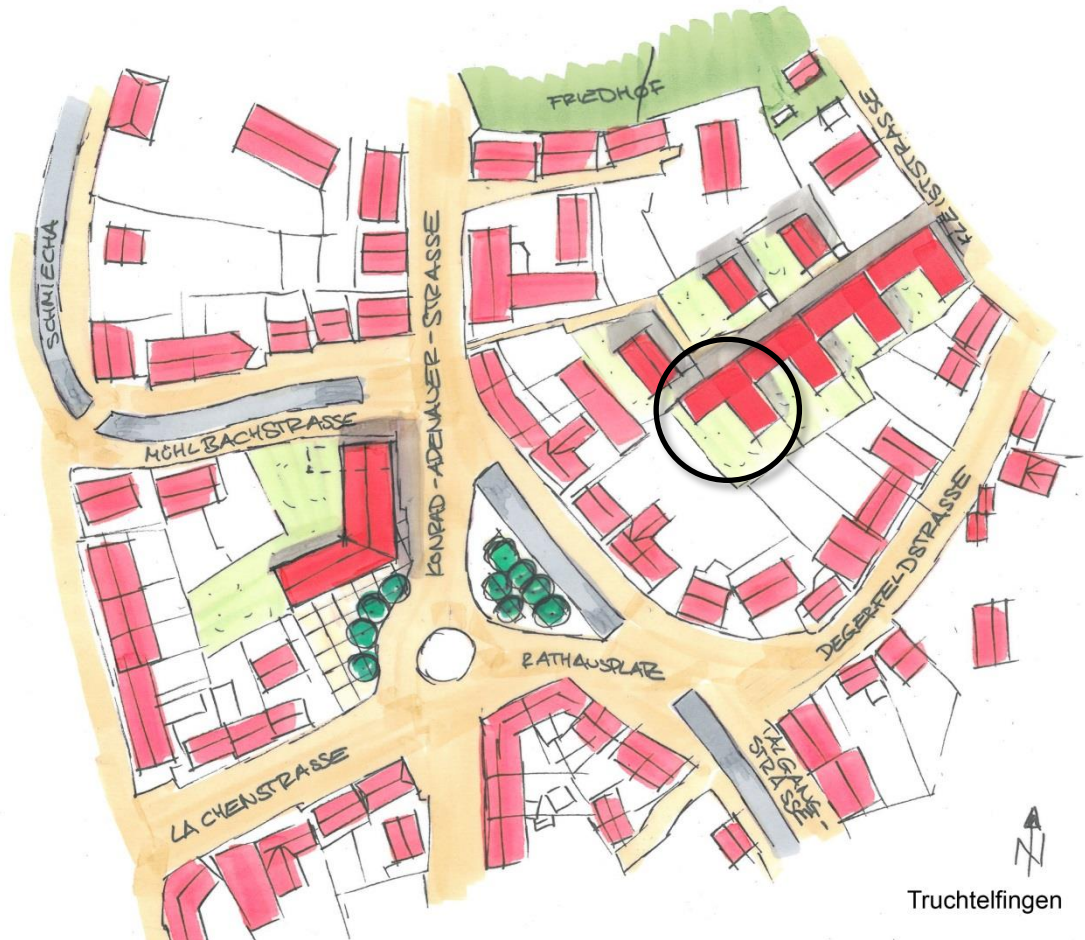


Abbildung 11 Das zweite Eigenheim der Familie B. in Truchtersingen



5 Drei Szenarien zur Wohnbauflächenentwicklung in Albstadt: Hinweise für kommunale Politik und Planung

Die Szenarien zur Siedlungsentwicklung wurden in zwei Workshops mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung, der kommunalen Politik und mit Akteuren des Wohnungsmarktgeschehens diskutiert.

Workshop I am 15.03.2016

In einem ersten Workshop wurden Rahmenbedingungen sowie absehbare und mögliche Trends der demographischen Entwicklung und der Wohnbaulandsituation in der Stadt Albstadt diskutiert. Dabei wurden auch die Zusammenhänge von Wirtschaft, Verkehr, Immobilienmarkt, Einwohnerentwicklung sowie Politik und Verwaltung mit dem Wohnungsmarkt erörtert. Die Entwicklung einzelner Rahmenbedingungen wurde gemeinsam erörtert, wodurch das Wissen der lokalen Experten für die Szenariogenerierung verfügbar gemacht werden konnte.

Ergebnisse der Diskussion:

- Wirtschaft: Die Bedeutung der produzierenden Wirtschaft wird tendenziell zurückgehen. Chancen werden im Bereich der Dienstleistungen gesehen.
- Tourismus: In Albstadt spielt vor allem der Tagestourismus eine Rolle, die weitere Entwicklung wird als moderat eingeschätzt.
- Verkehr: Die Verkehrsbelastung im Talgang wird als problematisch angesehen, zur Qualität der Bahnanbindung gibt es unterschiedliche Einschätzungen. Es werden steigende Pendlerzahlen und eine weitere Zunahme des Kfz-Verkehrs erwartet.
- Immobilienmarkt: Die Bausubstanz zahlreicher Immobilien befindet sich in schlechtem Zustand, Wohnstandorte im Talgang leiden unter schlechtem Image, es fehlt an kleineren Wohnungen für Senioren, die ihr Einfamilienhaus verlassen wollen. Chancen werden insbesondere im Bereich Stadtmarketing und der Entwicklung eines Images als Wohnstandort gesehen.
- Zu- und Fortzüge: Ziel ist die Stabilisierung der Einwohnerzahlen trotz des anhaltenden Geburtendefizits. Das Angebote an Infrastruktur, Arbeitsplätzen und Wohnqualitäten sind bei der Entscheidung für einen Wohnstandort ausschlaggebend.
- Kommunale Politik und Verwaltung: Der Schwerpunkt liegt auf der Innenentwicklung, Bauplätze sollen im Grundsatz in allen Ortsteilen angeboten werden können.
- Räumliche Schwerpunkte: Zur Frage, ob Schwerpunkte gesetzt oder alle Ortsteile gleichermaßen entwickelt werden sollen, gibt es unterschiedliche Meinungen. Hier sollen, so der Wunsch der Anwesenden, die Szenarien Unterstützung bei der Argumentation bieten.



- Allgemein: Die Stadtteilzugehörigkeit ist in Albstadt sehr stark ausgeprägt und die Aufrechterhaltung der Infrastruktur in den kleineren Stadtteilen sowie die Entwicklung dieser beschäftigt Gemeinderat und Bürgerschaft stark.

Workshop II am 13.07.2016:

Aufbauend auf den bisherigen Arbeitsergebnissen und den Hinweisen aus dem ersten Workshop wurden die im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Szenarien für das Wohnen in Albstadt entworfen. Aufgrund der Ausgangslage (geringer Nachfragedruck, große innerörtliche Potenzialflächen) in Albstadt sollte in den Szenarien nicht Außenentwicklung versus Innenentwicklung thematisiert werden. In den Szenarien wurden deshalb unterschiedliche Aktivierungsstrategien und räumliche Schwerpunktsetzungen der Innenentwicklung durchgespielt. Damit sollte aufgezeigt werden, welche Schritte und welche Handlungsansätze die Grundlage für eine entsprechende Entwicklung sind.

In der Diskussion mit den Experten wurden die Entwürfe der Szenarien rückgekoppelt. Grundsätzliche Fragestellungen waren beispielsweise: Sind die Wohnqualitäten in den Hang- und Höhenlagen von Albstadt die Chance für die zukünftige Entwicklung in Albstadt? Entfalten die Wohnlagen im Tal mit kurzen Wegen ganz neue Qualitäten? Welchen Beitrag leisten die Wohnungsbestände für ein attraktives Wohnungsangebot?

Ergebnisse der Diskussion:

Schwerpunkt Innenentwicklung

In allen drei Szenarien wird eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen durch die Stadt zugrunde gelegt. Dabei werden jeweils räumliche Schwerpunkte gesetzt.

- Der Schwerpunkt auf der Innenentwicklung in allen drei Szenarien wird begrüßt.

Szenario Wohnen mit Ausblick

- Wohnen mit Ausblick ist schwierig für breite Nachfragegruppen zu realisieren, da Bauen am Hang kompliziert und teuer ist. Gleichzeitig bietet diese Wohnlage besondere Qualitäten, die Zuzug generieren können.

Szenario Kompakt im Tal

- Das Szenario Kompakt im Tal bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Auslastung der bestehenden Infrastruktur und hinsichtlich neuer Wohnstandorte für ältere Menschen. Die Wohnqualitäten – insbesondere bzgl. der Lärmproblematik – in den Tallagen müssen hierzu jedoch verbessert werden.

Szenario Vielfältige Siedlungsentwicklung



- Die vielfältige Siedlungsentwicklung nimmt die starke Stadtteilidentität auf und setzt die weitere Nutzung bestehender Infrastruktur voraus. Deren flächendeckender Erhalt ist auch bei dem angenommenen Wanderungsüberschuss sehr kostenintensiv.

Allgemeine Hinweise aus den Workshops

- Bestehende Infrastruktur sollte im Rahmen des Möglichen ausgelastet, das Netz jedoch nicht weiter ausgeweitet werden.
 - ➔ Infrastruktur als Maßstab für die Siedlungsentwicklung
- Albstadt muss für alle Haushaltstypen und Einkommensgruppen Flächen und Wohnraum anbieten können, wobei Wohnen im Tal schnell mit kleinem Geldbeutel, Wohnen am Hang mit großem Geldbeutel assoziiert wird.
- Der Preis kommt bei der Bildung von Wohneigentum erst an zweiter Stelle nach den Lage- und Wohnqualitäten.
- Der Generationenwechsel in großen Einfamilienhäusern gestaltet sich weiterhin schwierig, da der Verkauf des alten Hauses oft nicht für die Refinanzierung einer kompakten modernen Neubauwohnung bspw. in zentraler Lage ausreicht, die Umstellung der Wohnsituation ungewohnt ist und es an entsprechend qualitativ hochwertigen kleinen Wohneinheiten in zentralen Lagen mangelt.
 - ➔ Neues Handlungsfeld für Akteure im Wohnungsbau sowie in der Wohnungsverwaltung und -vermittlung; Bedarf an neuen Modellen, wie bspw. Tausch eines Einfamilienhauses gegen eine Eigentumswohnung der städtischen Wohnungsbaugesellschaft.
 - ➔ Typische Arbeitsteilungen der Akteure im Wohnungsbau müssen zu neuen Kooperationen weiter entwickelt werden, um gemeinsam den Generationenwechsel zu begleiten.
- Ein Schwerpunkt der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen sollte, wie im Szenario „Kompakt im Tal“ näher beschrieben, in den Tallagen liegen. So kann ein Beitrag zur Stabilisierung und Weiterentwicklung innerörtlicher Lagen in der Stadtteile erfolgen. Dort sollte auch ein hochwertigeres Wohnumfeld geschaffen werden. Durch den Umzug älterer Generationen von den Hanglagen in die Tallagen wird Wohnraum in Einfamilienhausgebieten für Familien frei.
 - ➔ Arbeitsschwerpunkt Innenstadtentwicklung in den Tallagen.
 - ➔ Die Vielfalt der Stadtteile ist ernst zu nehmen und soll berücksichtigt werden (bspw. Wohnen für Senioren in den kleinen Stadtteilen).



6 Impulsflächen „Wohnen in Albstadt“

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurden, aufbauend auf den Ergebnissen der Analysen, der Szenarien und der Hinweise und Diskussionen der Experten in den Workshops, Leitlinien für das Wohnen in Albstadt ausgearbeitet und ein entsprechendes Handlungsprogramm „Wohnen in Albstadt“ formuliert (siehe Kapitel Kernergebnisse und Handlungsprogramm „Wohnen in Albstadt“, S 6).

Ein wichtiger Punkt des Handlungsprogramms sind städtisch initiierte Pilotprojekte. Diese sollen Vorbildcharakter für weitere Aktivierungen von Bestandsflächen entfalten und damit Impulse für die Innenentwicklung setzen.

Diese Handlungsansätze sind unmittelbar auf konkrete Flächen in Albstadt bezogen. Darüber hinaus kann die Innenentwicklung durch weitere Handlungsansätze gefördert werden, die auch unabhängig von einer konkreten Potenzialfläche verfolgt werden können. Eine Übersicht über mögliche Handlungsansätze zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist umseitig aufgeführt.

Für mögliche Pilotprojekte wurden im Rahmen der Projektbearbeitung sogenannte Impulsflächen identifiziert. Für einige dieser Flächen wurden darüber hinaus Testentwürfe erarbeitet, um konkrete Bebauungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Im Folgenden sind die Vorschläge für Impulsflächen für Wohnen in der Stadt Albstadt sowie die erarbeiteten Testentwürfe, geordnet nach Stadtteilen, dargelegt.

Die Ergebnisse der Erhebung der Wohnbauflächenpotenziale, die Hinweisen des begleitenden Arbeitskreises in der Stadtverwaltung und die Einschätzungen, der in den Workshops eingebundenen Experten zu Rahmenbedingungen und Trend der Wohnbaulandsituation waren Grundlage für die Auswahl der Flächen. Es wurden sowohl kommunale als auch private Flächen ausgewählt. Zudem wurden die Eignungen für unterschiedliche nachgefragte Wohnqualitäten (Grundstücksgrößen, Lage, Entfernung zur Innenstadt, Umgebungsbebauung) berücksichtigt.



Ansätze zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Potenzialtyp	Veränderungsbereite Eigentümer	Passive Eigentümer	Ablehnende Eigentümer
Baulücken, sofort bebaubare Grundstücke	Strategie: Konkrete Angebote machen Vor allem durch: – Angebote zur Vermittlung unterbreiten (kommunale bzw. regionale Baulückenbörse, aktive Vermarktung über Gemeinde) – Kontakt zu Bauträgern herstellen – Re-Investitionsmöglichkeiten aufzeigen und ggf. Tauschgrundstücke bereitstellen – Durch Beratung Informationsdefizite beseitigen (Baurecht / Preisvorstellungen) Anzahl der Fälle: gering	Strategie: Dran bleiben Vor allem durch: – Wiederholte persönliche Ansprache (in Abhängigkeit des Ergebnisses der Erstansprache) – Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / konkrete Informationen (bspw. zur Preisentwicklung, Demografie, ...) Anzahl der Fälle: hoch	Strategie: Überzeugen Vor allem durch: – Öffentlichkeitsarbeit – Gute Beispiele – Immobilienwirtschaftliche Beratung Anzahl der Fälle: hoch
Leer stehende Gebäude	Strategie: Konkrete Angebote machen Vor allem durch: – Beratung und Information zu Fragen der Wirtschaftlichkeit, ggf. Denkmalschutz, steuerlichen Themen, ... – Fördermöglichkeiten / Finanzierungsmöglichkeiten aufzeigen, Unterstützung bei Antragstellung etc. – Begleitung bei der Umsetzung (nicht alleine lassen) Anzahl der Fälle: hoch	Strategie: Dran bleiben Vor allem durch: – Wiederholte persönliche Ansprache – Öffentlichkeitsarbeit – Fördermöglichkeiten / Finanzierungsmöglichkeiten schaffen, kommunizieren Anzahl der Fälle: hoch	Strategie: Überzeugen Vor allem durch: – Wiederholte persönliche Ansprache – Öffentlichkeitsarbeit – Gute Beispiele – Mitstreiter gewinnen (Investoren, Bauherren) Anzahl der Fälle: mittel
Innerörtliche Entwicklungsflächen	Strategie: Konkrete Angebote machen vor allem durch: – Moderation: Bei mehreren Eigentümern sind diese „an einen Tisch zu bringen“ und gemeinsame Ziele zu entwickeln, ggf. Testentwürfe auszuarbeiten – Nutzungsmöglichkeiten aufzeigen, Erschließung und Baurecht klären – Tauschangebote unterbreiten – Bodenordnung – Ggf. Zwischenerwerb einzelner Grundstücke – Ggf. Erschließungsmaßnahmen durchführen Anzahl der Fälle: gering	Strategie: Dran bleiben Vor allem durch: – Wiederholte persönliche Ansprache – Öffentlichkeitsarbeit – Planungsrechtliche Rahmenbedingungen schaffen – Moderation: Bei mehreren Eigentümern: diese „an einen Tisch bringen“ und gemeinsame Ziele entwickeln, ggf. Testplanungen durchführen. Anzahl der Fälle: mittel	Strategie: Überzeugen vor allem durch: – Öffentlichkeitsarbeit / Gute Beispiele vorstellen – Angebote zur Partizipation an Gemeindeentwicklung Anzahl der Fälle: hoch
Kleinere Brachflächen, gewerbliche Flächen mit Restnutzungen, gewerbliche Flächen mit Veränderungsbedarf Persönliche Ansprache, individuelles Vorgehen, Tauschimmobilien bereitstellen			



Stadtteil Tailfingen - Tulpenstraße / Tai_164 (ca. 0,72 ha)

Lage	Innerörtliche Fläche im Wohngebiet Langenwand, ruhig, eben,
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Wiese
Umgebung	Wohnen (Einfamilienhausbebauung) angrenzend Landessport-schule
Zielsetzung	Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit freistehenden Ein-familienhäusern (ca. 12 -18 WE)
Weitere Hinweise	Prüfen, ob im Umfeld Bedarf an Wohnungen für ältere Menschen besteht Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Grünfläche dargestellt



Stadtteil Tailfingen –

Weitere Handlungsempfehlung:

Im Stadtteil Tailfingen bestehen in der Tallage zahlreiche Gewerbebrachen und unterge-nutzte Gewerbeareale. In Abstimmung mit den Ergebnissen aus dem Wirtschaftsflächen-konzept sollten weitere potenzielle Entwicklungspotenziale für zentrumsnahes Wohnen im Tal geprüft werden.



Stadtteil Ebingen – Schmiechastraße / E_239 (ca. 0,30 ha)

Lage	Innerörtliche Fläche, fußläufig zum Stadtzentrum Ebingen gelegen, eben
Eigentumsverhältnisse	Private Fläche
Aktuelle Nutzung:	Wiese, teilweise Parkplatz, Gebäude der ehemaligen Firma amatex, aktuell untergenutzt
Umgebung	Ruhiges, beliebtes Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern
Zielsetzung	Entwicklung einer zentrumsnahen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern auf der derzeit nicht genutzten Fläche (8 – 10 WE). Nach Möglichkeit Verlagerung der bestehenden gewerblichen Restnutzungen (ehemals Firma Amatex, ca. 0,5 ha) und Entwicklung der Fläche zwischen Schmiecha und Schmiechastraße (ggf. Mehrfamilienhäuser, 12 – 16 WE)
Weitere Hinweise	Testentwurf vorhanden



Testentwurf, Ebingen Schmiechastraße



Stadtteil Ebingen - Am Klarahof / E_240 (ca. 0,55 ha)

Lage	Am Siedlungsrand gelegene Fläche in Ebingen-Nord, Süd-Ost-Hang. Leicht geneigt, ruhig
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Nutzung, Wiese
Umgebung	Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhäusern
Zielsetzung	Entwicklung eines ruhigen Wohngebietes in Hanglage mit Nähe zur Natur (12-15 WE)
Weitere Hinweise	Es besteht bereits eine einseitige Erschließung, der Bebauungsplan sieht eine Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss vor; ggf. Änderung des Bebauungsplans prüfen





Stadtteil Ebingen - Christian Landenberger Straße / E_241 (ca. 0,52 ha)

Lage	Innerörtliche Fläche am Rande der Innenstadt Ebingens, deutlich geneigt, Westhang mit Blick über die Innenstadt Ebingens, Innenstadt ist fußläufig erreichbar (Treppen)
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Nicht nutzbare Grünfläche, Sukzession
Umgebung	Ruhiges Wohnquartier mit freistehenden Einfamilienhäusern
Zielsetzung	Bebauung entlang der Christian-Landenberger-Straße; Vermarktung als Grundstücke für hochwertiges Wohnen (3-4 WE)
Weitere Hinweise	Reduzierung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche notwendig, Entwässerung prüfen Testentwurf vorhanden



Testentwurf Ebingen, Christian-Landenberger-Straße



Stadtteil Ebingen - Flandernstraße / E_242 (ca. 0,19 ha)

Lage	Im südlichen Siedlungsbereich Ebingens, leicht geneigt, Süd-Westhang
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Ungenutzt, Sukzession
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet, angrenzend Gastwirtschaft „Hotel Garni in der Breite“
Zielsetzung	Entwicklung von 4-5 Bauplätzen für Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser. Bei Eignung Impulsfläche für Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung
Weitere Hinweise	Testentwurf für Erschließungs- und Bebauungsvarianten erarbeiten Prüfen, ob kleinere Wohnungen für ältere Menschen (aus dem Quartier) nachgefragt werden (Herausforderung evtl. Barrierefreiheit)





Stadtteil Truchtersfeld - Degerfeldstraße/Konrad-Adenauer-Straße (Ortsmitte) / Tru_122 (ca. 0,41 ha)

Lage	Sehr zentrale Lage im Kern an der Hauptstraße, teilweise durch Randbebauung von der Straße abgeschirmt.
Eigentumsverhältnisse	Private Flächen
Aktuelle Nutzung:	Grün- u. Freifläche, Bolzplatz
Umgebung	Wohnen und Gewerbe im Ortskern, teilweise älterer Gebäudebestand, Althofstellen
Zielsetzung	Entwicklung einer zentrumsnahen Wohnbebauung Nach Möglichkeit auch Aktivierung der gegenüberliegenden Baulücke sowie Verlagerung der gewerblichen Nutzung (Landmannstraße 11) und Nachnutzung der freiwerdenden Fläche Bei Eignung Impulsfläche für Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung
Weitere Hinweise	Evtl. Ausweisung als Sanierungsgebiet prüfen Testentwurf liegt vor



Testentwurf Truchtersfeld, Degerfeldstraße/Konrad-Adenauer-Straße - Ortsmitte (2 Varianten)



Stadtteil Onstmettingen - Körnerstraße/Agdenstraße / 0_129 (ca. 0,26 ha)

Lage	Innerörtliche, zentral gelegene Fläche in Tallage, eben, ruhig
Eigentumsverhältnisse	Private und kommunale Flächen
Aktuelle Nutzung:	Garten-, Grünfläche, Pferdekoppel
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern
Zielsetzung	Entwicklung eines kleinen familienfreundlichen Wohnquartiers (6-10 WE)
Weitere Hinweise	B-Plan Körnerstraße Agdenstraße befindet sich in Aufstellung





Stadtteil Onstmettingen - Wiesenstraße/Nägelestraße / O_62 (ca. 0,33 ha)

Lage	Innerörtliche, zentral gelegene Fläche in Tallage, eben, ruhig
Eigentumsverhältnisse	private und kommunale Flächen
Aktuelle Nutzung:	Hausgärten
Umgebung	Ruhiges, dörfliches Wohngebiet mit oft älteren Einfamilienhäusern, Althofstellen
Zielsetzung	Entwicklung einer der Umgebung angepassten kleinteiligen Wohnbebauung (4-6 WE),
Weitere Hinweise	Entwicklung nach Möglichkeit unter Einbeziehung des Gewerbegebäudes an der Nägelestraße 29, dort evtl. Mietwohnungen für ältere Menschen aus Onstmettingen Altlastenverdacht: Altstandort, Flst. 279, 329 und 329/1





Stadtteil Onstmettingen – Hohberg, Lichtensteinstraße / 0_130 (ca. 0,55 ha)

Lage	Innerörtliche, zentral gelegene Fläche im Wohngebiet auf dem Hohberg, eben, angrenzender Bolzplatz
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Aktuell als Kindergarten + Außenbereich genutzt. Es ist die Zusammenlegung der zwei Kindergärten im Stadtteil Onstmettingen geplant. Der KiGa-Standort Hohberg wird aufgegeben.
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern
Zielsetzung	Entwicklung eines Wohnquartiers (6-10 WE), ggf. unter Einbeziehung von Flächen des angrenzende Bolzplatzes
Weitere Hinweise	Bei Eignung Impulsfläche für Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung



Testentwurf Onstmettingen- Hohberg, Lichtensteinstraße (2 Varianten)



Stadtteil Pfeffingen - An der Schule / P_77 (ca. 0,29 ha)

Lage	Nördlicher Teil der Freifläche des Schulgebäudes in Pfeffingen, zentrale Lage, leicht geneigt, Südhang
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Wiese, aktuell keine Nutzung durch Schule
Umgebung	Schulgebäude, ruhige Wohngebiet, dörflich geprägt
Zielsetzung	Entwicklung eines Wohnquartiers für ältere Menschen/Generationenquartier 3-6 WE Impulsfläche für Wechsel vom Einfamilienhaus in eine Eigentumswohnung
Weitere Hinweise	Ggf. Impulswirkung für gegenüberliegende Flächen Testentwurf liegt vor

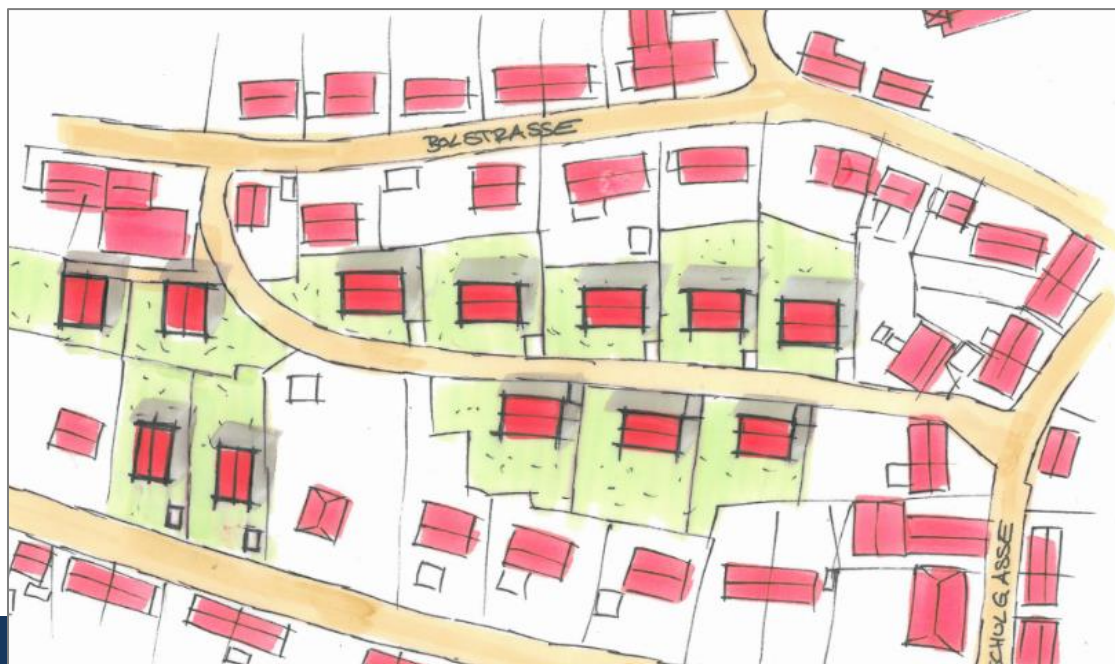


Testentwurf Pfeffingen - An der Schule (2 Varianten)



Stadtteil Pfeffingen – Bolstraße / P_23 und P_24 (ca. 0,32 ha)

Lage	Innerörtliche, zentral gelegene Fläche
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Ungenutzt, Wiese
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet, dörfliches Umfeld
Zielsetzung	Erschließung und Vermarktung der kommunalen Grundstücke bei Bedarf (3-4 WE)
Weitere Hinweise	Evtl. Anpassung der Baufenster in dem bestehenden B-Plan. Ggf. Impulswirkung für angrenzende private Flächen (siehe Testentwurf) 6-8 WE. Testentwurf liegt vor



Testentwurf Pfeffingen - Bolstraße



Stadtteil Laufen – Am Heersberg / Lf_62 (ca. 0,40 ha)

Lage	Ortsrandlage, Westhang, deutlich geneigt
Eigentumsverhältnisse	Private und kommunale Flächen
Aktuelle Nutzung:	Landwirtschaftliche Nutzung, Obstbaumwiese,
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet
Zielsetzung	Entwicklung der Bauplätze mit vorhandener Erschließung entlang Straße am Heersberg (3-4 WE)
Weitere Hinweise	10 KV-Leitung ist zu beachten



Stadtteil Laufen –

Weitere Handlungsempfehlung:

Im Stadtteil Laufen sind viele Baulücken im privaten Eigentum vorhanden, von denen auch einige Eigentümer verkaufsbereit sind (lt. Ergebnissen der Eigentümeransprache aus dem Jahr 2014). Im Stadtteil Laufen wird deshalb eine individuelle Eigentümeransprache und Beratung in Zusammenarbeit mit dem Ortsvorsteher vorgeschlagen.



Stadtteil Lautlingen – Um den Bahnhof / Lt_68 und Lt_69 (ca. 1,8 ha)

Lage	Zentrale Lage im Stadtteil im Bereich um den Bahnhof
Eigentumsverhältnisse	Private Flächen
Aktuelle Nutzung:	Hausgärten, Obstbaumwiese, Gewerbeimmobilien
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet, dörflich geprägt, Bahnhof
Zielsetzung	Verlagerung der gewerblichen Nutzung und Entwicklung des Bereiches nördlich des Bahnhofs (Gewerbepark Schempp) als kompaktes Wohnquartier mit freistehenden Einfamilienhäusern (10-12 WE) Südlich der Bahn aufgelockerte Bebauung der rückwärtigen Gartenbereiche (4-6 WE)
Weitere Hinweise	Testentwurf liegt vor



Testentwurf Lautlingen Um den Bahnhof



Stadtteil Lautlingen – Am Schloss / Lt_44 (ca. 0,35 ha)

Lage	Zentrale Lage im Stadtteil angrenzend an den Schlossbereich
Eigentumsverhältnisse	Kommunale Fläche
Aktuelle Nutzung:	Obstbaumwiese
Umgebung	Schlossbereich, ruhiges Wohngebiet, dörflich geprägt
Zielsetzung	Entwicklung kommunaler Grundstücke angrenzend an das Schlossbereich (4-6 WE),
Weitere Hinweise	Siehe auch Testentwurf „Um den Bahnhof“ Abstimmung mit Denkmalschutz





Stadtteil Lautlingen – Rotenäckerstraße/Hohenwiesenstraße / Lt_70 (ca.0,28 ha)

Lage	Lage in ruhigem Wohngebiet, Bahnhof ist fußläufig erreichbar
Eigentumsverhältnisse	Private Fläche
Aktuelle Nutzung:	Wiese, landwirtschaftliche Nutzung
Umgebung	Ruhiges Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern
Zielsetzung	Klärung der Interessen/Entwicklungsabsichten des Eigentümers, prüfen ob eine Entwicklung der Flächen (2-3 Einfamilienhäuser) möglich ist
Weitere Hinweise	Der Eigentümer hat März 2014 eine Bauvoranfrage gestellt





Stadtteil Margrethausen

Handlungsempfehlung:

Im Stadtteil Margrethausen sind viele Baulücken im privaten Eigentum vorhanden, von denen auch einige Eigentümer verkaufsbereit sind (lt. Ergebnissen der Eigentümeransprache aus dem Jahr 2014). Es gibt darüber hinaus aktuell keine zusammenhängenden innerörtlichen Entwicklungsbereiche.

Im Stadtteil Margrethausen soll deshalb eine individuelle Eigentümeransprache und Beratung erfolgen.

Stadtteil Burgfelden

Handlungsempfehlung:

Der Stadtteil Burgfelden verfügt nur in sehr geringem Umfang über Innenentwicklungspotenzialflächen. Mit dem aktuellen Baugebiet (zwischen Im Öschle und Duwinkelweg) werden ausreichend innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten für die nächsten Jahre geschaffen.



Anlagen

- Schaubild zum Handlungsprogramm Wohnen in Albstadt
- Tabellen zur differenzierten Betrachtung des Wohnungsneubedarfs nach Größenstruktur der Haushalte
- Übersichtskarten Innenentwicklungspotenziale (je Stadtteil)
- Steckbriefe ergänzende Aufnahme innerörtlicher Potenzialflächen
- Testentwürfe zu ausgewählten Potenzialflächen
- Übersicht Aktivierungsinstrumente in Abhängigkeit von Potenzialtypen und Eigentümerverhalten
- Übersicht über die vorgestellten und diskutierten Szenariofaktoren „Wohnen in Albstadt“
- Präsentationsfolien der Workshops, Anwesenheitslisten der Workshops