

## 93 Prozent nicht verkaufsbereit

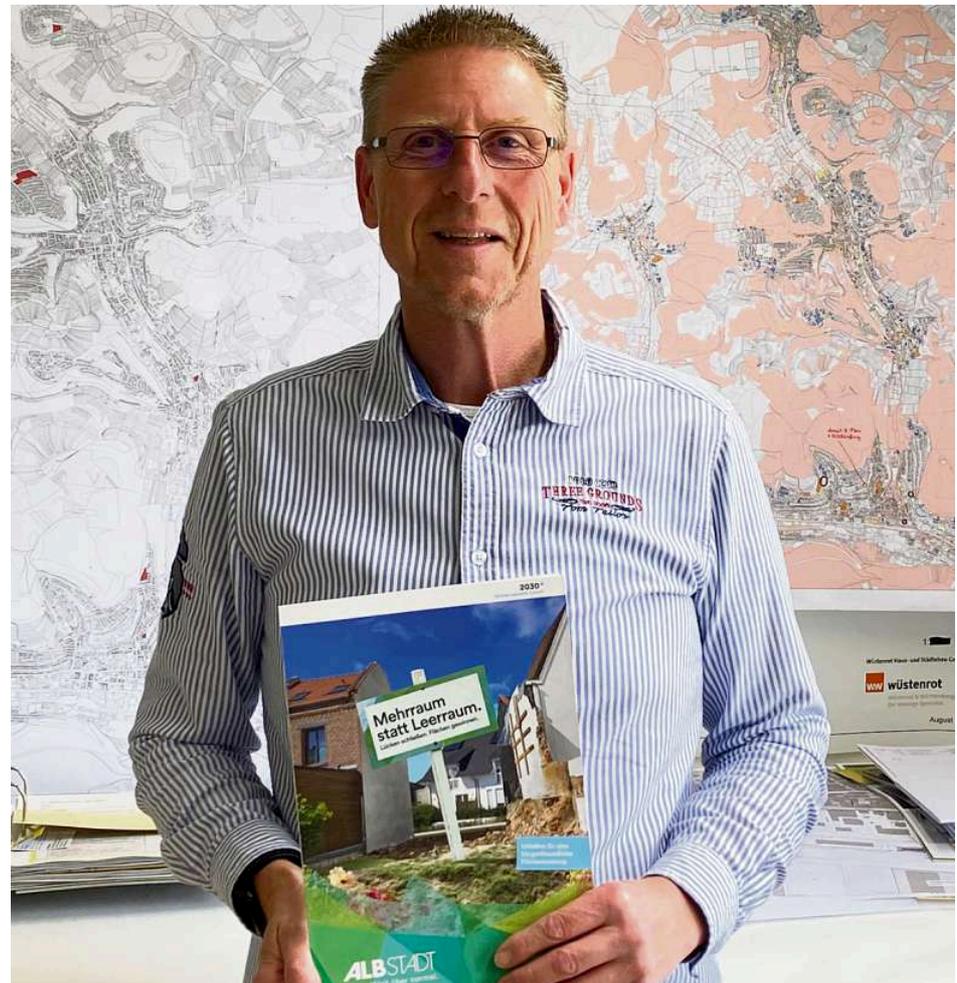
Erwin Straubinger versucht, Albstadts Baulücken zu schließen und „Enkelgrundstücke“ der Bebauung zuzuführen. Zum Jahresende hat er im Technischen und Umweltausschuss Bilanz gezogen.

■ Von Martin Kistner

**ALBSTADT.** Landesweit, mithin auch in Albstadt, gilt der Grundsatz „Innen vor außen“, was bedeutet, dass die Schließung von innerörtlichen Baulücken Vorrang vor der mit Flächenverbrauch verbundenen Ausweisung neuer Baugebiete hat. Die Aufgabe, diesen Grundsatz durchzusetzen, ist allerdings ziemlich anspruchsvoll, denn im Regelfall sind die Eigentümer weder am Verkauf noch an der Bebauung interessiert. Sie hoffen entweder darauf, dass das „Enkele“, das in München oder Berlin studiert, eines Tages wieder auf die Alb heimkehrt und dann dort sein Häusle baut – drum der Ausdruck „Enkelgrundstück“ – oder sie sind finanziell saturiert, brauchen keine Liquidität und schätzen potenzielles Bauland als schöne und werthaltige Geldanlage. An die 60 Hektar groß ist das potenzielle Bauland innerhalb der Albstädter Stadtgrenzen, und daran haben alle Versuche der Stadt, die Zahl zu drücken, bisher nichts zu ändern vermocht.

Oder wenigstens nicht viel – es sei denn, man hütet sich vor übergroßen Erwartungen. In den Jahren 2020 und 2021 hat Erwin Straubinger, der städtische „Flächenmanager“ – der Ausdruck „Kümmerer“ ist offenbar inzwischen aus der Mode gekommen – ausgehend von Luftbildern die Eigentümer von sofort bebaubaren Privatgrundstücken eruiert und dann befragt, warum sie bisher nicht bauen oder bauen lassen. Damals standen 395 solche Grundstücke zu Buche. 2024 folgte die Neuauflage der Befragung, und diesmal, das ist die gute Nachricht, waren noch 342 unbebaute Privatgrundstücke übrig, überwiegend in Ebgingen, Tailfingen und Lautlingen. Es tut sich offenbar etwas.

Allerdings ziemlich gemächlich. Ende Juni verließen die Fragebögen an die Grund-



Erwin Straubinger versucht mehr Raum statt Leerraum in Albstadt zu schaffen.

Foto: Flad

stückseigner das Rathaus, im August folgten die freundlichen, aber insistierenden Gedächtnishilfen an alle, die bis dahin nicht geantwortet hatten. Am Ende lagen immerhin 246 ausgefüllte Fragebögen vor, was einer Rücklaufquote von 72 Prozent entspricht. Sehr schön – nur bekannten leider 228 von diesen 246 – 92,7 Prozent –, dass sie gar nicht daran dächten, ihre „Enkelgrundstücke“ wildfremden jungen Menschen zu überlassen.

Die Gründe sind bekannt: 133 wollen ihr jeweiliges Grundstück für nachfahren oder Erben aufheben, 68 betrachten es Kapitalanlage, 61 nutzen es als Garten – Mehr-

fachnennungen waren übrigens möglich. Ermutigend sind folgende Zahlen: 38 Befragte halten eine Bebauung innerhalb der nächsten zehn Jahre für denkbar, 21 wären zugänglich für Beratung – und dann sind da noch die 18 respektive 7,3 Prozent Verkaufsbereiten. Von diesen haben acht ihr Einverständnis dazu erklärt, dass die Grundstücke ins Geoportal eingestellt wurden, drei versichern, sie verkauften oder hätten es schon gekauft, vier befinden sich in der Prüfungsphase – und drei, so Straubinger hätten, auf eine erneute Nachfrage bisher nicht reagiert.

Aus den acht unbebauten Grundstücken stehen übrigens

noch fünf bebaute im Geoportal – und vielleicht werden es ja noch mehr.

Derzeit bereitet Straubinger eine Erhebung der leerstehenden Wohngebäude in Albstadt vor; als Grundlage dafür dienen ihm das landeseinheitliche Einwohnerinformationssystem und der amtliche Liegenschaftskataster. Erhoben werden Wohnadressen, die seit einem Jahr oder mehr ohne Einwohnermeldung sind – auch ihre Eigentümer sollen angeschrieben und befragt werden, ob sie nicht verkaufen wollen und ob sie Beratung brauchen. Die Ausbeute dürfte ähnlich hoch sein wie im Falle der „Enkelgrundstücke“.