Sulzbach-Rosenberg

**Erläuterungsbericht**

# Bedarfsprognose

für die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken im Zuge der Bauleitplanung der Stadt Sulzbach-Rosenberg

Stand 01.03.2022

**INHALT**


**1. Veranlassung und Aufgabenstellung ..... 3**

**2. Notwendigkeit der Prognose ..... 3**

**3. Strukturdaten im Überblick ..... 5**

**4. Datengrundlagen ..... 11**

**5. Methodik ..... 13**

**5.1 Bevölkerungsvorausberechnungen ..... 13**

**5.2 Belegungsdichte ..... 23**

**5.3 Prognose der Belegungsdichte ..... 23**

**5.4 Auflockerungsbedarf aus der Belegungsdichte ..... 24**

**5.5 Auflockerungsbedarf aus der Wohnflächenzunahme ..... 25**

**5.6 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf ..... 27**

**5.7 Ersatzbedarf ..... 29**

**5.8 Bauland für Wohngebäude + Freiflächen ..... 31**

**5.9 Leerstandskataster ..... 33**

**6. Aktivierung vorhandener privater Baugrundstücke ..... 35**

**7. Aktivierung vorhandener privater Wohngebäude ..... 37**

**6.1 Wohnbaulandbedarf ..... 39**

**6.2 Wohnbaulandverteilung ..... 40**

**6.3 Wohnbauland Nachfrage ..... 40**

**8. Weitere Schritte: ..... 41**

**9. Zusammenfassung: ..... 41**

**10. Anlagen: ..... 43**


Wir bedanken uns für die Unterstützung zur Ausarbeitung bei dem
Ersten Bürgermeister Herrn Michael Göth
Stadtbaumeisterin Frau Petra Schöllhorn, Referatsleiterin; sowie
Herrn Klaus Kurz, Baureferat/Stadtplanungsamt
der Stadt Sulzbach-Rosenberg
Bearbeitung: Büro Stadt und Raum, Amberg

## 1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Für die Stadt Sulzbach-Rosenberg im Landkreis Amberg-Sulzbach besteht seit Jahren eine Diskrepanz zwischen der Nachfrage und dem Bedarf an Wohnbaugrundstücken und der Aufgabe, verantwortungsvolle Entscheidungen zur Verwendung der Flächen zu treffen und deren Verbrauch insgesamt einzuschränken.

Im Rahmen mehrerer durchgeführter Interviews mit Bürgermeistern im Landkreis Amberg-Sulzbach und deren Vertretern aus der Kommunalverwaltung wird deutlich, dass offensichtlich sehr heterogen mit dem Thema „Flächenmanagement“ umgegangen wird. Gerade für mittlere bis kleinere Städte und Gemeinden wird die Anwendung und Pflege und vor allem die Umsetzung eigener Flächendatenbanken aufgrund des hohen Personal- und Weiterbildungsaufwandes in der Praxis nur schwer umsetzbar. Die Erfolgsaussichten erscheinen bei einer zusätzlichen Datenerhebung weit über die Notwendigkeit bei den kleineren Kommunen eher als fragwürdig.

Mit der hier vorgeschlagenen Prognose-Methodik wird der Stadt Sulzbach-Rosenberg ein leicht verständliches und einfach anwendbares Instrument für ein künftig nachhaltigeres Flächenmanagement angeboten. Zugleich wird die Kommunalverwaltung in die Lage gesetzt eine auf Dauer angelegte Möglichkeit, zur Verfolgung der Umsetzung des kontinuierlichen Ergebnisses angeboten. Dabei sollen technische Tools, welche gezielt den Zusammenhang von Flächeninanspruchnahme und deren Auswirkungen auf die ökologische Leistungsfähigkeit der Landschaft verdeutlichen möglichst einfach ausgelegt sein. Insbesondere soll auf bereits vorhandene und in der Verwaltung bereits etablierte Software und vertraute Techniken aufgesetzt werden. Auf unnötige statistische Kennwerte, welche aufgrund von gemeindespezifischen Gegebenheiten bereits Vorgabe sind soll dabei ebenso bewusst verzichtet werden.

## 2. NOTWENDIGKEIT DER PROGNOSE

Unsere stetig wachsende Ökonomie als auch die stetige Bevölkerungszunahme erforderte in der der Vergangenheit eine gleichsam wachsende Entwicklung und Ausweisung von Bauland. Im Umfeld einer wachsenden Bevölkerungszahl bei geringen ökologischen Auswirkungen mussten sich die Kommunen in der Vergangenheit sehr wenig Gedanken über den tatsächlichen Bedarf von Bauland machen.

Auch eine in der Vergangenheit gängige Praxis je nach gegebener Grundstücksnachfrage und Grundstücksverfügbarkeit entsprechend Bauland sogar auch auf Vorrat auszuweisen führte eher zu einer Schaffung von Konkurrenzausweisungen innerhalb der regional liegenden Landkreisbereiche.

Ziel einer vorausschauenden Bauleitplanung ist es daher, dass die Kommune bzw. der Stadtrat bereits vor der Planung und Ausweisung neuer Baugebiete sich folgende Fragen stellt:

- Wurde der Bedarf rechtzeitig ermittelt?
- Ist es vor der Vergabe der Bauleitplanung sinnvoll, eine Bedarfsermittlung in Auftrag zu geben?
- Welche Innenraumpotentiale können kurzfristig realisiert werden?

Aber auch ein gewissenhafter Planer sollte sich vor Annahme eines Planungsauftrags in der Bauleitplanung folgende Fragen stellen:

- Weiß die Kommune (Stadtrat, Verwaltung) schon, welchen Umfang sie will? (welchen Bedarf diese hat)
- Welche Innenraumpotentiale stehen zur Verfügung und kommen für eine wirtschaftliche Bebauung überhaupt in Betracht?
- Welche negativen Auswirkungen können neben der Auftraggebergemeinde für die Nachbarsgemeinden durch mangelhafte Abwägung in der Bauleitplanung infolge einer fehlenden Bedarfsprognose entstehen?
- Wie viel Mittel stehen der Kommune für eine wirtschaftliche Neuausweisung von Baugebieten insgesamt zur Verfügung?

Bereits aus dem Baugesetzbuch § 1a - *Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz* - ergibt sich bei einer Neuausweisung von Bauland die Notwendigkeit der Prüfung dieser Fragen in Form einer Bedarfsprognose.

Neben diesen grundsätzlichen Fragestellungen, soll die Untersuchung eine kurz bis mittelfristige Betrachtung dieses Themas in der Bedarfsprognose beantworten. Insbesondre soll ein derzeitig herrschender Nachfragestau aufgelöst werden, um eine zukünftige Entwicklung von Sulzbach-Rosenberg nicht zu behindern.

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer erfolgreichen Realisierung beabsichtigt die Stadt Sulzbach-Rosenberg eine angemessene Anzahl (kurzfristiger Bedarf) von Wohnbaugrundstücken zu entwickeln. Diese bieten für viele städtebauliche Aspekte die Grundlage einer weiteren Entwicklung. Vor diesem Hintergrund erfolgt als erster Schritt der Bedarfsprognose an Wohnbaugrundstücken.

Neben dem Prinzip, erst wenn das letzte Wohnbaugrundstück mit Kümmernutzung oder aktuell nicht veräußerbare Grundstücke im Stadtbereich durch den Generationswechsel erfolgreich dem Grundstücksmarkt zugeführt wurden, besteht Bedarf für Neubauflächen. Passives Handeln würde zur Stagnation einer angemessenen Entwicklung der Wohnbauflächen führen. Auch die Präferenzen von Selbstnutzern und von Alteigentümern verursachen in der gegebenen Stagnation einer städtebaulichen Entwicklung lange Transaktionszeiten, welche Berücksichtigung finden müssen und kurzfristig nicht aufgelöst werden können.

Ebenso sollen die Wechselwirkungen von Flächeninanspruchnahme und den ökologischen und ökonomischen Auswirkungen für die kommunale Flächenplanung in Zahlen transparent gemacht werden. Weiterhin soll durch das angewandte Flächenmanagement in Kombination mit dem Leitbild zum Flächenmanagement des Landesamtes für Umwelt (LfU) ein bewusster Umgang mit der Fläche angestoßen werden wobei der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum gedeckt werden muss, ohne die Bemühungen um eine Reduzierung des Flächenverbrauchs zu gefährden. Das Entwicklungsziel der Schaffung und Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsverhältnisse ist innerhalb Flächensparoffensive einzubeziehen.

Das Rechenmodell ist ein Instrument für die Verwaltung, um die aktuelle Flächennutzung einer Gebietskörperschaft darzustellen sowie Änderungen der Flächennutzung und davon ausgehende zukünftige Wirkungen sichtbar zu machen.

Das Rechenmodell des Wohnungsbedarfs ist streng normativ und quantitativ orientiert. Damit sind verschiedene Faktoren, die aber wesentlich die am Markt auftretende Nachfrage beeinflussen, ausgeklammert. Weder Annahmen zum Arbeitsmarkt, zur Zins- und Einkommensentwicklung oder qualitative Nachfragekomponenten gehen in die Prognosen ein. Das Rechenmodell konzentriert sich auf eine Bedarfsberechnung. Die hier berechnete Bedarfsprognose entspricht somit nicht dem in der Regel als Nachfrage oder Nachfragepotentiale in der Öffentlichkeit diskutierten Begriff, sondern beschreibt eine Mindestanforderung an die Wohnungsversorgung. Offen bleibt dabei, inwieweit alle Bevölkerungsgruppen adäquat mit Wohnraum versorgt sein werden. Es sind zum Beispiel keine Aussagen zur Bezahlbarkeit des Wohnraums oder der Angemessenheit bezüglich Wohnungsgröße und Zimmerzahl für den einzelnen Haushalt möglich.

## 3. STRUKTURDATEN IM ÜBERBLICK

Nachfolgende Strukturdaten dienen der Landesplanungsbehörde zur Beurteilung, inwiefern sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen aus den Rahmenbedingungen der Gemeinde, des Landkreises und der Region begründen lässt und den landesplanerischen Zielsetzungen entspricht.

| Gebiet | Eigentümerquote | Durchschnittliche Wohnungsgröße | Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude | Anteil des selbst genutzten Wohneigentums | Leerstandsquote (Wohnungen) | Anteil des zu Wohnzwecken vermieteten Wohneigentums |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | |
| | % | m² | Anzahl | % | % | % |
| Bayern | 51 | 97,3 | 2 | 49,1 | 3,7 | 47,2 |
| Amberg-Sulzbach | 66,6 | . | 1,6 | 63,1 | 5,3 | 31,6 |
| Sulzbach-Rosenberg, S | 59 | 95 | 2 | 55 | 6 | 39 |

Tabelle 1: Wesentliche Ergebnisse der letzten Volkszählung (Zensus 2011)

Aus der letzten Volkszählung (Zensus 2011) ergab sich, dass die Stadt Sulzbach-Rosenberg im Vergleich zum Landkreis Amberg-Sulzbach eine niedrigere Quote von Eigengenutzten Immobilien hat. Entsprechend lag die Quote von vermieteten Wohnungen über dem Landkreis bzw. unter dem Landesdurchschnitt.

Die Durchschnittliche Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude lag im Landesdurchschnitt von 2 und über dem Durchschnitt des Landkreises.

Als Leerstandsquote ergab sich eine geringfügig über dem Landkreis Amberg-Sulzbach liegende Quote von 6%.

Nachfolgende Strukturdaten lassen sich aus der „Statistik Kommunal“, des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung“ entnehmen:

Einwohnerzahl der Stadt Sulzbach-Rosenberg: ***19273 EW (2020)***

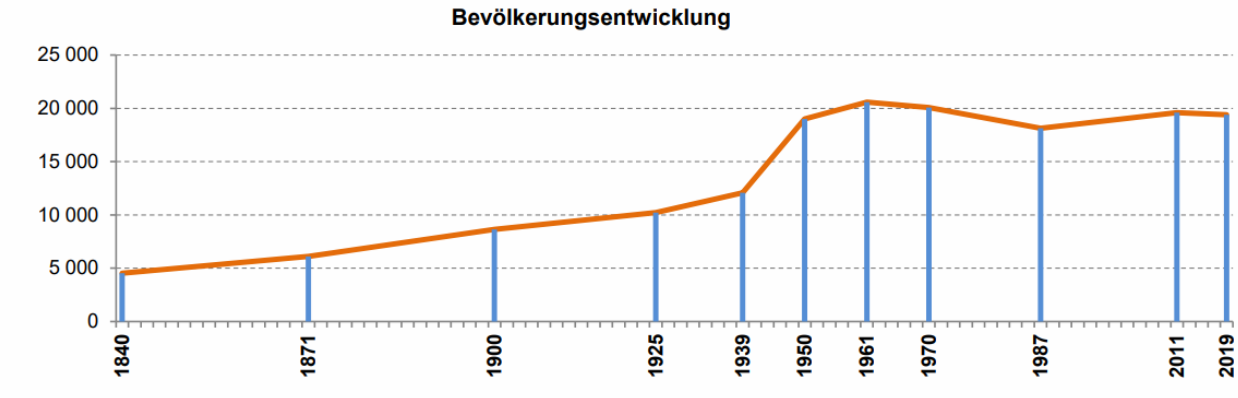



Bild 2: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg

| Jahr | Einwohner | Veränderung | % | Absolut | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | 19481 | | | | |
| 2012 | 19425 | -56 | -0,29 | | |
| 2013 | 19305 | -120 | -0,62 | | |
| 2014 | 19380 | 75 | 0,39 | | |
| 2015 | 19624 | 244 | 1,26 | | |
| 2016 | 19456 | -168 | -0,86 | | |
| 2017 | 19500 | 44 | 0,23 | | |
| 2018 | 19414 | -86 | -0,44 | | |
| 2019 | 19410 | -4 | -0,02 | | |
| 2020 | 19252 | -158 | -0,81 | -229 | Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Statistik Kommunal |

Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg der letzten zehn Jahre:

Tabelle 3: Bevölkerungsprognosen des Statistischem Bundesamtes mit 3 Szenarien (best case, worst case und der Mttelvariante)

**Datenblatt 09 371 151 Sulzbach-Rosenberg**

| Bevölkerungs-stand am 31.12... | Personen insgesamt* | davon im Alter von ... Jahren | | |
|---|---|---|---|---|
| | | unter 18 | 18 bis unter 65 | 65 oder älter |
| 2019 | 19 410 | 3 008 | 11 843 | 4 559 |
| 2020 | 19 300 | 3 000 | 11 700 | 4 600 |
| 2021 | 19 200 | 3 000 | 11 500 | 4 700 |
| 2022 | 19 200 | 3 000 | 11 400 | 4 800 |
| 2023 | 19 200 | 3 000 | 11 300 | 4 900 |
| 2024 | 19 200 | 3 000 | 11 200 | 5 000 |
| 2025 | 19 200 | 3 000 | 11 000 | 5 100 |
| 2026 | 19 100 | 3 000 | 10 900 | 5 200 |
| 2027 | 19 100 | 3 000 | 10 800 | 5 300 |
| 2028 | 19 100 | 3 000 | 10 700 | 5 400 |
| 2029 | 19 100 | 3 000 | 10 600 | 5 500 |
| 2030 | 19 000 | 3 000 | 10 500 | 5 600 |
| 2031 | 19 000 | 3 000 | 10 400 | 5 600 |
| 2032 | 19 000 | 3 000 | 10 300 | 5 700 |
| 2033 | 18 900 | 3 000 | 10 200 | 5 800 |
| 2034 | 18 900 | 2 900 | 10 200 | 5 800 |
| 2035 | 18 900 | 2 900 | 10 100 | 5 900 |
| 2036 | 18 900 | 2 900 | 10 100 | 5 900 |
| 2037 | 18 900 | 2 800 | 10 100 | 5 900 |
| 2038 | 18 800 | 2 800 | 10 100 | 5 900 |
| 2039 | 18 800 | 2 800 | 10 100 | 5 900 |

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Die letzte Bevölkerungsvorausberechnung des Demographiespiegels des Statistischen Landesamtes prognostiziert eine Verbesserung im Landkreis Amberg-Sulzbach und weist eine ähnlich leichte Abnahme auf 18.900 (gerundet) Einwohner bis zum Jahr 2035 und ergibt sehr ähnlich wie das Rechenmodel des Statistischen Bundesamtes eine leichten Abnahme auf 18.951 Einwohner bis zum Jahr 2035 auf. Aufgrund der Abrundungen auf volle 100 Einwohner ergeben sich Rundungssprünge. Wie die Vergangenheit gezeigt hat, stellen der Bevölkerungsvorausberechnungen einzelner Gemeinden jedoch insbesondere bei kleineren Kommunen keine verlässliche Prognose dar und sind auf ein größeres Gebiet (Landkreis/Region) zu projizieren.

Bevölkerungsprognose im Landkreis Amberg-Sulzbach

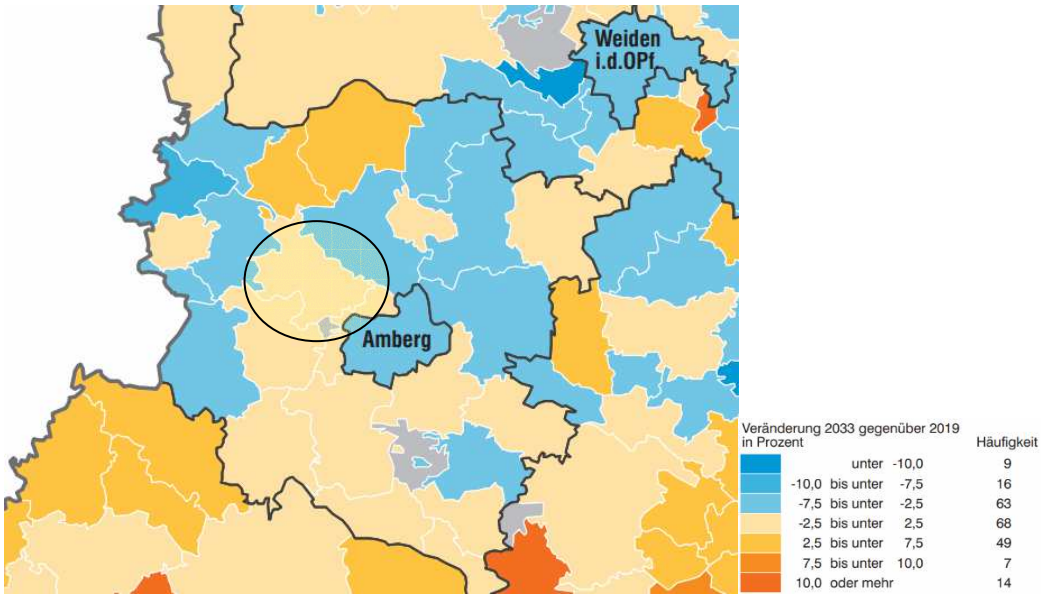



Bild 5: Bevölkerungsvorausberechnung Demographiespiegel für den Landkreis (Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Die Bevölkerungsprognose des Landkreises Amberg-Sulzbach liegt bis 2033 im Bereich von +2,5% bis -2,5%.

Im Vergleich dazu liegt das Rechenmodell des Statistischen Bundesamtes in einem differenzierten Bereich mit +1,06% bis -1,56%.

Aufgrund der ländlichen Struktur und der Nähe der umliegenden Gemeinden zu den angrenzenden Städten dürfte die prognostizierte Bevölkerungsabnahme in den einzelnen Gemeinden und Städten im Landkreis Amberg-Sulzbach sehr unterschiedlich ausfallen.

Demographische Entwicklung der Stadt Sulzbach-Rosenberg

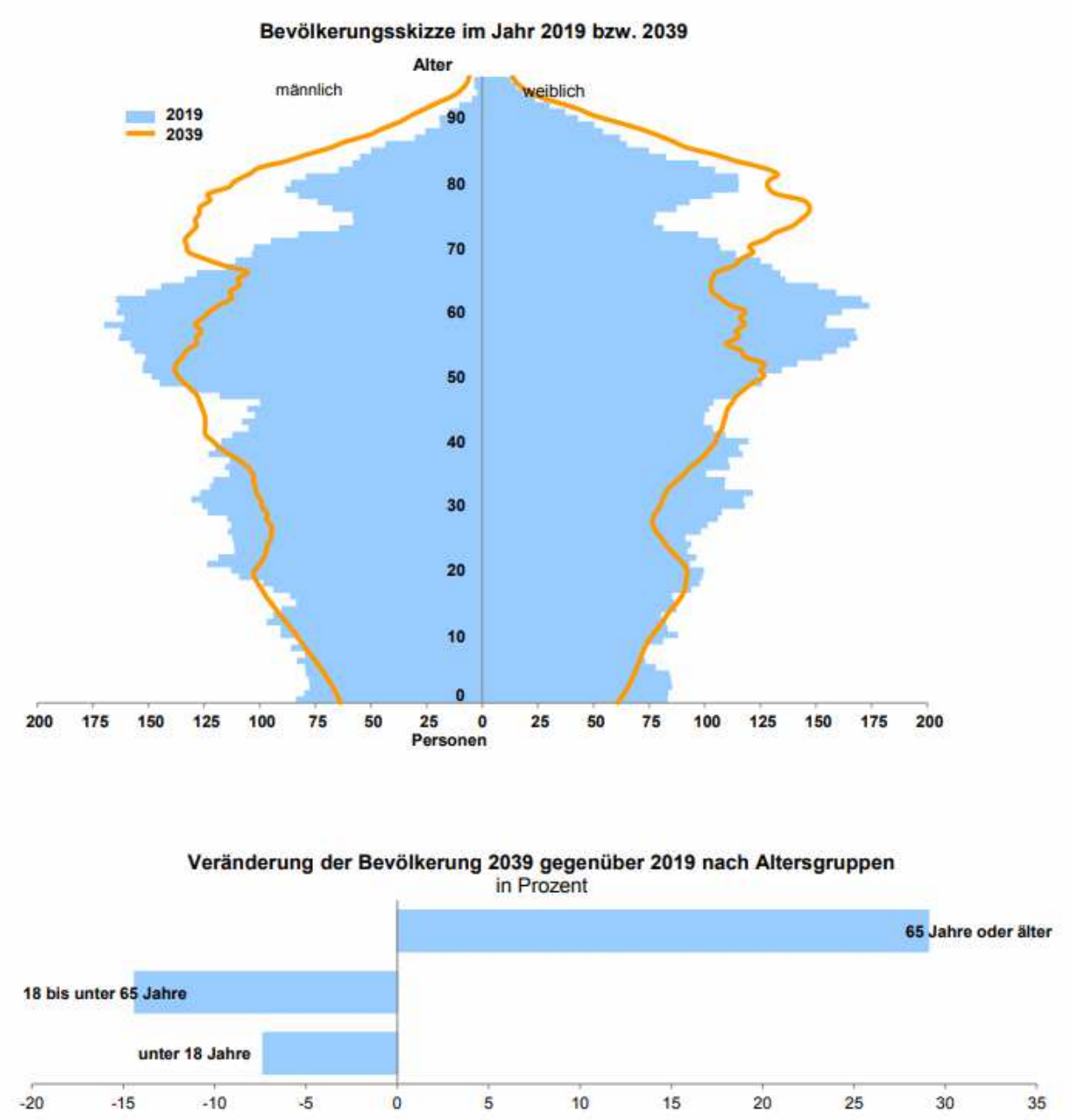



Bild 6: Demographische Entwicklung (Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Der demografische Wandel ist in Sulzbach-Rosenberg längst angekommen. Die sinkende Zahl der Menschen im jüngeren Alter und die gleichzeitig steigende Zahl älterer Menschen verschieben den demografischen Rahmen. Jede dritte Person ist heute älter als 65.

Siedlungsdaten der Stadt Sulzbach-Rosenberg:

Durchschnittliche Grundstücksgrößen (Wohnen): ***424 m²/WE***

Siedlungsdichte: ***23 WE/ha***

Belegungsdichte:***2,01 EW/WE***

Durchschnittliche Wohnungsgröße: ***95,9 m²***

Regionalplan

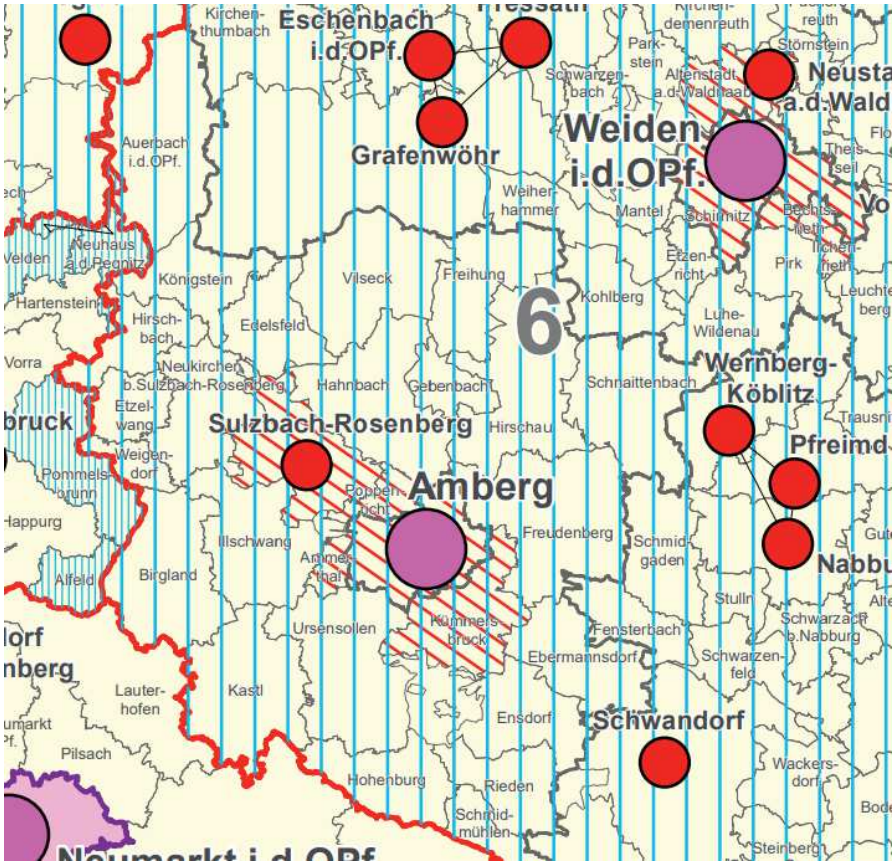


Bild 7 Einstufung im Zentrale Orte-System: (Landesentwicklungsprogramm Bayern)

Entsprechend der Strukturkarte ist die die Stadt Sulzbach-Rosenberg als Mittelzentrum eingestuft.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP 3.3 G). Neubauflächen sollen nach dem LEP-Ziel 3.3 möglich in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Verkehrsanbindung:

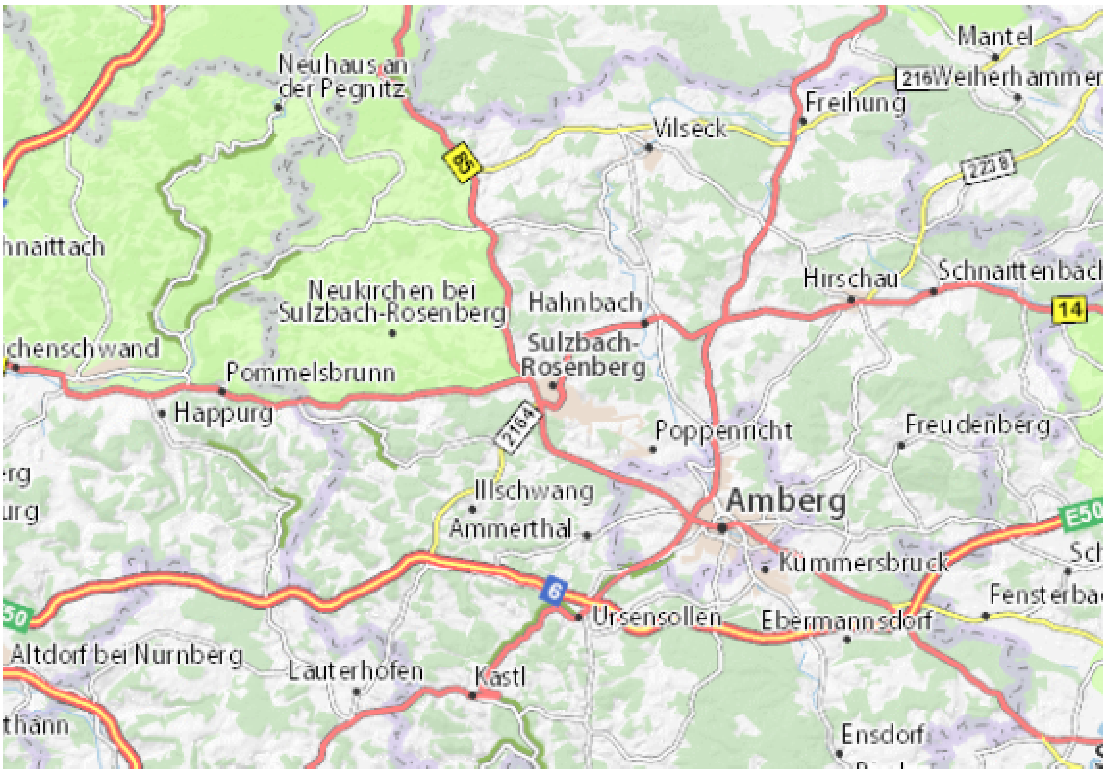



Bild 8 Verkehrswegenetze (Bayernviewer)

- ***Autobahnen: A6, Ausfahrt „Sulzbach-Rosenberg“ ca. 12 km***
- ***Bundesstraßen: direkte Lage an der B 14 und der B 85.***
- ***Flughäfen: Flughafen Nürnberg über die A6 und die A3 ca. 65 km (ca. 50 Minuten)***
- ***Bahn: Direktverbindung mit dem Regional-Express im Stundentakt nach Nürnberg (ca. 45 Minuten) und Regensburg (ca. 1 Stunde)***

## 4. DATENGRUNDLAGEN

Wie jedes Rechenmodell kommen auch Prognosen grundsätzlich nicht ohne Annahmen aus. Sie bestimmen wesentlich das Ergebnis. Das gilt auch für die Bedarfsprognose von Wohnbaugrundstücken in der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Es werden Annahmen getroffen um realistische Ergebnisse zu erzielen. Dies bezieht sich besonders auf den kurzfristigen Bedarf. Bei Gemeinden mit einer Einwohnerzahl größer 5.000 wird daher der Bemessungshorizont auf üblicher Weise empfohlene 15 Jahre gelegt, bei kleineren Gemeinden beträgt dieser 10 Jahre, da eine zu weite Vorausschau insbesondere bei kleineren Gemeinden eine zu hohe Abweichung von der Wirklichkeit erzeugen würde.

Bei den vorgenommenen Prognosen wurden realistische Annahmen nach dem folgenden Kenntnisstand gewählt:

- Datenlage der Stadt Sulzbach-Rosenberg durch das Bayerische Statistische Landesamt,
- plausible Rechenmodell Varianten des Statistischen Bundesamt,
- Aktualisierte Bestandserhebungen durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg,
- Weitere Bestandserhebungen und Analysen durch die Verfasser

Anhand des Bevölkerungsmodells wurde für die Stadt Sulzbach-Rosenberg im Landkreis Amberg-Sulzbach eine Bevölkerungsprojektion bis zum Jahr 2035 durchgeführt. Grundlage der Berechnung bildet die Bevölkerung zum Stand 31.12.2020 nach Alter und Geschlecht nach den Angaben der Einwohnermeldeämter der Sulzbach-Rosenberg. Die Grundparameter der Projektion sind die Entwicklung der Sterbefälle, der Geburten, der Zuwanderung in den Landkreis sowie die Abwanderung aus dem Landkreis.

Darüber hinaus spielen weitere externe Faktoren, wie Rahmenbedingungen, die in einer Region herrschen. Diese beeinflussen die Bevölkerungsbewegung nicht unerheblich. Als relevante externe Parameter sind dabei anzusehen:

- Erwerbstätigkeit (Arbeitsmarktindikatoren),
- Bautätigkeit (Bauland, Wohnungsbestand), oder
- Infrastruktur (Verkehrsanbindung),

Mit Hilfe dieser Daten ermittelt ein Bevölkerungsmodell die künftige Geburten- und Sterbeentwicklung, integriert Wanderungsbewegungen und schreibt den Bevölkerungsbestand fort.

Für die Bedarfsprognose in Flächenangabe ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium. Die Planungshilfen der Obersten Baubehörde empfehlen zur Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein Modul der Flächenmanagement-Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz zur Abschätzung. Das Berechnungsmodul setzt sich im Wesentlichen aus zwei Komponenten zusammen. Zum einen die Bevölkerungsprognose für die jeweilige Kommune, die sich auf die amtliche Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes stützt.

Die Unsicherheit dieser Prognose ist in Fachkreisen bekannt. Nur die kommunale Statistik zu Grunde zu legen, ist daher nicht sachgerecht und hätte in der Vergangenheit zu Fehlinterpretationen geführt.

Insbesondere bei kleineren Kommunen ist für eine seriöse Prognose die nächst Höhere Betrachtungsebene (Landkreis) einzubeziehen um bestehende Verflechtungen zu analysieren. Dieser ist nach „best-case und worst-case“ Szenarien zu beurteilen.

Weiterhin ist zu berücksichtigen:

- Die Berücksichtigung von Haushaltsstrukturveränderungen (steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche).
- Ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit).
- Zurückhaltung von Neubauausweisung in der Vergangenheit.
- Bestehender Ersatzbedarf für Sanierungsfälle.
- Bestehende und aktivierbare Baulückenpotenziale für die vorrangige Innenentwicklung.

## 5. METHODIK

Neben den Zielen der Raumordnung sind im Rahmen einer Bauleitplanung für die Wohnbauentwicklung die Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. Dabei soll unter anderem die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung erfolgen.

Ergänzt wird die Leitlinie durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlichen Anspruch von Flächen für eine bauliche Nutzung sind Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht besteht für die Umwandlung von landwirtschaftlichen oder als Wald genutzte Flächen. In der Begründung zu den Bauleitplänen sollen dabei auch Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, hierbei sind insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten von Bedeutung.

### 5.1 BEVÖLKERUNGSVORAUSBERECHNUNGEN

Da Bevölkerungsvorausberechnungen immer Modellrechnungen, also Wenn-dann-Beziehungen sind, sollten sie nie allein, sondern immer vor dem Hintergrund der zu Grunde gelegten Annahmen und deren Plausibilität betrachtet werden. Im Folgenden werden daher die Parameter Geburtenrate, Lebenserwartung und Wanderungen, welche das Gerüst jeder Bevölkerungsvorausberechnung bilden, differenziert und für die Auswertung nachvollziehbar betrachtet.

Auch die Annahmen der Bevölkerungsvorausberechnung welche aus dem Demographie-Spiegel für Bayern bis 2031 basieren können nur Entwicklungen abschätzen, welche lediglich die Bevölkerung unter genannten Annahmen vorausberechnet. Diese dürfen nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Wesentliche bestimmende Faktoren wie z.B. eine Verfügbarkeit von Bauland, der sich am Markt bildende Grundstückspreis, Teuerungsraten der Bauleistungen, Auslastung im Baugewerbe, der Erschließungsaufwand, Aktivitäten der Nachbargemeinden, aber auch Arbeitsplätze vor Ort sowie ein Wohnumfeld können statistisch in dieser Modellrechnung kaum erfasst werden.

Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z.B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, Ankunft von Schutzsuchenden, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.

Die Projektion des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung

In regelmäßigem Abstand veröffentlicht das Bayerische Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung eigene Bevölkerungsprojektionen für die Landkreise und kreisfreie Städte in Bayern. In der Regel unterscheiden sich die Ergebnisse dieser Berechnungen von Berechnungen anderer Quellen mehr oder weniger deutlich.

Bei der Berechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung wurden die Wanderungsströme (Zu- und Wegzugsraten) auf der Ebene der Kreise und kreisfreien Städte berücksichtigt und aufgrund der bereits vergangenen Entwicklungen der Gemeinden in die Zukunft projiziert. Für die Berechnung auf Gemeindeebene sind allerdings Bayernweit

Berechnungen auf kleinräumiger Ebene und einer hohen Komplexität der Wanderungsbewegungen (nach Alter etc.) notwendig, so dass eine Projektion auf Gemeindeebene an ihre Grenzen stößt.

Dass es sich bei den Projektionen ebenso nur um Abschätzmodelle handeln kann, soll an einem konkreten Beispiel erläutert werden. So wurde aus dem Demographie-Spiegel für Bayern aus den Landkreis Amberg-Sulzbach (Ausgabejahr: November 2011) ein Bevölkerungsrückgang im Zeitraum von 2010 bis 2025 von 105.200 EW auf 96.500 EW vorhergesagt, was einen Rückgang über -8% darstellt. Derzeitig zeigt sich jedoch, dass sich zwar der erwartete Rückgang ergeben hat, dieser jedoch aufgrund der damalig getroffenen Annahmen als Rückgangsszenario bei weitem nicht so gravierend ausgefallen ist. (Bevölkerungsstand am 31.12.2018 103.100 EW) Die Annahmen wurden daraufhin überprüft so dass als Folge der steigenden Zahlen im aktuell veröffentlichten Demographie-Spiegel die Prognose 2025 von ursprünglich 96.500 EW auf 102.500 EW nach oben revidiert werden konnte.

Ein Rückgang beträgt somit nur noch -2,5%. Die Abweichung beider Prognosen betrug immerhin das 3-fache der angenommenen Werte. Diese statistische Ungenauigkeit welche im Umfeld des erhöhten Zuzugs auch nicht sonderlich ungewöhnlich erscheint, hätte in einer weiteren Anwendung für eine Wohnbedarfsrechnung zudem enorme Auswirkungen auf die notwendige und geforderte Prognose des Wohnbedarfs. Eine statistische Ungenauigkeit von 6.000 Einwohnern entspricht bei einem durchschnittlichen Belegungsgrad von 2 immerhin 3.000 Wohneinheiten an negativen Bedarf für den Landkreis Amberg-Sulzbach. Bei der letzten Zensus-Erhebung wurden die bis dato errechneten Bevölkerungszahlen für die einzelnen Kommunen zum Teil wieder deutlich nach oben korrigiert, so dass man annehmen kann, dass das bisherige System der Fortschreibung für eine Bedarfsberechnung nicht optimal gewesen sein kann.

https://docplayer.org/21931790-Beitraege-zur-statistik-bayerns.html
https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/statistik_kommunal/2018/09371.pdf

Die zu erwartenden Bevölkerungszuwächse einzelner Gemeinden ergeben sich aus den Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik. Diese stellen jedoch gemäß der Auslegungshilfe zum Bedarfsnachweis keine zuverlässige Prognose dar und sind daher bei der Beurteilung zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde zu sehen. Daneben sollten zur Einordnung der Entwicklung auch Bevölkerungsprognosen für den jeweiligen Landkreis bzw. ggf. der Region herangezogen werden.

Wie beschrieben lässt sich das Modell des Demographie-Spiegels nur begrenzt für eine Wohnraumprognoserechnung fokussiert auf eine einzelne Gemeinde heranziehen.

Um die geforderte bzw. für die Kommune erforderliche Wohnraumprognoserechnung berechnen zu können, hat der Planverfasser auf Grundlage der genannten fachlichen Vorgaben eine differenzierte, eigene Methodik entwickelt. Die nachfolgende Berechnung der Bevölkerungsentwicklung findet mit einem einfachen, aber durchgehend robusteren Modell anhand dem Ergebnis der 14. koordinierten Bevölkerungs- Vorausberechnung (Basis: 31.12.2018) des Statistischen Bundesamtes zur Bevölkerungsvorausberechnung statt. Zudem kann dieses leichter an aktuelle Entwicklungen angepasst werden.

Die darin angenommenen Parameter wie z.B. Bevölkerungswanderung sind als sensitiv anzusehen und bedürfen einer unterschiedlichen und differenzierteren Betrachtung. Niemand kann genau errechnen, wie sich die Bevölkerung in 5, 10 oder 20 Jahren entwickeln wird. So kann sich z.B. die Zuwanderung aus Krisengebieten nach Deutschland, Bayern bzw. den Landkreis Amberg-Sulzbach unterschiedlich entwickeln oder regionale Wirtschaftskrisen aus Naturkatastrophen (z.B. Hochwasser) können sich stark auf die Bevölkerungsentwicklung vor Ort auswirken.

Aktuelle Entwicklungen

Weitere Veränderungen des Wohnraumbedarfs für den ländlichen Raum sind bereits in Deutschland im Allgemeinen zu erkennen. Einer aktuellen Studie des ifo-Instituts zufolge haben sich zahlreiche Großstadt-Bewohner inzwischen vorgenommen, aus den Metropolen wegzuziehen. Konkret sagten 5,3 Prozent der befragten Bewohner der großen Großstädte, innerhalb von sechs Monaten die Stadt verlassen zu wollen. Weitere 7,6 Prozent hätten das Ziel, das binnen zwölf Monaten zu tun. Umzüge in andere Großstädte zählten dabei nicht mit.

https://www.ifo.de/publikationen/2021/aufsatz-zeitschrift/wie-beeinflusst-die-corona-pandemie-die-wohnortpraeferenzen

So zeigt sich aktuell der Effekt dass bei Neuvermietungen gerade zum Landkreis Amberg-Sulzbach angrenzendem Nürnberger Land im letzten Jahr die Mietpreise aufgrund von Wohnungsmangel deutlich angezogen haben. Es zeigt sich ebenso gerade eine Entwicklung bei der viele Bewohner aus den Großstädten wie z.B. der angrenzenden Stadt Nürnberg oder Regensburg weg ziehen wollen, um in angrenzenden Landkreisen im Homeoffice remote zu arbeiten. Angesichts Pandemie bedingter geschlossener Restaurants, Clubs, Bars und Geschäfte sowie fehlender Kulturveranstaltungen gehen viele Vorteile des Lebens in der Großstadt ohnehin verloren. Bei den derzeitigen Bevölkerungsprognosen ist die Vorhersage der Verteilung des Wohnraumes der in Konkurrenz stehenden Großstädte und den Landkreisen das eigentliche Problem der Vorhersagen. In der Vergangenheit bestand aufgrund der Arbeitsplätze ein Trend zur Urbanisierung mit Zuzug zu den großen Städten. Dieser wird jedoch nicht kontinuierlich fortgesetzt. Der extreme Wohnraumbedarf in den Großstädten wird sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auch nicht wirklich lösen lassen, da der Wohnungsneubau aufgrund der langen Genehmigungs- und Herstellungsphasen nur langsam und eher träge verläuft. Es wird jedoch den Punkt geben, an dem sich der Bedarf der Städte zu dem Land genau umdreht, d.h. wenn eine Stadtflucht beginnt. Dieser Zeitpunkt wurde ursprünglich bis etwa für Ende der 2020er Jahre vorhergesagt. Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Pandemie wird dies jedoch früher als erwartet eintreten, da vieles wie Homeoffice oder größere Wohnflächen mit Gärten auf dem Land infolge von Corona bereits einen Wandel in der Bevölkerungswanderung bewirkt haben. Entsprechende Berechnungskorrekturen sind in Bevölkerungsvorausberechnungen zu erwarten.

Modellbeschreibung:

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung werden 31 unterschiedliche Szenarien der zukünftigen Prognosen angeboten, welche aus den drei Parametern der Geburtenrate, Lebenserwartung als auch dem Wanderungssaldo abgeleitet werden.

Natürliche Bevölkerungsbewegung (Natalität)

Geburtenzahlen und Lebenserwartung (zusammen „Natalität“) sind neben den Wanderungen wesentliche Faktoren der Bevölkerungsentwicklung. Die Geburtenzahlen sind in den meisten Gebieten Deutschlands seit Anfang der 90er Jahre rückläufig. Die Gründe dafür liegen zum einen im Rückgang der reproduktionsfähigen Frauenjahrgänge, zum anderen im Rückgang der durchschnittlichen Anzahl an Kindern und der Verschiebung der Geburtsplanung in höhere Jahrgangsstufen. Andererseits hat Deutschland in den letzten Jahren eine ungewöhnlich starke Zuwanderung vor allem junger Menschen erlebt. Nach einem langjährigen Rückgang steigen seit 2012 die Geburtenzahlen. In den letzten 10 Jahren zeigte sich daher im Landkreis Amberg-Sulzbach eine leichte Verbesserung der Bevölkerungsbewegung.

Die Entwicklung der Lebenserwartung ist ebenso ein wesentlicher Faktor für die ältere Bevölkerung als Zielgruppe der Planungen im Bereich von Seniorengerechten Wohnungsbedarf. Durch die demografische Entwicklung und die Zunahme der Zahl der älteren Menschen in den kommenden Jahren ist auch mit einer Zunahme der Sterbefälle und somit mit einem Negativsaldo der Natalität zu rechnen.

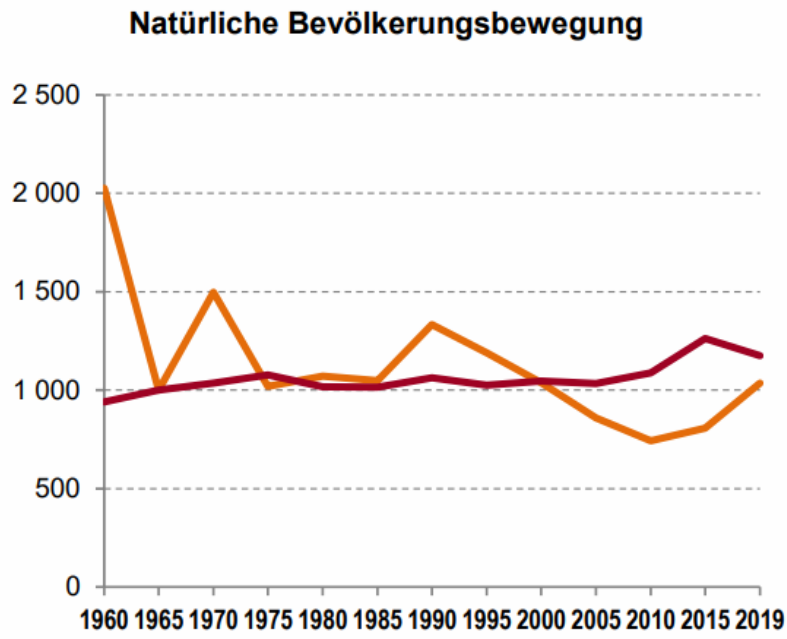



Bild 9: Natalität im Landkreis Amberg-Sulzbach (Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

Zuwanderung

Zuwanderungen und Abwanderungen (zusammen Wanderungen) sind neben der Natalität weitere wesentliche Faktoren der Bevölkerungsentwicklung.

Diese Entwicklung der Natalität kann jedoch nur teilweise durch Zuwanderung ausgeglichen werden.

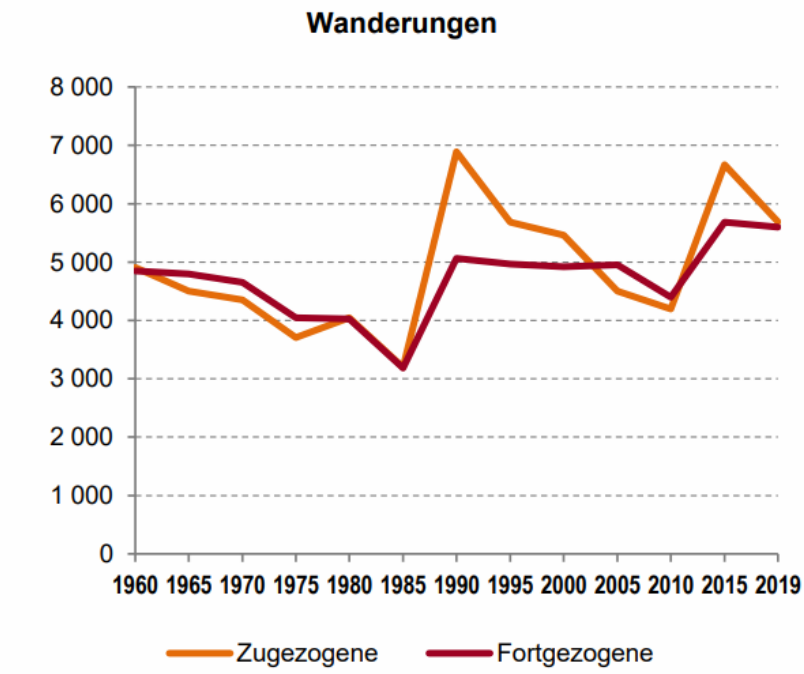



Bild 10: Wanderungen im Landkreis Amberg-Sulzbach (Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung)

In den letzten 60 Jahren waren sowohl die Zahl der Zuzüge in den Landkreis Amberg-Sulzbach als auch die Zahl der Fortzüge aus dem Landkreis Amberg-Sulzbach großen Schwankungen unterworfen.

Auch Veränderungen der Arbeitsverhältnisse zeigen Maßgebliche Auswirkungen auf die Wanderungen. Am 16. April 1987 kam es zum ersten Konkurs der Maxhütte mit damals 4.500 Beschäftigten in Sulzbach-Rosenberg. Danach stiegen die Wanderungen von 3.500 auf 7.000 Einwohner. Letztendlich hatte eine Umstrukturierung weg von der Schwerindustrie hin zu technologischem Einzelgewerbe positive Auswirkungen auf den Zuzug bis in die 90er Jahre hinein.

In den letzten Jahren seit 2010 ist ein weiterer deutlicher Anstieg der Zahl der Zuzüge und Fortzüge festzustellen welche aufgrund einer steigenden Anforderung von gestiegener Berufsmobilität zurückzuführen ist.

Die Entwicklung der Wanderungen ist nicht nur für die zukünftige Gesamtbevölkerungszahl relevant, durch Zu- und Abwanderung verändert sich auch die Bevölkerungszahl künftiger Generationen und die Entwicklung der älteren Menschen nachhaltig.

Der durchschnittliche Wanderungssaldo liegt im Landkreis Amberg-Sulzbach bei 3% der Bevölkerung. (30 je 1000 EW)

Modellparameter

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung stehen folgende Szenarien zur Verfügung:

G1: Geburtenrate 1,4 Kinder je Frau
G2: Geburtenrate 1,55 Kinder je Frau
G3: Geburtenrate 1,7 Kinder je Frau
Gk: Geburtenrate konstant bei 1,57 Kinder je Frau
GR: Geburtenrate 2,1 Kinder je Frau

L1: Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 82,5 / Mädchen 86,4 Jahre
L2: Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 84,4 / Mädchen 88,1 Jahre
L3: Lebenserwartung bei Geburt 2060 für Jungen 86,2 / Mädchen 89,6 Jahre
Lk: Lebenserwartung bei Geburt konstant: für Jungen 78,4 / Mädchen 83,2 Jahre

W1: durchschnittlicher Wanderungssaldo 2%
W2: durchschnittlicher Wanderungssaldo 3%
W3: durchschnittlicher Wanderungssaldo 4%
W0: Wanderungssaldo Null (keine Außenwanderung)
Wk: Wanderungssaldo konstant bei 5%

Aus den vorliegenden Statistischen Daten der Stadt Sulzbach-Rosenberg im Landkreis Amberg-Sulzbach lässt sich aus der Vergangenheit folgendes Entwicklungsprofil plausibel ableiten:

Variante 1:

G1: Die Geburtenrate im Landkreis Amberg-Sulzbach liegt bei 1,4 Kindern.

L2: Die Lebenserwartung bei Geburt liegt für Jungen bei 84,4 /Mädchen 88,1 Jahre.

W2: der durchschnittliche Wanderungssaldo liegt im Landkreis Amberg-Sulzbach bei 3% der Bevölkerung. (30 je 1000 EW)

Es ergibt sich der Modellkurve Code:

BEV-VARIANTE-06 (G1L2W2) „Auswirkungen einer niedrigen Geburtenhäufigkeit“:

Quelle: Bertelsmann Stiftung; abgerufen am 11/2020
https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/amberg-sulzbach-lk+geburten-und-sterbefaelle+2012-2030+tabelle
https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/amberg-sulzbach-lk+altersstrukturgrafik
https://www.wegweiser-kommune.de/statistik/amberg-sulzbach-lk+wanderungen+zuzuege-1+2012-2030+balkendiagramm

Variante 2:

Ebenso ist im Falle einer Fortsetzung einer erhöhten Zuwanderung in der Region welche bereits die letzten Jahre zu beobachten war ein weiteres mögliches Szenario. Es ergibt sich die Modellkurve Code:

BEV-VARIANTE-05 (G3L1W3) „Relativ junge Bevölkerung“:

G3: Die Geburtenrate im Landkreis Amberg-Sulzbach liegt bei 1,7 Kindern.

L2: Die Lebenserwartung bei Geburt liegt für Jungen bei 84,4 /Mädchen 88,1 Jahre.

W3: der durchschnittliche Wanderungssaldo verdoppelt sich im Landkreis Amberg-Sulzbach auf 6% der Bevölkerung. (60 je 1000 EW)

Variante 3:
Bei der Variante 3 handelt es sich um einen Mittelwert aus der Variante 1 und Variante 2.

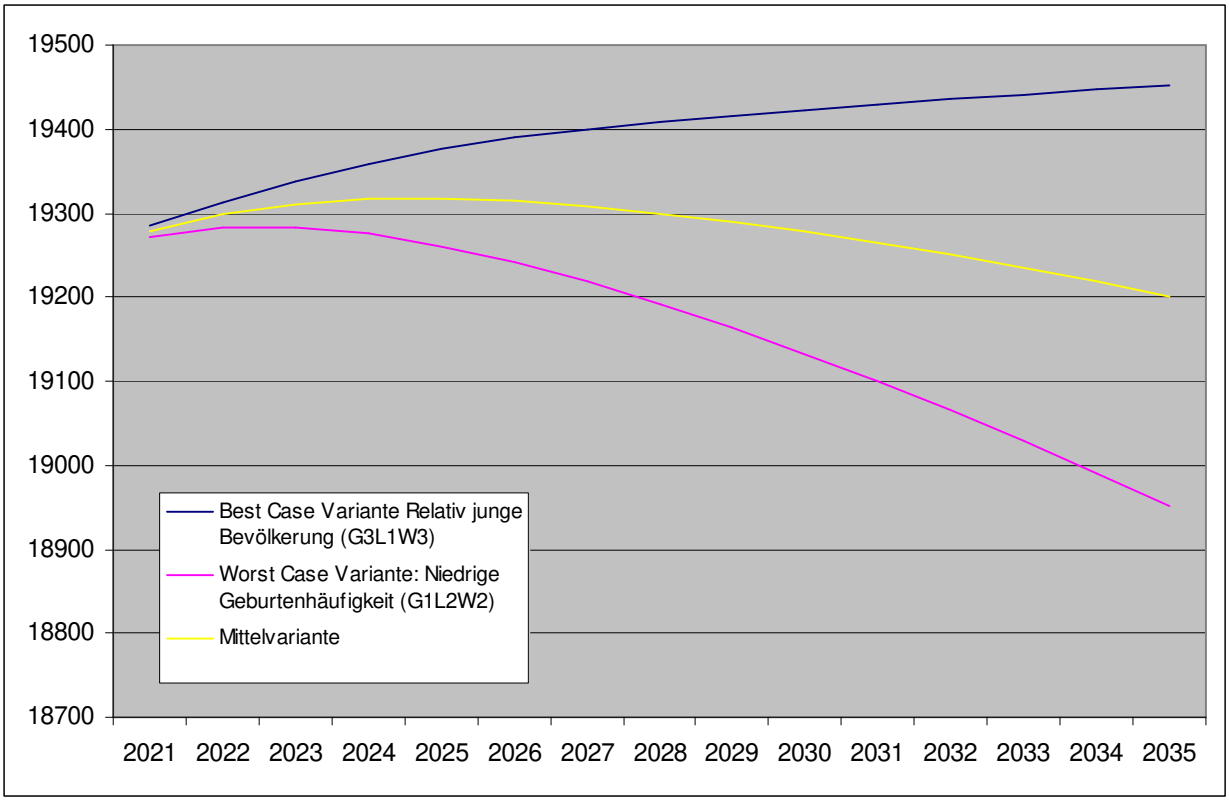



Bild 11: Das Kurvendiagramm zeigt drei Varianten der angebotenen Modellkurven.

Als ungünstigstes Szenario verläuft die Modellkurve: Variante 1
BEV-VARIANTE-06 Niedrige Geburtenhäufigkeit (G1L2W2)

Als günstigstes Szenario verläuft die Modellkurve: Variante 2
BEV-VARIANTE-05 Relativ junge Bevölkerung (G3L1W3)

Hieraus ermittelt sich das Mittelszenario die Variante 3

Mittelvariante

Eine sachgerechte Beurteilung des Wohnbauflächenbedarfs kann unter Berücksichtigung weiterer Strukturdaten der Gemeinde sowie insbesondere der überörtlichen Einordnung erfolgen. 1) Entsprechende Veränderungen im Verhalten in der Stadt Sulzbach-Rosenberg, besonders bei den Wanderungen, wirken sich deutlicher aus als bei der Betrachtung des Gesamtlandkreises. Wird z.B. viel neuer Wohnraum zur Verfügung gestellt, erhöht dies zumeist die Attraktivität dieser Kommune (in Zusammenhang mit vorhandenen oder zusätzlichen Arbeitsplätzen) und es ist besonders in den Altersgruppen zwischen 30 und 45 Jahren mit einer Zuwanderung zu rechnen.

**1*) Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Auslegungshilfe für die landesplanerische Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen vom 7.1.2020**

Zu berücksichtigen ist auch, dass Wanderungsbewegungen, die die Bevölkerungszahl in einer Kommune zum Teil erheblich schwanken lassen. Schwankungen bei der Bevölkerungszahl der Gemeinden können nur bedingt abgebildet werden. Für die beiden Varianten sollen daher Durchschnittswerte zur Berechnung zugrunde gelegt werden, so dass sich einmalige Ausreißer nach oben und unten eliminieren lassen. Dies ist notwendig, da sonst eine zu positive bzw. zu negative Entwicklungen zugrunde gelegt würden und somit die Bevölkerungsentwicklung zum Teil deutlich über bzw. unterschätzt würde.

Rechennachweis:

Für die Stadt Sulzbach-Rosenberg wird aus der Modellkurve im Untersuchungszeitraum eine Abnahme der Bevölkerungszahl um -51 Einwohner prognostiziert. Auf dieser Basis ergibt sich rein rechnerisch ein geringfügig negativer Bedarf an Wohnungen von -25 (negativen) Einheiten allein aus der demographischen Bevölkerungsentwicklung. Diese sollte jedoch im Verhältnis zu den bestehenden Wohneinheiten mit 9.599 bzw. gerade einmal unwesentlichen Promille Bereich gesehen werden. Innerhalb einer gewissen statistischen Unschärfe ist diese rechnerische Abnahme des Rechenmodells als irrelevant zu betrachten.

Modellrechnung Statistisches Bundesamt (Destatis)

**Bevölkerungsstatistik**

| Jahr | inwohner | Veränderur | % | | Absolut | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | 19481 | | | | | | |
| 2012 | 19425 | -56 | -0,29 | | | | |
| 2013 | 19305 | -120 | -0,62 | | | | |
| 2014 | 19380 | 75 | 0,39 | | | | |
| 2015 | 19624 | 244 | 1,26 | | | | |
| 2016 | 19456 | -168 | -0,86 | | | | |
| 2017 | 19500 | 44 | 0,23 | Zählung | | | |
| 2018 | 19414 | -86 | -0,44 | | | | |
| 2019 | 19410 | -4 | -0,02 | | | | |
| 2020 | 19252 | -158 | -0,81 | | -229 | | © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 \| Stand: 03.12.2021 / 11:29:09 |
| 2021 | 19285 | 33 | 0,17 | | | | **Bevölkerungsprognose 2035** |
| 2022 | 19314 | 29 | 0,15 | | | | Stadt Sul 19452 Einwohner |
| 2023 | 19338 | 25 | 0,13 | | | | Jahre 15 |
| 2024 | 19359 | 21 | 0,11 | | | | Prognose 1,04% |
| 2025 | 19376 | 17 | 0,09 | | | | Zuwachs 200 Einwohner |
| 2026 | 19390 | 14 | 0,07 | | | | 15 Jahre |
| 2027 | 19400 | 11 | 0,06 | | | | 200 Einwohner |
| 2028 | 19408 | 8 | 0,04 | | | | **100 Wohneinheiten Bedarf** |
| 2029 | 19415 | 7 | 0,04 | Prognose | | | |
| 2030 | 19422 | 7 | 0,03 | | | | |
| 2031 | 19429 | 7 | 0,03 | | | | |
| 2032 | 19436 | 7 | 0,03 | | | | |
| 2033 | 19442 | 6 | 0,03 | | | | |
| 2034 | 19447 | 6 | 0,03 | | | | |
| 2035 | 19452 | 5 | 0,02 | | 200 | Best Case Variante Relativ junge Bevölkerung (G3L1W3) | © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021 \| Stand: 02.12.2021 / 17:33:24 |
| 2021 | 19271 | 19 | 0,10 | | | | **Bevölkerungsprognose 2035** |
| 2022 | 19282 | 11 | 0,06 | | | | 2020 18951 Einwohner |
| 2023 | 19284 | 2 | 0,01 | | | | Jahre 15 |
| 2024 | 19277 | -7 | -0,04 | | | | Prognose -1,56% |
| 2025 | 19261 | -16 | -0,08 | | | | Zuwachs -301 Einwohner |
| 2026 | 19241 | -20 | -0,10 | | | | 15 Jahre |
| 2027 | 19218 | -23 | -0,12 | | | | -301 Einwohner |
| 2028 | 19192 | -26 | -0,14 | | | | **-150 Wohneinheiten Bedarf** |
| 2029 | 19163 | -29 | -0,15 | Prognose | | | |
| 2030 | 19132 | -31 | -0,16 | | | | |
| 2031 | 19099 | -33 | -0,17 | | | | |
| 2032 | 19065 | -35 | -0,18 | | | | |
| 2033 | 19028 | -36 | -0,19 | | | | |
| 2034 | 18990 | -38 | -0,20 | | | | |
| 2035 | 18951 | -39 | -0,21 | | -301 | Worst Case Variante: Niedrige Geburtenhäufigkeit (G1L2W2) | © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021 \| Stand: 02.12.2021 / 17:33:24 |
| 2021 | 19278 | 26 | -0,31 | | | | **Bevölkerungsprognose 2035** |
| 2022 | 19298 | 20 | -0,32 | | | | 2035 19201 Einwohner |
| 2023 | 19311 | 13 | -0,33 | | | | Jahre 15 |
| 2024 | 19318 | 7 | -0,34 | | | | Prognose -0,26% |
| 2025 | 19318 | 0 | -0,35 | | | | Zuwachs -51 Einwohner |
| 2026 | 19315 | -3 | -0,36 | | | | 15 Jahre |
| 2027 | 19309 | -6 | -0,37 | | | | -51 Einwohner |
| 2028 | 19300 | -9 | -0,38 | | | | **-25 Wohneinheiten Bedarf** |
| 2029 | 19289 | -11 | -0,38 | Prognose | | | |
| 2030 | 19277 | -12 | -0,39 | | | | |
| 2031 | 19264 | -13 | -0,40 | | | | |
| 2032 | 19250 | -14 | -0,40 | | | | |
| 2033 | 19235 | -15 | -0,41 | | | | |
| 2034 | 19219 | -16 | -0,41 | | | | |
| 2035 | 19201 | -17 | -0,41 | | -51 | Mittelvariante | |

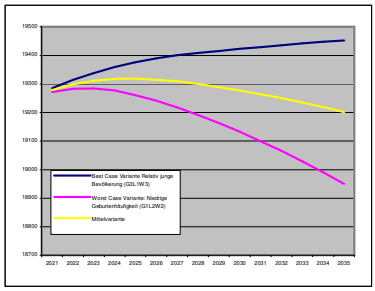


Tabelle 12: Die Bevölkerungsprognose 2035 Methode: Destatis

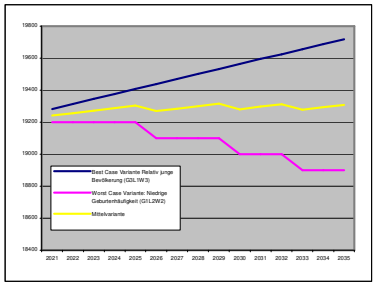
Vergleichsrechnung:

Auch die Modellrechnung Analog zur LfU-Datenbank unter Berücksichtigung der Landkreisprognose ergibt innerhalb einer gewissen statistischen Unschärfe eine rechnerische Prognosezunahme von 58 Einwohnern. Aus den Rechenmodellen ergeben somit sehr ähnlich verlaufende Ergebnisse und erscheinen zunächst als plausibel.

Modellrechnung Analog zur Flächenmanagement–Datenbank des LfU Bayern

**Bevölkerungsstatistik**

| Jahr | Einwohner | Veränderung | % | | | Absolut | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2011 | 19481 | | | Zählung | | | | © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 \| Stand: 03.12.2021 / 11:29:09 |
| 2012 | 19425 | -56 | -0,29 | | | | | |
| 2013 | 19305 | -120 | -0,62 | | | | | |
| 2014 | 19380 | 75 | 0,39 | | | | | |
| 2015 | 19624 | 244 | 1,26 | | | | | |
| 2016 | 19456 | -168 | -0,86 | | | | | |
| 2017 | 19500 | 44 | 0,23 | | | | | |
| 2018 | 19414 | -86 | -0,44 | | | | | |
| 2019 | 19410 | -4 | -0,02 | | | | | |
| 2020 | 19252 | -158 | -0,81 | | 103 | -229 | | |
| 2021 | 19283 | 31 | 0,10 | | 103 | | | © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021 \| Stand: 02.12.2021 / 17:33:24 |
| 2022 | 19314 | 31 | 0,06 | | 103 | | | |
| 2023 | 19346 | 31 | 0,01 | | 103 | | | |
| 2024 | 19377 | 31 | -0,04 | | 104 | | | |
| 2025 | 19408 | 31 | -0,08 | | 104 | | | |
| 2026 | 19439 | 31 | -0,10 | Prognose | 104 | | | |
| 2027 | 19470 | 31 | -0,12 | | 104 | | | |
| 2028 | 19501 | 31 | -0,14 | | 104 | | | |
| 2029 | 19533 | 31 | -0,15 | | 104 | | | |
| 2030 | 19564 | 31 | -0,16 | | 105 | | | |
| 2031 | 19595 | 31 | -0,17 | | 105 | | | |
| 2032 | 19626 | 31 | -0,18 | | 105 | | | |
| 2033 | 19657 | 31 | -0,19 | | 105 | | | |
| 2034 | 19689 | 31 | -0,20 | | 105 | | | |
| 2035 | 19720 | 31 | -0,21 | | 105 | 468 | Best Case Variante (Landkreisprognose) + -2,5% | |
| 2021 | 19200 | -52 | -0,22 | | | | | © Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021 \| Stand: 02.12.2021 / 17:33:24 |
| 2022 | 19200 | 0 | -0,23 | | | | | |
| 2023 | 19200 | 0 | -0,24 | | | | | |
| 2024 | 19200 | 0 | -0,25 | | | | | |
| 2025 | 19200 | 0 | -0,26 | | | | | |
| 2026 | 19100 | -100 | -0,27 | Prognose | | | | |
| 2027 | 19100 | 0 | -0,28 | | | | | |
| 2028 | 19100 | 0 | -0,29 | | | | | |
| 2029 | 19100 | 0 | -0,29 | | | | | |
| 2030 | 19000 | -100 | -0,30 | | | | | |
| 2031 | 19000 | 0 | -0,31 | | | | | |
| 2032 | 19000 | 0 | -0,31 | | | | | |
| 2033 | 18900 | -100 | -0,31 | | | | | |
| 2034 | 18900 | 0 | -0,32 | | | | | |
| 2035 | 18900 | 0 | -0,32 | | | -352 | Worst Case Variante Gemeindeprognose | |
| 2021 | 19242 | -10 | 0,00 | | | | | |
| 2022 | 19257 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2023 | 19273 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2024 | 19288 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2025 | 19304 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2026 | 19270 | -34 | 0,00 | Prognose | | | | |
| 2027 | 19285 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2028 | 19301 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2029 | 19316 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2030 | 19282 | -34 | 0,00 | | | | | |
| 2031 | 19298 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2032 | 19313 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2033 | 19279 | -34 | 0,00 | | | | | |
| 2034 | 19294 | 16 | 0,00 | | | | | |
| 2035 | 19310 | 16 | 0,00 | | | 58 | Mittelvariante | |




**Bevölkerungsprognose 2035**

| | | |
|---|---|---|
| 2035 | 18900 | Einwohner |
| Jahre | 15 | |
| Prognose | 2,43% | |
| Zuwachs | 468 | Einwohner |

| | |
|---|---|
| 15 | Jahre |
| 468 | Einwohner |
| **233** | **Wohneinheiten Bedarf** |

**Bevölkerungsprognose 2035**

| | | |
|---|---|---|
| 2035 | 18900 | Einwohner |
| Jahre | 15 | |
| Prognose | -1,83% | |
| Zuwachs | -352 | Einwohner |

| | |
|---|---|
| 15 | Jahre |
| -352 | Einwohner |
| **-176** | **Wohneinheiten Bedarf** |

**Bevölkerungsprognose 2035**

| | | |
|---|---|---|
| 2035 | 19310 | Einwohner |
| Jahre | 15 | |
| Prognose | 0,30% | |
| Zuwachs | 58 | Einwohner |

| | |
|---|---|
| 15 | Jahre |
| 58 | Einwohner |
| **29** | **Wohneinheiten Bedarf** |

Tabelle 13: Die Bevölkerungsprognose 2035 Methode: LFU

## 5.2 BELEGUNGSDICHTE

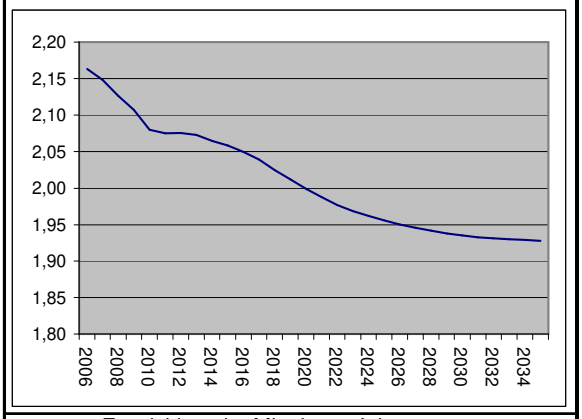
Grundsätzlich sind die Belegungsdichten dort höher, wo auch größere Wohnungen beziehungsweise mehr Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden sind und entstehen, da dort in der Regel Familien mit (mehreren) Kindern wohnen. Dies ist in den größeren Städten aufgrund der hohen Anzahl an Single- und Zweipersonenhaushalten seltener der Fall, als in deren Umland beziehungsweise in den ländlicheren Regionen. Eine der wichtigsten Auswirkungen der demografischen Entwicklung im ländlichen Bereich hinsichtlich der Belegungsdichte wird die passive Wohnflächenvergrößerung insbesondere bei älteren Haushalten sein. Es ist anzunehmen, dass auch künftig die Haushalte durch ihre unterschiedlichen Lebenszyklen hindurch an ihren in frühen Jahren bezogenen Wohnungen festhalten werden. Belegungsdichten nehmen hierdurch spürbar ab. Im Durchschnitt beträgt diese im Mittel 2,01 über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

## 5.3 PROGNOSE DER BELEGUNGSDICHTE

**Entwicklung der Belegungsdichte:**

| Jahr | inwohner | WE | Bel.dichte | Verringerung | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | 20409 | 9391 | 2,17 | | |
| 2007 | 20254 | 9407 | 2,15 | -0,020 | |
| 2008 | 19976 | 9428 | 2,12 | -0,034 | |
| 2009 | 19781 | 9599 | 2,06 | -0,058 | |
| 2010 | 19665 | 9481 | 2,07 | 0,013 | |
| 2011 | 19481 | 9294 | 2,10 | 0,022 | |
| 2012 | 19305 | 9306 | 2,07 | -0,022 | |
| 2013 | 19305 | 9340 | 2,07 | -0,008 | |
| 2014 | 19380 | 9373 | 2,07 | 0,001 | |
| 2015 | 19624 | 9412 | 2,08 | 0,017 | |
| 2016 | 19456 | 9435 | 2,06 | -0,023 | |
| 2017 | 19500 | 9476 | 2,06 | -0,004 | |
| 2018 | 19414 | 9525 | 2,04 | -0,020 | |
| 2019 | 19410 | 9555 | 2,03 | -0,007 | |
| 2020 | 19252 | 9599 | 2,01 | -0,026 | -0,012 |
| 2021 | 19292 | | 1,99 | | -0,010 |
| 2022 | 19303 | | 1,98 | | -0,009 |
| 2023 | 19305 | | 1,97 | | -0,008 |
| 2024 | 19298 | | 1,97 | | -0,007 |
| 2025 | 19282 | | 1,96 | | -0,006 |
| 2026 | 19262 | | 1,95 | | -0,005 |
| 2027 | 19239 | | 1,95 | | -0,004 |
| 2028 | 19213 | | 1,94 | | -0,004 |
| 2029 | 19184 | | 1,94 | | -0,003 |
| 2030 | 19153 | | 1,94 | | -0,003 |
| 2031 | 19120 | | 1,93 | | -0,002 |
| 2032 | 19085 | | 1,93 | | -0,002 |
| 2033 | 19049 | | 1,93 | | -0,002 |
| 2034 | 19011 | | 1,93 | | -0,002 |
| 2035 | 18972 | | 1,93 | | -0,001 |

Prognose




Entwicklung im Mittel, pro Jahr
Prognose mit degressiver Abnahme

| | | |
|---|---|---|
| Bereinigung von Leerstand | 102 WE | |
| Belegungsdichte 2020 o. Leerstand | 2,03 | 2020 |
| Belegungsdichte 2035 o. Leerstand | 1,95 | 2035 |

Tabelle 14: Entwicklung der Belegungsdichte

Die Abnahme der Belegungsdichte verläuft von durchschnittlich -0,012 pro Jahr auf nahezu 0. Dieser Wert ist Ortsspezifisch für die Stadt Sulzbach-Rosenberg und kann nicht mit Werten von großen Städten (Raum München) mit mangelndem Wohnraum verglichen werden, da sich bei diesen sogar wachsende Belegungsdichten ergeben. Im ländlichen Raum dagegen ergeben sich abnehmende Belegungsdichten. Diese kann natürlich nicht unendlich beliebig

lang weiter fallen, da ansonsten irgendwann nur noch Einzelhaushalte bestehen würden. Eine von der Regierung der Oberpfalz vorgeschlagene und praktikabel umsetzbare Methode ist daher diese degressiv abnehmend fortzusetzen, so dass in der Zukunft keine Verringerung der Belegungsdichte eintritt. Diese kann somit ausgehend vom derzeitigen Wert von 2,01 bis zu einem Grenzwert von 1,93 abfallen und bleibt dann konstant ohne weitere Abnahmen. Da der Leerstand einen Einfluß auf die Berechnung einer abnehmenden Belegungsdichte hat, wird der Leerstand entsprechend bereinigt.

### 5.4 AUFLOCKERUNGSBEDARF AUS DER BELEGUNGSDICHTE

Für die Bedarfsprognose in Flächenangabe ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein neben der Bevölkerungsentwicklung ein entscheidendes Kriterium. Der Auflockerungsbedarf für den Prognosezeitraum von 15 Jahren ergibt sich aus der Veränderung der Belegungsdichte mit einem rechnerischen Wert von Einwohner je Wohnung. Die Verringerung von Belegungsdichten beschreibt die zu erwartende Auflockerung im Bestand, die sich aus dem Trend zu ein bis zwei Personenhaushalten (rückläufige Belegungsdichte von Wohneinheiten) ergibt.

Ursächlich für den Auflockerungsbedarf sind Faktoren wie

- Steigende Einkommen
- Sinkende Haushaltsgrößen / Singularisierung der Gesellschaft
- Alterung der Bevölkerung (vor allem in ländlichen Kreisen)
- Zunehmende Eigentumsbildung

Für die Berechnung der Auflockerung wurde ursprünglich ein üblicher Wert von 0,3 in der Praxis angenommen und vom Flächenmanagement des LfU zur Wohnbaulandschätzung als Höchstmaß anzunehmender Richtwert angesetzt. Von einer Verwendung dieser Voreinstellungen wird jedoch abgeraten. Dieser ist nach derzeitiger Meinung der Fachwelt zu pauschal und sollte mit den tatsächlichen Belegungszahlen abgeglichen werden. Als Gründe werden unerwünschte Auflockerungstendenzen genannt, die städtebaulich nicht wünschenswert sind. Ebenso ergibt sich aus der Nachrechnung, dass es in den größeren Ballungszentren aufgrund des mangelnden Wohnraumangebotes Verdichtungstendenzen gibt, wodurch eine Auflockerung unbegründbar wird. Die Nachrechnung zeigt auch, daß Leerstand zu einer Erhöhung der Auflockerung geführt hat.

Die bestehende Siedlungsdichte variiert im Stadtgebiet zwischen dem zum Teil verdichteten Hauptort Sulzbach-Rosenberg sowie den ländlich geprägten, weniger dicht bebauten Ortsteilen. Ebenso ist ein pauschaler Ansatz eines Auflockerungsfaktors, welcher sich linear fortsetzt nicht plausibel nachvollziehbar.

In der Bedarfsprognose wird deshalb statt der Berücksichtigung von willkürlichen Faktoren die tatsächliche Entwicklung der aus der Belegungsdichte für die Stadt ermittelt und maßvoll bewertet.

Im Zeitraum von 2006 bis 2020 ergab sich eine historischer gemessener Rücklauf der Belegungsdichte von -0,012 pro Jahr. Unter der Annahme einer gewünschten Abschwächung mit degressivem Verlauf ergibt sich eine Belegungsdichte von 1,93 in der Prognose 2035. Danach verändert sich die Belegungsdichte nicht mehr und verbleibt bei einem Wert von 1,93.

Wie beschrieben wird die Belegungsdichte um den Leerstand korrigiert.

| Bereinigung von Leerstand | 102 | WE |
|---|---|---|
| Belegungsdichte 2020 o. Leerstand | 2,03 | 2020 |
| Belegungsdichte 2035 o. Leerstand | 1,95 | 2035 |

Tabelle 15 bereinigte Belegungsdichte

Ein Rückgangs-Szenario erscheint aus heutiger Sicht als realistisch bzw. ist aus Flächenspargründen erwünscht. Daraus ergibt sich innerhalb der nächsten 15 Jahre im Prognosezeitraum ein Bedarf aus der Auflockerung von 141 Wohnungen.

| **Auflockerungsbedarf 2035 aus Belegungsdichte** | |
|---|---|
| 1,95 | Belegungsdichte Prognose |
| 9740 | Wohneinheiten Prognose |
| **141** | **Wohneinheiten Bedarf** |

Tabelle 16 Auflockerungsbedarf aus Belegungsdichte

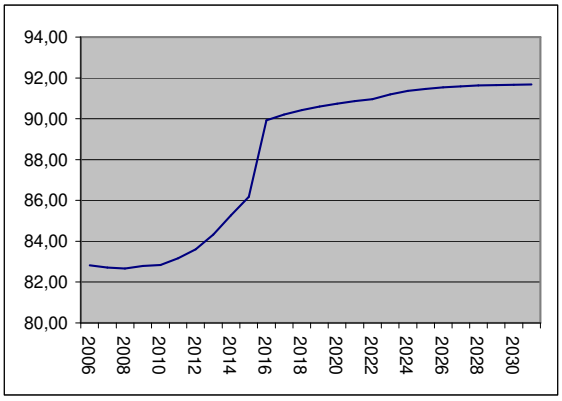
## 5.5 AUFLOCKERUNGSBEDARF AUS DER WOHNFLÄCHENZUNAHME

Für die Bedarfsprognose mit Flächenangaben ist die Berücksichtigung der Wohnflächenzunahme von Bedeutung. Ein Grund dafür ist die immer noch zunehmende Zahl der Eigenheime mit großen Wohnungen. Der häufigste Grund war, dass Eltern nach Auszug der Kinder oft in der großen Familienwohnung bleiben. Vor allem Wohnungseigentümer sind wenig geneigt, nach der Familienphase in eine kleinere Wohnung zu ziehen. Zudem ist der Anteil älterer Haushalte, die im Eigentum wohnen, in den letzten Jahren stetig gestiegen. Die Wohnflächenbelegung junger Ein-Personenhaushalte ist hingegen nicht wesentlich gewachsen. Dies dürfte sich jedoch mit zunehmenden Bedarf an Homeoffice Arbeitsplätzen im Bereich guter Internetverbindungen grundsätzliche mit einer Zunahme ändern.

**Auflockerungsbedarf 2035 aus Wohnflächenzunahme**

**Entwicklung der Wohnflächenzunahme**

| Jahr | inwohner | WFl./WE | WFl./EW | Änderung | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2006 | 20409 | 81,995 | | | © Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021 \| Stand: 03.12.2021 / 11:39:52 |
| 2007 | 20254 | 82,821 | | 0,826 | |
| 2008 | 19976 | 83,088 | | 0,267 | |
| 2009 | 19781 | 83,088 | | 0,000 | |
| 2010 | 19665 | 83,088 | | 0,000 | |
| 2011 | 19481 | 82,179 | | -0,909 | |
| 2012 | 19305 | 82,363 | | 0,184 | |
| 2013 | 19305 | 82,888 | | 0,525 | |
| 2014 | 19380 | 83,223 | | 0,335 | |
| 2015 | 19624 | 85,311 | | 2,088 | |
| 2016 | 19456 | 86,158 | | 0,847 | |
| 2017 | 19500 | 88,236 | | 2,078 | |
| 2018 | 19414 | 88,726 | | 0,490 | |
| 2019 | 19410 | 88,726 | | 0,000 | |
| 2020 | 19252 | 89,921 | 89,92 | 1,195 | 0,566 |
| 2021 | 19292 | | 90,49 | | 0,387 |
| 2022 | 19303 | | 90,87 | | 0,265 |
| 2023 | 19305 | | 91,14 | | 0,181 |
| 2024 | 19298 | | 91,32 | | 0,124 |
| 2025 | 19282 | | 91,44 | | 0,085 |
| 2026 | 19262 | | 91,53 | | 0,058 |
| 2027 | 19239 | | 91,59 | | 0,040 |
| 2028 | 19213 | | 91,63 | | 0,027 |
| 2029 | 19184 | | 91,65 | | 0,019 |
| 2030 | 19153 | | 91,67 | | 0,013 |
| 2031 | 19120 | | 91,69 | | 0,009 |
| 2032 | 19085 | | 91,69 | | 0,006 |
| 2033 | 19049 | | 91,70 | | 0,004 |
| 2034 | 19011 | | 91,70 | | 0,003 |
| 2035 | 18972 | | 91,71 | | 0,002 |




Entwicklung im Mittel, pro Jahr
degressive Prognose

**Entwicklung der An- oder Umbauten**

| Jahr | Baugene | Neubau | Umbau | Anderung | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2012 | 35 | 24 | 11 | | Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Statistik Kommunal |
| 2013 | 27 | 25 | 2 | | |
| 2014 | 30 | 23 | 7 | | |
| 2015 | 37 | 16 | 21 | | |
| 2016 | 29 | 28 | 1 | | |
| 2017 | 50 | 28 | 22 | | |
| 2018 | 45 | 23 | 22 | | |
| 2019 | 33 | 25 | 8 | 12 | |

15 Jahre 176 Wohneinheiten

Tabelle 17 Auflockerungsbedarf aus Wohnflächenzunahme

Ein pauschaler Ansatz einer Wohnflächenzunahme, welcher sich linear fortsetzt ist nicht plausibel nachvollziehbar. In der Bedarfsprognose wird deshalb anstatt einer Berücksichtigung von willkürlichen Faktoren die tatsächliche Entwicklung der aus Wohnflächenzunahme für die Stadt ermittelt und maßvoll bewertet.

Im Zeitraum von 2006 bis 2020 ergab sich eine historischer gemessene Zunahme der Wohnflächen von 0,566 m² pro Jahr. Unter der Annahme einer gewünschten Abschwächung mit degressivem Verlauf ergibt sich eine Wohnfläche von 91,71 m² in der Prognose 2035. Danach verändert sich die Wohnfläche nicht mehr und verbleibt bei einem Wert von 91,71 m².

Die Zunahme der durchschnittlichen Flächeninanspruchnahme um den vorhandenen Leerstand wird korrigiert.

Ein Großteil der Wohnflächenzunahme ist durch einen Umbau oder Anbauten im Bestand – ohne zusätzliche Neubauten möglich. Im Durchschnittlich erfolgen pro Jahr 12 Umbauten, welche sich aus den Baugenehmigungen abzüglich der Neubauten nachweisen lassen. D.h. in den nächsten 15 Jahren ist mit 176 Umbauten zu rechnen, welche von einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme abgezogen werden muss.

| Entwicklung der An- oder Umbauten | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Jahr | Baugene | Neubau | Umbau | Änderung | |
| 2012 | 35 | 24 | 11 | | |
| 2013 | 27 | 25 | 2 | | |
| 2014 | 30 | 23 | 7 | | |
| 2015 | 37 | 16 | 21 | | |
| 2016 | 29 | 28 | 1 | | |
| 2017 | 50 | 28 | 22 | | |
| 2018 | 45 | 23 | 22 | | |
| 2019 | 33 | 25 | 8 | 12 | |
| 15 Jahre | 176 | Wohneinheiten | | | Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung Statistik Kommunal |

Tabelle 18 An- und Umbauten

Aufgrund der Wohnflächenzunahme ergeben sich 91 Wohneinheiten an Neubaubedarf.

| | |
|---|---|
| 91,71 | Prognose Wohnfläche/EW |
| 1,79 | m2 Zunahme der Wohnfläche/Wohneinheit |
| 33897 | m2 Wohnflächen Zunahme |
| **370** | Wohneinheiten Bedarf aus Zunahme |
| **102** | abzüglich Wohneinheiten Leerstand |
| **176** | abzüglich Wohneinheiten An- oder Umbauten |
| **91** | Wohneinheiten Neubaubedarf |

Tabelle 19 Auflockerungsbedarf aus Wohnlächenzunahme

### 5.6 NICHT AUSGEGLICHENER WOHNUNGSMARKT - NACHHOLBEDARF

Aus den statistischen Daten des Bayerischen Landesamtes ist erkennbar, dass im Gebiet der Stadt Sulzbach-Rosenberg die neu errichteten Wohneinheiten in den Jahren 2009-2019 zwischen 16 und 49 schwankten.

| Jahr | Wohnunge | Sulzbach-Rosenberg |
|---|---|---|
| 2009 | 16 | |
| 2010 | 38 | |
| 2011 | 41 | |
| 2012 | 14 | |
| 2013 | 34 | |
| 2014 | 34 | |
| 2015 | 37 | |
| 2016 | 23 | |
| 2017 | 41 | |
| 2018 | 49 | |
| 2019 | 33 | |
| Durchsch | 33 | |
| Einwohne | 19252 | |
| WE/EW | 0,17 | |

Tabelle 20: neu errichtete Wohnungen in Sulzbach-Rosenberg

Bei der Anzahl der Errichtung von Wohnungen sind in den einzelnen Jahren starke Schwankungen erkennbar. Durchschnittlich wurden in den letzten 10 Jahren knapp

33 Wohnungen pro Jahr fertig gestellt. Gemessen an der Einwohnerzahl ergibt sich ein Wert von 0,17% erstellten Wohneinheiten je Einwohner pro Jahr.

| Jahr | Wohnunger | Landkreis AS |
|---|---|---|
| 2009 | 67 | |
| 2010 | 140 | |
| 2011 | 169 | |
| 2012 | 105 | |
| 2013 | 329 | |
| 2014 | 139 | |
| 2015 | 407 | |
| 2016 | 150 | |
| 2017 | 393 | |
| 2018 | 336 | |
| 2019 | 236 | |
| Durchsch | 225 | |
| Einwohne | 103049 | |
| WE/EW | 0,22 | |

Tabelle 21: neu errichtete Wohnungen im Landkreis

Vergleicht man diesen mit dem Landkreis Amberg-Sulzbach, so ergibt sich ein Wert von 0,22% Wohneinheiten je Einwohner pro Jahr. Dieser Wert besagt, dass je Landkreisbewohner im Durchschnitt 0,22% Wohnungen pro Jahr neu errichtet wurden.

Im Landkreis wurden somit die letzten 10 Jahre im Durchschnitt annähernd 30% mehr Wohnungen im Verhältnis der Einwohnerzahl im Gegensatz zur Stadt Sulzbach-Rosenberg erstellt. Eine mögliche Ursache liegt vermutlich daran, weil sich die Stadt Sulzbach-Rosenberg mit Neubauausweisungen in den letzten Jahren maßvoll zurückgehalten hat. Fehlende Grundstücke als auch der Focus der Stadt Sulzbach-Rosenberg auf Anstrengungen im Innenbereich, was jedoch lange Planungs- und Umsetzungszeiten in Form von Fertigstellungslücken erzeugt sind mögliche Erklärungen für die Zurückhaltung.

Die daraus entstandene Fertigstellungslücke kann entweder vollständig oder teilweise als Nachholbedarf interpretiert werden. In den letzten Jahren hat die Bautätigkeit in Sulzbach-Rosenberg zugenommen, sodass die Fertigstellungslücke kleiner werden könnte. Trotzdem reicht die erhöhte Bautätigkeit noch nicht aus, um den Bedarf vollständig zu befriedigen.

Unterstellt man, dass in den Landkreisgemeinden annähernd gleiche Lebens- und Wohnverhältnisse herrschen sollten und eine Neubauausweisung auch maßvoll bei allen Gemeinden in der Vergangenheit gleich verteilt erfolgte, so ergibt sich für die Stadt Sulzbach-Rosenberg ein Nachholbedarf um dieses maßvolle Verhältnis wieder auszugleichen.

Dagegen werden sich Gemeinden im Landkreis, welche bereits im Vorgriff stärkere Ausweisungen umgesetzt haben, aufgrund der Bedarfssättigung, der Grundstücksverfügbarkeit, sowie der finanziellen Bindung aus den Erschließungskosten wieder langfristig ausgleichend zurückhalten.

Der Faktor errechnet sich aus dem Verhältnis des Landkreises zur Stadt Sulzbach-Rosenberg.

Über einen Zeitraum von 10 Jahren beträgt der Nachholbedarf gegenüber dem Landkreis Amberg-Sulzbach somit

| | |
|---|---|
| (0,22/0,17)-1= | 0,28 |
| 33WE x 10 Jahre x 0,28= | |
| **92 (WE)Wohneinheiten Bedarf** | |

## 5.7 ERSATZBEDARF

Der Ersatzbedarf beinhaltet alle von Abbruch, Umwidmung oder Zusammenlegung wegfallenden Wohnungen für die ein Ersatz zu schaffen ist. Gemäß Auslegungshilfe ist dieser für jede Gemeinde auf Nachweis anzuerkennen. Der Ersatzbedarf erfolgt prinzipiell im Bestand bzw. baulich gesehen in Bereichen bestehender Ortschaften. Für eine Neuausweisung außerhalb einer bestehenden Ortschaft kommt der Ersatzbereich nicht zum Tragen, es sollten infolge eines Ersatzbedarfes auch keine neuen Bauflächen ausgewiesen werden, was ein Ziel des Flächensparens ist.

Eine Detailanalyse der in der Statistik erfassten Wohngebäude ergibt, dass die Ersatzquoten und ihre Trendentwicklung stark vom Baualter der Gebäude abhängen.

Für den zu erwartenden Ersatz werden Baualtersgruppen jeweils separat bewertet. Dabei wird für die Baualtersgruppe „bis 1918“ eine regional unterschiedliche Ersatzquote berechnet und vorgegeben, da diese Gebäude in städtischen Innengebieten wegen der erhaltenswerten Denkmalgeschützten Bausubstanz sowie der vorgenommenen Sanierungen und Modernisierungen einen besseren Zustand aufweisen als jene in den eher ländlichen Gebieten.

Das standardisierte Rechenverfahren wird in der nachfolgenden Regionalisierten Wohnungsbedarfsprognose berechnet.

Es ergibt sich im Durchschnitt folgender Ersatzbedarf:

Abgang von Gebäuden/Gebäudeteilen im
Statistik des Bauabgangs
Deutschland

| Jahr | Gebäude/ Gebäudeteile | Nutzfläche | Wohnfläche | Wohnungen |
|---|---|---|---|---|
| | Anzahl | 1000 qm | 1000 qm | Anzahl |
| 2015 | 18701 | 8319 | 2033 | 27630 |
| 2016 | 19207 | 8423 | 1991 | 25810 |
| 2017 | 17543 | 7233 | 1906 | 24867 |
| 2018 | 17359 | 7476 | 1945 | 24234 |
| 2019 | 15157 | 6858 | 1577 | 20969 |
| 2020 | 14814 | 6035 | 1437 | 17954 |
| im Mittel | | | | 23577 |

*© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2021 | Stand:*

Bestand 2020: 42,8 Millionen Wohnungen

Tabelle 22: Abgang von Gebäuden

Dies entspricht einem Ersatzbedarf von 0,0551% p.A.

| | |
|---|---|
| 4E+07 | Bestand |
| 23577 | Abgang |
| 0,0551 | % |

Zum Ersatzbedarf kommt noch hinzu, dass gerade der Hauptanteil der relevanten Wohngebäude der Baualtersgruppe 1949 bis 1978 von Altersgruppen (ca. ab 70 Jährige) bewohnt werden, welche aufgrund ihres zunehmenden Alters eine Grundsanierung der Gebäude nicht mehr umsetzen können. Hier wird ein besonderer Bedarf an bezahlbaren Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern erforderlich welcher die angesetzten Wohneinheiten bei wenig Angebot womöglich sogar noch übersteigen wird. Auch deshalb, weil eine Nachfrage der älteren Bevölkerung nach Wohnungen im näheren und gewohnten Sozialen Umfeld sehr hoch anzusetzen ist.

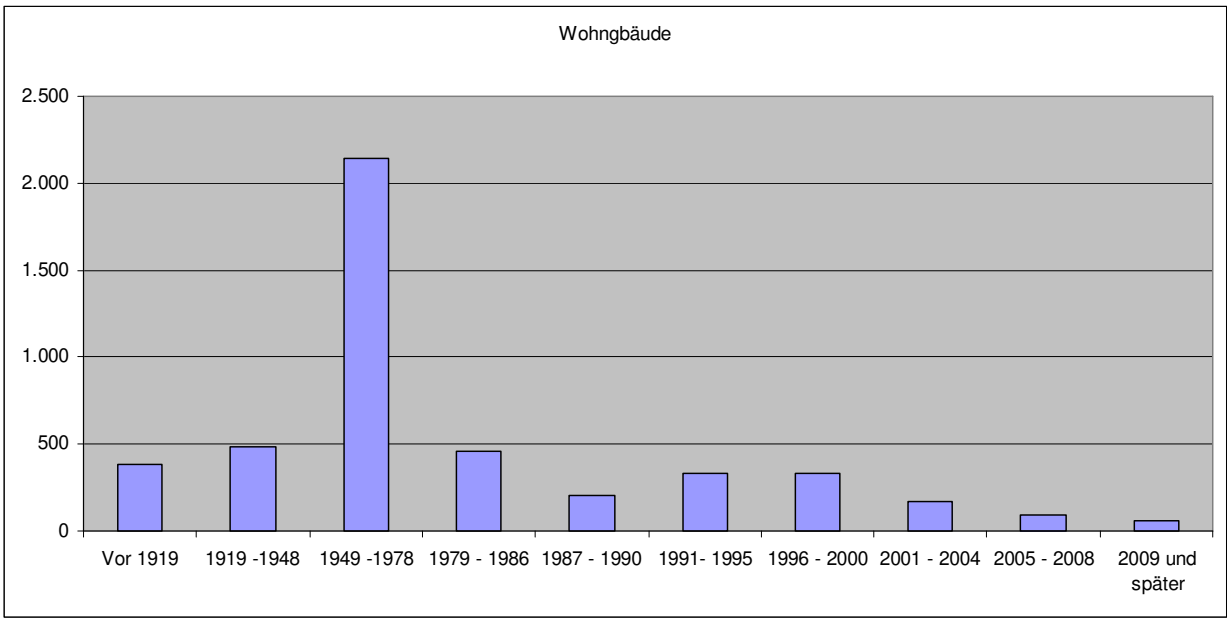



Bild 23: Gebäude nach Alter

Die Zuordnung der Baualtersgruppen der Wohnungen in Wohngebäuden nach den Erstellungsjahren zeigt, dass im Bereich von 1949 bis 1978 der größte Anteil für den Ersatzbedarf besteht. Ebenso ist ersichtlich, dass nach 2001 der Wohnungsbau am stagnieren war. Betrachtet man eine übliche technische Überalterungsdauer von Gebäuden mit ca. 50 bis 100 Jahren bis zur Komplettsanierung oder sogar zum Abriss, so wird sehr schnell ersichtlich, dass in den nächsten Jahren ein enormer Ersatzbedarf im Gebäudebestand entstehen wird. Der Ersatzbedarf errechnet sich mit den Bewertungsfaktoren für Gebäude. Die durchschnittliche Ersatzquote beläuft sich auf 0,055 Prozent des Wohnungsbestands. Insgesamt ist mit einem Ersatzbedarf von 38 Wohnungen bis in Jahr 2035 zu rechnen.

| | Vor 1919 | 1919 -1948 | 1949 - 1978 | 1979 - 1986 | 1987 - 1990 | 1991- 1995 | 1996 - 2000 | 2001 - 2004 | 2005 - 2008 | 2009 und später | | Wohngebäude insgesamt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jahre | 383 | 487 | 2.147 | 459 | 208 | 330 | 328 | 173 | 93 | (63) | % | 4.671 |
| 2021 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2022 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2023 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2024 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2025 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2026 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2027 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2028 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2029 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2030 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2031 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2032 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2033 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2034 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| 2035 | 0,006 | 0,005 | 0,02 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | 0,006 | | | | 0,055 | 2,6 |
| | | | | | | | | | | | | 38,5 |

Tabelle 24: Ersatzbedarf der Wohngebäude bis 2035

## 5.8 BAULAND FÜR WOHNGEBÄUDE + FREIFLÄCHEN

Methodik:

Zur Berechnung des Baulandes für Wohngebäude stützt sich die Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) auf die Daten des Amtlichen Liegenschafts-katasterinformationssystem (ALKIS-Daten), welche in der Statistik als „Siedlungsflächen“ ausgewiesen werden. Um den Leerstand bzw. unbebaute Baugrundstücke zu ermitteln werden zunächst die Daten des Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB-Daten) nach dem ALKIS Format des Landesvermessungsamtes als Shape (shp-Daten) abgerufen. Aus diesem lässt sich aufgrund der „Tatsächlichen Nutzung“ eine erste Abgrenzung von bebauten zu nicht bebauten Grundstücken aus dem CAD entnehmen. Diese werden noch hinsichtlich einer Umsetzbarkeit der Bebauung, sowie der Gewerblicher- oder Mischnutzung verifiziert und bewertet. So konnten in der Zusammenarbeit der Stadt Sulzbach-Rosenberg Grundstücke welche z.B. aufgrund von Hochwassergefährdung einer mangelnder bzw. unwirtschaftlichen Erschließbarkeit als ungeeignet eingestuft wurden, für eine zukünftige Wohnbebauung zurückgestellt oder ausgeschlossen werden.

Im Gegensatz hierzu ist es gängige Praxis für die wohnbaulich genutzten Flächen der LfU-Datenbank die zum einen relativ ungenauen zum anderen nur für das gesamte Stadtgebiet erfassten ALKIS-Daten zu verwenden nicht sachgerecht. Diese werden im Sinne einer automatisierten Erfassung zwar korrekt addiert weichen jedoch von der tatsächlich bewerteten Siedlungsfläche für den Typ der Wohnnutzung ab. Daraus stützt sich die Datenbank auf ein berechnetes Ergebnis mit dem Wert „Wohnungen je Hektar Wohnbaufläche“, welcher sich aus der Anzahl der statistisch erfassten Wohnungen des Gemeindegebiets sowie aus der Wohnbaufläche selbst errechnet. Damit lassen sich weder zuverlässige ortsteilbezogene Prognosen der zukünftigen Siedlungsdichte noch die nach derzeitigen Stand üblichen Siedlungsdichten neu entwickelter Wohnbauflächen gesichert ableiten.

Zur exakten Wohnbauflächen wurden daher vom Verfasser die tatsächlichen ermittelten Gebietsflächen der Mischgebiete aus dem digitalisiertem Flächennutzungsplan (FNP)

entnommen und anhand von ähnlichen Mustergebieten im Stadtgebiet mit der Fläche für die gemischte Nutzung bewertet und zum Ansatz gebracht. Innerhalb der Wohngebietsflächen entfallen noch Flächen auf Gemeinbedarfsflächen wie Friedhöfe, Sportanlagen bzw. öffentliche Einrichtungen. Die Grün- und Straßenflächen wurden bei den Nettoflächen bereinigt.

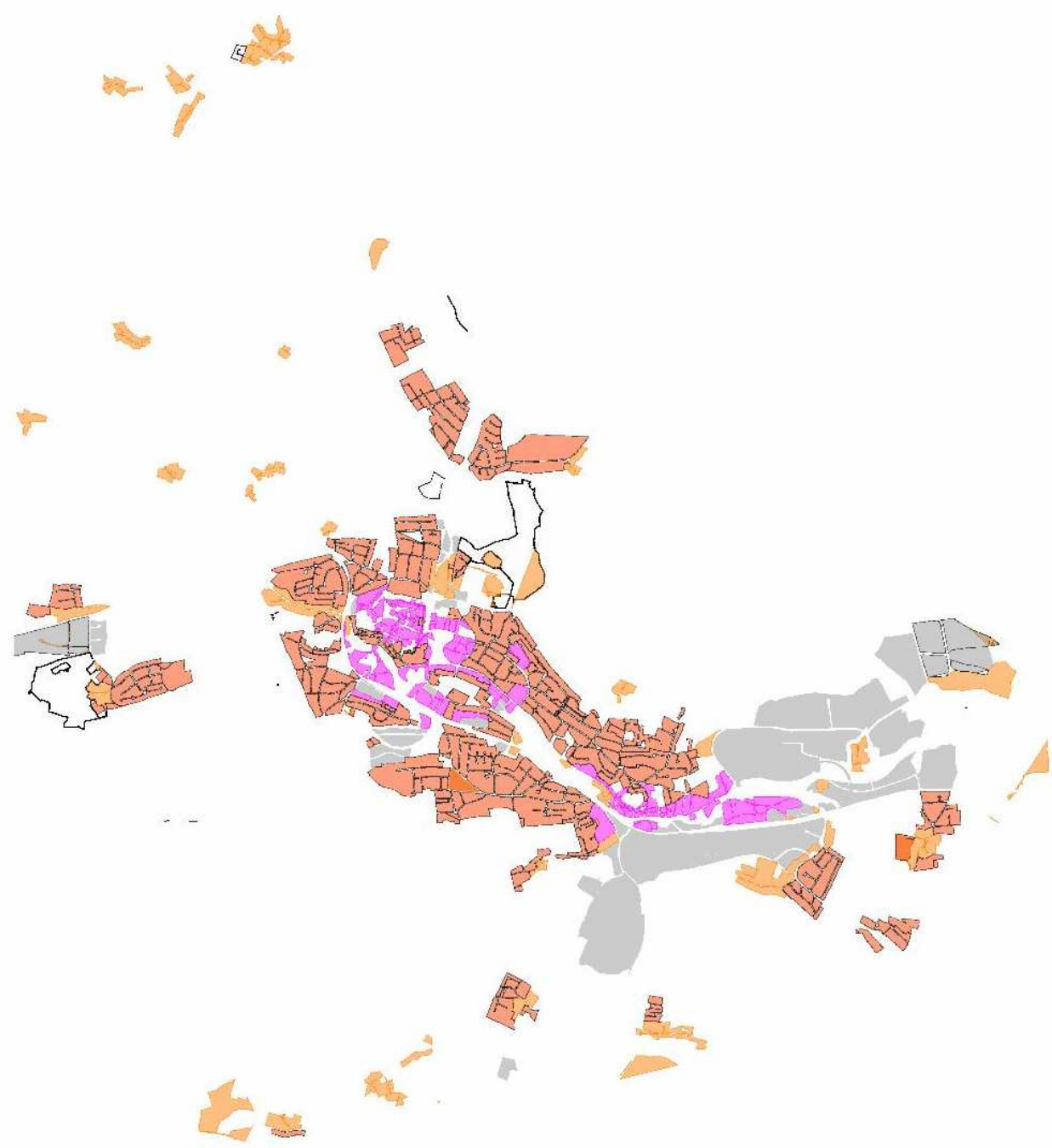


Bild 25: Flächennutzung nach Kerngebieten, Wohngebieten, Mischgebieten und Gewerbeflächen

Aus deren Addition ergeben sich die rechnerisch nachgewiesenen Siedlungsflächen mit:

| **Siedlungsfläche** | | % GE | ha |
|---|---|---|---|
| Kerngebiete | 98 | 50 | 49 |
| Wohnbauflächen | 261 | 0 | 261 |
| Gemischte Flächen | 198 | 50 | 99 |
| MFH | 3 | 0 | 3 |
| Wohnbauflächen | 557 | | 412 |
| **Belegungsdichte:** | | | |
| Grundstücksgrößen i.M. | | 429 | m2/WE |
| Belegungsdichte: | | 2,01 | EW/WE |

Tabelle 26: Siedlungsdichten

In die Berechnung eingeflossen sind nur die Flächenanteile, die in einem FNP als Wohnbauflächen dargestellt wurden. In das Nettobauland wurden Verkehrsstraßen, große Wasser oder Grünflächen ebenso herausgerechnet wie Sonderbauflächen (z.B. Schulen, Veranstaltungshallen) oder Flächen für Gewerbe. Gemischt genutzte Flächen wurden anteilig verrechnet. Eine differenzierte Betrachtung der Wohnbauflächen in den jeweiligen Teilräumen des Stadtgebiets ergibt nachfolgende Wohndichten (Dichten in Wohneinheiten je Hektar Nettobauland) aus dem Bestand:

• **25 bis 35 EW/ha** in ländlichen Ortsteilen bei vorwiegenden Ein- oder Zweifamilienhausgebieten

• **25 bis 45 EW/ha** in ländlichen Ortsteilen bei vorwiegenden Landwirtschaftlichen Betrieben und 50% Wohnnutzung

• **60 - 80 EW/ha** bei gemischter, teilweise Gewerblicher Nutzung und 50% Wohnnutzung vorwiegend am Hauptort Sulzbach-Rosenberg

• **70 - 90 EW/ha** bei Innerstädtischer Nutzung vorwiegend am Hauptort Sulzbach-Rosenberg

• **200 EW/ha** bei Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau mit 3 bis 4 Vollgeschossen vorwiegend am Hauptort Sulzbach-Rosenberg.

Hieraus lässt sich für eine Siedlungsverteilung nachfolgendes Schema anwenden.

| **Siedlungsverteilung ha** | | WE/ha | EW/ha | WE | EW |
|---|---|---|---|---|---|
| Kerngebiete | 49 | 40 | 79 | 1930 | 3871 |
| Wohnbauflächen | 261 | 15 | 30 | 3904 | 7830 |
| Gemischte Flächer | 99 | 35 | 70 | 3455 | 6930 |
| MFH | 3 | 100 | 200 | 299 | 600 |
| | 412 | | | 9589 | 19231 |

Tabelle 27: Siedlungsverteilung

Im rechnerischen Schnitt stehen pro Wohneinheit 426 Quadratmeter Nettobaugrund bzw. **47 EW/ha** (Einwohner je Hektar Nettobauland) zur Verfügung.

### 5.9 LEERSTANDSKATASTER

Um dem Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg eine praktikable Umsetzung an die Hand zu geben wurden die Datenerhebungen mit der vorhandenen Standardsoftware Autocad oder Briscad erfasst, so dass eine Forstschreibung des Leerstandskataster selbst im eigenen Hause erhoben werden kann, ohne dabei auf zusätzlich neue, in der Anschaffung teuere Software oder einer externen Datenbank oder Mitarbeiterschulung angewiesen zu sein. Dazu wurden die erhobenen CAD-Daten der Stadt und Raum im DXF-Format der Stadt Sulzbach-

Rosenberg einschließlich der Urheberrechte übergeben, so dass die Verwaltung die Daten selbständig begleitend zur zukünftigen Fortentwicklung angleichen kann.

Um der Stadt Sulzbach-Rosenberg eine möglichst praktikable Lösung anzubieten wurde als Grundlage der erfasste Datensatz in Anlehnung des Flächenmanagements des LfU, jedoch lediglich nur auf die für die Stadt notwendigen Datensätze reduziert. Dabei können die Datensätze im Excel-Format auf Wunsch jederzeit erweitert oder in einer externen Datenbank wie z.B. dem Flächenmanagement LfU übertragen werden.

Veröffentlichungen

Bei den erfassten Lageplänen handelt es sich um dienstinterne Pläne welche nur für eine Behördenbeteiligung vorgesehen ist. Eine Veröffentlichung der Lagepläne zum Leerstand oder der Einsichtnahme für die Öffentlichkeit ist aus Gründen der Vertraulichkeit ausgeschlossen.

Grundstücks - Vermittlungsbörsen

Eine Vermittlung von leer stehenden Baugrundstücken oder leer stehenden Gebäuden durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg erfolgt grundsätzlich nur mit Zustimmung der Eigentümer und unentgeltlich. Angedacht ist eine eigene Baulandbörse auf der Webseite der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Dabei ist eine konkrete Bebaubarkeit eines Grundstücks jedoch im Einzelfall in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren zu klären.

Abfragen, Umfrageergebnisse

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg führte zur Aktivierung der im Innenbereich vorhandenen Flächen auf denen Baurecht besteht, sowie zur Förderung der Nutzung vorhandener Gebäude Maßnahmen mit Anschreiben durch. Es wurden Grundstückseigentümer angeschrieben und die Bereitschaft abgefragt, ob diese das Grundstück veräußern würden oder das Leer stehende Gebäude vermieten würden.

In der dargelegten Innenpotentialermittlung wurden zunächst 276 unbebaute Grundstücke verortet. Nach Abfrage bei den Eigentümern können diese nach folgender Nutzung aufgeteilt werden:

Datenschutz

Verantwortlich für die Verarbeitung dieser Daten ist das Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg. Die Daten werden ausschließlich dafür erhoben, um den Bedarf an Baugrundstücken nachzuweisen. Bei der Abfrage der Nutzungsabsichten der Eigentümer als auch der Leerstandsdaten handelt es sich um sensible personenbezogene Daten. Daher wurden die personenbezogenen Daten von der Grundstückserfassung inhaltlich getrennt. Die personenbezogenen Daten verbleiben im Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg, welche auch die zugehörigen Arbeiten wie Ansprache mit Anschreiben als auch die Auswertung von Rückantworten übernommen haben. Die Erhebung von leeren Grundstücken über das Plankataster konnte somit unter Einhaltung de Datenschutzes über eine externe Dienstleistung der Planerfassung von dem Planungsbüro Stadt und Raum erfolgen. Die Daten konnten abschließend über eine gemeinsame Kennung als „Handle“ mit den Eigentümerdaten des Baureferates in das Leerstandskataster übertragen und zusammengeführt werden.

HANDLE
BLOCKNAME
B
WOHNEINHEITEN
FLURNR
GEMARKUNG
LAGE BEMERKUNG
HINDERNIS
E-VORNAME

E-NACHNAME
E-STRASSE
E-ORT E-ANREDE1
E-ANREDE2
ANSCHREIBEN
AMVERSAND
RUECKLAUF
BAUBEREITSCHAFT
VERKAUFSBEREIT EIGENNUTZUNG
TAUSCHBEREITSCHAFT
GEBÄUDETYP
NUTZUNGSZUSTAND
BERATUNGSBEDARF
NOTIZEN

Tabelle 25: Beispieldatensatz mit Handle; personenbezogene Daten

| HANDLE | ANSCHREIBEN | AMVERSAND | RUECKLAUF | BAUBEREITSCH | VERKAUFSBERI | EIGENNUTZUNG | TAUSCHBEREIT | GEBÄUDETYP | NUTZUNGSZUS | BERATUNGSBE | NOTIZEN |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| '4DA3 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| B664 | Ja | 16.11.2021 | 18.11.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| '6464 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 5F37 | Ja | 16.11.2021 | 22.11.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| 'C56E | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 'CB12 | Ja | 25.11.2021 | | | | | | | | | |
| '7223 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| B613 | Ja | 16.11.2021 | 09.12.2021 | Ja | Nein | | Nein | | | Nein | |
| 61C1 | Ja | 16.11.2021 | 18.11.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| '47D8 | Ja | 25.11.2021 | | | | | | | | | |
| 538B | Ja | 16.11.2021 | 22.11.2021 | Nein | Nein | | Ja | | | Nein | |
| '4F76 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 'A6EA | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 106C1 | Ja | 16.11.2021 | 13.12.2021 | Nein | Nein | | Ja | | | Ja, später | |
| 'C47B | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 'B695 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 'CB0A | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '10A4C | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '61B7 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '47E2 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 'CB6E | Ja | 16.11.2021 | 18.11.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| C42A | Ja | 16.11.2021 | 23.11.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| '4A3B | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '720F | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '61A8 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '109B1 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 47F6 | Ja | 16.11.2021 | 13.12.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| '47F1 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| '4A45 | Ja | 16.11.2021 | 18.11.2021 | Nein | Nein | | Nein | | | Nein | |
| '4FE7 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 443A | Ja | 16.11.2021 | 20.11.2021 | Nein | Nein | | Ja | | | Nein | |
| '5F65 | Ja | 16.11.2021 | | | | | | | | | |
| 4F25 | Ja | 16.11.2021 | 26.11.2021 | Ja | Nein | | Nein | | | Nein | |

Tabelle 28: Beispieldatensatz Rücklauf; Tabelle mit Handle; ohne personenbezogene Daten

## 6. AKTIVIERUNG VORHANDENER PRIVATER BAUGRUNDSTÜCKE

Im Rahmen der Baulückenerfassung der Stadt Sulzbach-Rosenberg (Stand 2021) wurden zunächst 277 leer stehende Baugrundstücke und Grundstücke mit möglicher Nachverdichtung im Stadtgebiet aus dem Kataster bzw. den Luftbildern verortet. Es kann auf eine durchweg positive Entwicklung zurückgeblickt werden. So konnte die Anzahl der freien Bauplätze mit Bauantrag bzw. im Bau mit 39 reduziert werden. Dies entspricht einer Regeneration von 39 Baulücken innerhalb der letzten 3 Jahre welche aufgrund der Luftbilder nachvollzogen werden kann. Ebenso entfallen 11 Bauplätze auf unerschlossene Parzellen bzw. Baugrundstücke mit einen erhöhtem Erschließungsaufwand.

Ausgeklammert bei der Erfassung der Potentialflächen wurde auch das ehemalige Werksgelände der Maxhütte im Stadtteil Rosenberg mit einer Gesamtfläche von ca. 47 ha, da auf Grund der noch nicht abschließend geklärten Problematik der Bodensanierung diese Flächen kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung stehen werden. Für eine Wohnbebauung wird jedoch voraussichtlich nur ein geringer Anteil des Werksgeländes wieder nutzbar gemacht werden können.

Bei der Verortung der Grundstücke ist das Grundbuch beziehungsweise eventuelle auf dem Grundstück liegende Baulasten oder sonstige Rechte, die eine Bebauung verhindern könnten unberücksichtigt.

Unberücksichtigt sind auch unbekannte Veräußerungs- oder Bebauungsinteressen seitens der Eigentümer. Eine geplante Bebauung der gekennzeichneten Flächen kann bereits vorgesehen sein, da nicht alle Eigentümer einen Bauantrag (sofort) gestellt haben.

*Hinweis: Eine Kennzeichnung der Wohnbauflächen bedingt weder ein Baurecht, noch die Schaffung von Baurechten. Die konkrete Bebaubarkeit eines Grundstücks ist im Einzelfall in einem bauordnungsrechtlichen Verfahren (Bauvoranfrage, Baugenehmigung) zu klären.*

Nach Auskunft des Baureferates sind 11 der Baulücken unerschlossen oder aufgrund von Hindernissen wie Hochwasser nur bedingt bebaubar. Nach Einschätzung des Baureferates werden gewisse Baulücken auf unbestimmte Zeit weiterhin verbleiben, da diese z.B. einer langfristigen Gartennutzung zugeführt wurden. In früherer Zeit wurden sehr oft „Doppelte Grundstücke“ ohne Bauzwang verkauft. Dies ist in den neuen Baugebieten nicht mehr zulässig. Mit dem Bauzwang wurde in den letzten Jahren diesem Trend entgegengewirkt.

Auswertungen der Eingentümerbefragung:

Ungenutzte Grundstücke ohne Bauzwang (227) wurden zunächst vorläufig als ungenutzt eingruppiert und eine schriftliche Eigentümerbefragung mit Fragebogen erarbeitet. Für die restlichen Grundstücke (124) konnte aus der Eigentümerbefragung keine Verkaufsbereitschaft erfragt werden. Als zu aktivierende Baugrundstücke aus der Eigentümerbefragung können somit über 22 Parzellen kurzfristig (Baubereitschaft), 22 Parzellen mittelfristig (Verkaufs- oder. Tauschbereitschaft) und 183 Parzellen langfristig kalkuliert werden. Im Hinblick auf die Eigentumsverhältnisse ist davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren einige dieser privaten Bauplätze durch Kinder und Enkelkinder bebaut werden können. Aus Sicht des Baureferates sowie dem Ergebnis der Eigentümerbefragung kann mit einer realistischen Bebauung der kurzfristigen und mittelfristigen zur Verfügung stehenden Bauparzellen der privaten Grundstücke im Untersuchungszeitraum in den nächsten 10 bis 15 Jahren gerechnet werden. Dies entspricht einem aktivierbaren Potential von 44 Baugrundstücken bzw. einer Aktivierung von 19% des vorhandenen Innenpotentiales, oder einer Aktivierungsquote von 1,25% pro Jahr. Da die freien Baugrundstücke in den Bebauungsplänen sich überwiegend in Einzelhaussiedlungen befinden, wird von einem Faktor von 1,2 Wohneinheiten je Baugrundstück wie im Bestand ausgegangen, was ein Potential von 52 Wohneinheiten entspricht.

| Summen | Gesamt | | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | mit Bauantrag | unerschlossen | ungenutzt | angeschrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Baubereitschaft | Verkaufsbereitschaft | Tauschbereitschaft | Eigennutzung | Beratungsbedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 277 | 39 | 11 | 227 | 223 | 99 | 44 | 22 | 12 | 10 | 59 | 10 | 22 | 22 | 183 |
| Wohngebäude leerstehend | | | | 52 | 50 | 12 | 24 | | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 | 4 | 48 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |

Tabelle 29: Auswertung der Eigentümerbefragung

| **Vorrat an Baulandlücken; Aktivierbares Innenpotential** | |
|---|---|
| 227 | Baugrundstücke maximal |
| 1,2 | WE/Baugrundstück |
| 272 | Wohneinheiten |
| 19 | % davon Aktivierbar |
| 52 | Wohneinheiten Potential |
| 15 | Siedlungsdichte /ha bei Wohngebieten |
| 3,5 | ha Bauland für Wohngebäude aus Baulandlücken |

Tabelle 28: Aktivierbares Innenpotential, klassische Baulücken

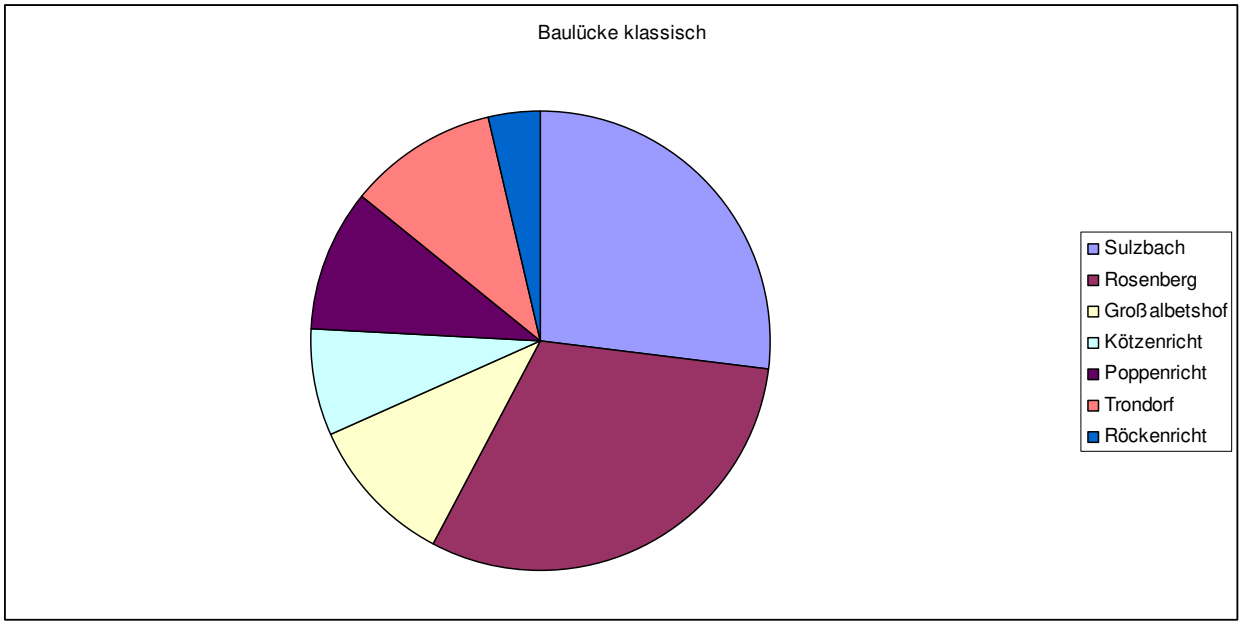



Bild 30: Verteilung aktivierbares Innenpotential (klassische Baulücken) auf die Hauptorte/Gemarkungen

Fazit:

- ⇨ Nur sehr wenige der Parzellen stehen kurz bzw. mittelfristig d.h. innerhalb des Untersuchungszeitraums für eine Bebauung zur Verfügung.
- ⇨ Über den Zeitraum von 15 Jahren ist eine Aktivierung von 52 Wohneinheiten als Potential möglich.
- ⇨ In den Hauptorten Sulzbach und Rosenberg besteht das größte anteilige Potential

## 7. AKTIVIERUNG VORHANDENER PRIVATER WOHNGEBÄUDE

Aufgrund der Recherche über den Wasserverbrauch unter Mithilfe der örtlichen Wasserversorger im Untersuchungsbereich, sowie einem Abgleich vor Ort ergaben sich insgesamt 52 leer stehende Wohngebäude mit 102 Wohneinheiten, welche verortet werden konnten. Die leer stehenden Wohngebäude befinden sich überwiegend im alten Ortskern des Hauptortes.

Zur Behebung des Leerstands wurden von der Stadt Sulzbach-Rosenberg bereits mehrere Maßnahmen unternommen. Entsprechend dem 2015 durchgeführten Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Altstadt Sulzbach“ gibt es hierzu bereits mehrere Vorschläge, als auch ein Monitoring, welches in den Ausführungen hier nicht weiter vertieft werfen soll. Es wird auf die Ausführungen des ISEK verwiesen.

Aus Sicht einer abschätzbaren Aktivierbarkeit, sollten die Maßnahmen optimistisch gesehen in etwa 50% des Leerstandes beheben. Es ist dabei zu berücksichtigen, dass ein Leerstand nicht zu 100% behoben werden kann, da es immer unüberwindbare Hindernisse wie z.B. zerstrittene Erbengemeinschaften oder Zins getriebene Spekulationen geben wird.

Die Auswertungen zeigen auch, dass im Hauptort Sulzbach das größte anteilige Potential besteht.

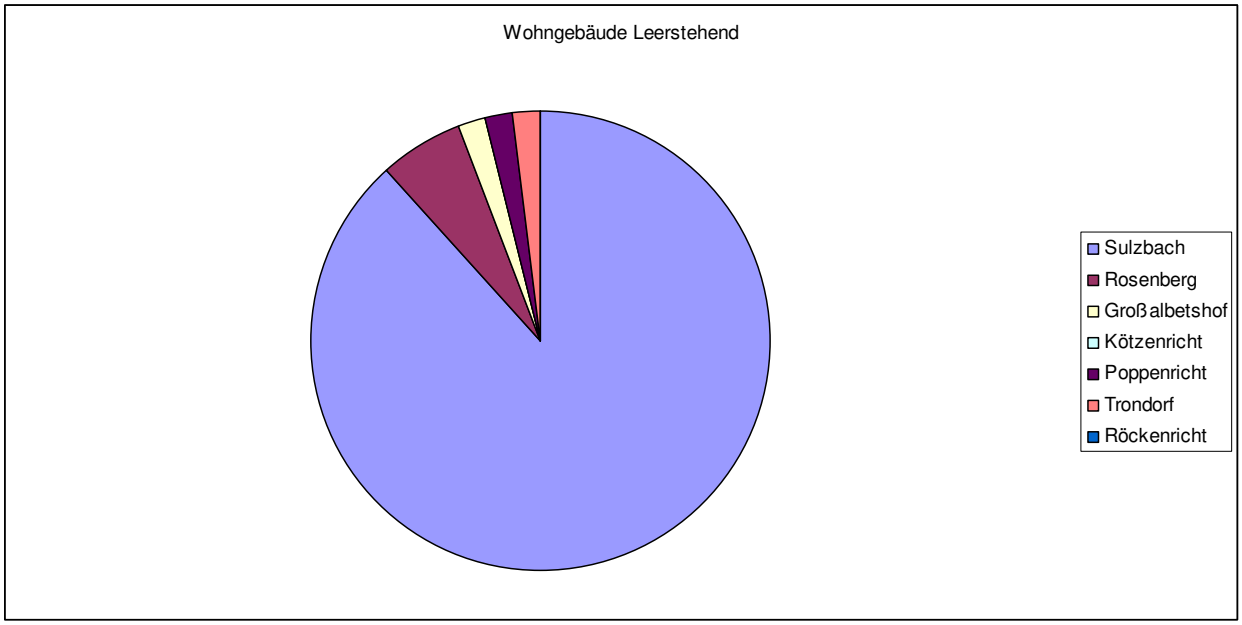



Bild 31: Verteilung aktivierbaren Innenpotential (Leerstand) auf die Hauptorte/Gemarkungen

| **Aktivierbarer Leerstand Wohngebäude** | |
|---|---|
| 51 | Gesamt Wohngebäude |
| 2 | WE je Gebäude |
| 102 | Wohneinheiten |
| 50 | % davon Aktivierbar |
| | |
| 51 | Wohneinheiten |
| 40 | Siedlungsdichte /ha in Kerngebieten |
| 1,3 | ha Bauland für Wohngebäude |

Tabelle 29: Aktivierbares Innenpotential, Wohngebäude

Anzumerken ist auch, dass ein Großteil der Gebäude sich in einer Förderkulisse befindet

- 8 der leer stehenden Wohngebäude befinden sich in einem Baudenkmal.
- 37 der leer stehenden Wohngebäude befinden sich in einem Ensemble.
- 1 Gebäude ist bereits abgebrochen

Nach Abfrage bei den Eigentümern ergab sich, dass

- für ein Gebäude der leer stehenden Wohneinheiten eine Eigennutzungsabsicht vorliegt.
- für 40 der Wohngebäude ergab die Umfrage keine Äußerung.
- für zwei Wohngebäude wurde eine Veräußerungsabsicht geäußert.
- für zwei weitere Wohngebäude wurde eine Tauschbereitschaft geäußert.

Die Bedingung einer optimistischen Aktivierungsquote von 50% erscheint aus Gründen einer gewollten Innenstadtbelebung als angebracht.

Fazit:

- ⇨ Für sehr wenige der Gebäude gibt es mittel- oder kurzfristig Äußerungen, welche voraussichtlich innerhalb des Untersuchungszeitraums zu einem Verkauf oder einer Sanierung führen könnten.
- ⇨ Unterstellt man der optimal positiven Annahme, dass sich 50% der Eigentümer – auch für die Gebäude ohne Veräußerungsabsicht - noch nicht entschließen konnten (z.B. durch persönliche Hindernisse wie ungeklärte Erbengemeinschaft) so kann im Idealfall mit einer langfristigen Aktivierung der Wohngebäude als auch deren Renovierung von 25 Wohngebäuden bzw. 51 Wohneinheiten gerechnet werden.
- ⇨ Es werden somit rechnerisch in der Bedarfsermittlung 51 Wohneinheiten (aus dem Leerstand) als zu aktivierende Reservewohnungen aus dem Bestand als Potential berücksichtigt.
- ⇨ Im Hauptort Sulzbach besteht das größte anteilige Potential

### 6.1 WOHNBAULANDBEDARF

Wird die derzeitige Wohneinheitendichte zu Grunde gelegt – wie im Nachweis geschehen – bedeutet dies einen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf für Neuausweisungen:

Gesamtbilanz

| WE | ha | |
|---|---|---|
| -25 | -1,1 | Bedarf an Wohneinheiten aus Bevölkerungsentwicklung |
| 141 | 6,0 | Auflockerungsbedarf 2035 aus Belegungsdichte |
| 91 | 3,9 | Auflockerungsbedarf 2035 aus Wohnflächenzunahme |
| 92 | 4,0 | Nachholbedarf 2035 |
| 39 | 1,7 | Ersatzbedarf 2035 |
| -52 | -3,5 | Vorrat an Baulandlücken; Aktivierbares Innenpotential |
| -51 | -1,3 | Aktivierbarer Leerstand Wohngebäude |
| 235 | 9,8 | Saldo des derzeitigen Flächenbedarfs für Wohngebäude |

Tabelle 32: Gesamtbilanz

Aufgrund der Prognoseunsicherheit für den längerfristigen Bedarf ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung eine Abweichung vom ermittelten Mittelwert von bis zu +24 WE bzw. 50 WE als fachlich begründbar, was eine maximale Ungenauigkeit des Gesamtergebnisses von 2,5 ha entspricht.

| 15 Jahre | Abweichung | |
|---|---|---|
| -51 Einwohner | max | min |
| **-25 Wohneinheiten Bedarf** | +24 | -50 |

Tabelle 33: Abweichungen der Prognosen aus Bevölkerungsentwiklung

Berechnungsgrundlage waren die für Wohnzwecke berechneten Grundstücke, ohne gewerbliche Durchmischung bzw. öffentlichen Flächen in Sulzbach-Rosenberg mit ca. 429 m²/WE im Durchschnitt. Diese zeichnen sich in der Mischung aus städtischem/ländlichen Bereich als typisch ab. Daraus ergibt sich eine Dichte von 23 Wohneinheiten je Hektar. Werden maßvollere Annahmen für die zukünftige Baufläche pro Wohneinheit vorgeschlagen – welche aus planerischer Sicht und Erfahrung anzustreben erscheint – zeigt sich ein Flächenbedarf geringerer Größenordnung (bei 400 m²) bis in das Jahr 2035. Auch neue Bauformen abseits des typisch klassischen Einfamilienhauses wie zum Beispiel Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenhaus, Singlewohnungen oder das Mehrfamilienhaus/Reihenhaus tragen zur Flächeneinsparung bei und wurden im Stadtgebiet

zum Teil bereits in der Vergangenheit realisiert. Unter der Betrachtung einer derzeitig ermittelten Fläche der reinen Wohnnutzung von 412 ha entspricht der maximal prognostizierte Flächenbedarf einer Inanspruchnahme bis zum Jahr 2035 von 2,4%.

### 6.2 WOHNBAULANDVERTEILUNG

Um eine ausgewogene Entwicklung zwischen dem Hauptort Sulzbach-Rosenberg und dem kleineren Ortsteilen langfristig zu gewährleisten, sollte sich die Wohnbauflächenentwicklung in etwa an der derzeitigen Einwohnerverteilung orientieren.

Mit einem Einwohneranteil von ca. 2/3 am Hauptort Sulzbach-Rosenberg besteht entsprechend der Bedarfsprognose ein Bedarf für 235 Wohneinheiten x 2/3 = ca. 157 Wohneinheiten.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 23 Wohneinheiten pro Hektar besteht somit ein Wohnbauflächenbedarf von im Mittel ca. 6,5 ha am Hauptort.

### 6.3 WOHNBAULAND NACHFRAGE

Aktuell liegen nach Auskunft des Referates für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften über 150 Anfragen bzw. Vormerkungen von Bauwilligen für Einfamilienhäuser vor, ohne dass die Stadt Werbemaßnahmen oder größere Baugebiete ausgewiesen haben. Weitere Anfragen zum Erwerb von Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern liegen ebenfalls vor, sind aber gegenüber den Vormerkungen für Einfamilienhäuser anzahlmäßig gering.

Um den allgemeinen Planungsleitlinien des Flächen sparenden Bauens zu entsprechen, hat die Stadt Sulzbach-Rosenberg Möglichkeiten für Flächen sparende Bauformen in Form von Geschosswohnungsbau und gemischt genutzten, mehrgeschossigen Bauformen erarbeitet.

Im Stadtteil Kempfenhof entstand zuletzt mit dem Baugebiet „Kempfenhof Ost“ auf einer geeigneten Fläche verdichteter Geschosswohnungsbau. Weitere verdichtete Bauformen mit mehr als zwei Vollgeschossen sowie von freistehender Einzelhausbebauung abweichender, aneinander gereihter Bebauung ist für den städtebaulichen Entwicklungsbereich „Loderhof BA III“ und „Am Katzenberg Nord“ vorgesehen.

Am Hauptort ist somit ein gewisser bedarfsgerechter Anteil an Flächensparenden Bauformen möglich und von Seiten der Stadtplanung weiter entwickelbar. Des Gleichen wird die Möglichkeit einer Nachverdichtung auf geeigneten Flächen und Grundstücken seitens der Stadt gefördert.

## 8. WEITERE SCHRITTE:

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg erhält mit dieser Analyse im Stadtgebiet ein Werkzeug zur Analyse und Entwicklung des Innenentwicklungspotentials. Die Bestandserhebungen von Baulücken / Brachflächen / Leerstand und der Erstellung des Katasters kann von der Kommune in technischer und personeller Hinsicht mit eigenem Monitoring selbst fortgeführt werden.

Das Baureferat beabsichtigt in Abstimmung mit dem Stadtrat die bereits eingeschlagenen Maßnahmen fortzuführen:

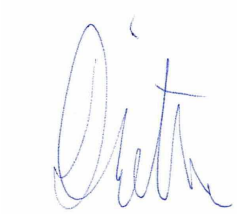
- Die Fortentwicklung des städtebaulichen Leitbilds unter besonderer Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Abgleich des erhobenen Datenmaterials mit den städtebaulichen Planungen und einem zukünftigen städtebaulichen Leitbild
- Entwicklung des Innenentwicklungspotenzials
- Entscheidungen für eine Aktivierungsstrategie
- Beratung, Zwischenerwerb, Zuschüsse, Baurecht
- Direktkontakt mit den Betroffenen Eigentümern
- Einsatz geeigneter städtebaulicher Instrumente zur Flankierung des Flächenressourcen-Managements
- Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen, Abweichung, Befreiung
- Bauberatungen zur Reaktivierung von Leerstand
- Erfolgsbericht mit Anzahl der aktivierten Baulücken / Brachflächen

## 9. ZUSAMMENFASSUNG:

- Der Mangel an verfügbaren Wohnbaugrundstücken ist aktuell in der Stadt Sulzbach-Rosenberg spürbar. (Nachfragemangel)
- In einem Betrachtungszeitraum von 15 Jahren beträgt der rechnerische Nachweis einen Bedarf von 235 Wohnbaueinheiten**.**
- Innerhalb eines zurückliegenden Betrachtungszeitraums von 10 Jahren hat sich die Bevölkerungszahl entgegen der vorherigen negativ verlaufenden Prognosen des Landesamtes eher positiv, nahezu stabil entwickelt.
- Bei den benachbarten Mitgliedern aus dem Zusammenschluss der Metropolregion Nürnberg besteht ebenso ein enormer Nachfrageüberhang nach Wohnbaugrundstücken.
- Um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken abzudecken, ist eine Ausweitung von Wohnbaugebieten erforderlich. Hierfür werden neben der kurzfristigen Schaffung von Bauland in einem mittelfristigen Zeithorizont innovative Lösungen von Seiten der Politik angestrebt um ggf. mögliche Potenziale hinsichtlich Nachverdichtungen, Ausbauten und Umbauten im Bestand zu ermöglichen.
- Der Bedarf an Wohnbaugrundstücken wird auf dem hohen Niveau verbleiben.
- Eine Entspannung der Knappheit an Wohnbaugrundstücken und somit der Verteuerung von Wohnraum steht im engen Zusammenhang mit der langjährigen Niedrigzinspolitik der Europäischen Zentralbank.
- Eine Knappheit an freiem Bauland führt zu steigenden Grundstückspreisniveaus. Es gilt dass steigende Grundstückspreise zu Spekulationen führen werden was zu einer geringen Abgabebereitschaft von Bauland aus dem Bestand führt.

- Überregionale Zeichen mehren sich, dass Wohnungspreise in einigen größeren Städten und Marktsegmenten nicht mehr allein durch die Entwicklung von Mieten und die niedrigen Zinsen zu erklären sind.
- Größere potentielle Innenentwicklungspotenziale der Stadt Sulzbach-Rosenberg stehen trotz größerer Bemühungen der Stadt nicht zur Verfügung.
- Ökonomisch gesehen gibt es aus überregionaler Sicht zwei Ansätze: Es wird verstärkt unter Berücksichtigung und Förderung der Innenstadtpotentiale gebaut und die Nachfrage wird auch mit Neubaugebieten mit angemessenen Bedarf befriedigt - oder, wenn das ökologisch nicht gewollt ist, dann wird der Preis des Wohnraums weiter steigen. Letzteres ist jedoch nicht unbedingt sozial und führt zu unerwünschten Ungerechtigkeiten.
- Für die angestrebte Umsetzungsrealität gilt anzumerken, dass nur wenige für die erhobenen Innenentwicklungspotenziale welche im Bezug auf leer stehende Baugrundstücke zur Verfügung stehen, wie die ernüchternden Ergebnisse der verlaufenden Eigentümerbefragungen der Verwaltung bereits gezeigt haben. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es durch die intensiven Bemühungen der Stadt gelingt, in etwa 19% der Innenpotentiale (der leer stehenden Grundstücke) zu aktivieren. Dies würde einem Einfamilienhausbaugebiet mit einer Größenordung von 2,6ha entsprechen.
- Des Weiteren wird von einer optimistisch möglichen Aktivierung von 50% der Leer stehenden Gebäude im Innerstädtischen Bereichen mit einem Potential von 51 Wohneinheiten ausgegangen.
- Weiterhin besteht auch künftig eine Nachfrage nach Einfamilienhausneubau, daher ist eine Ausweisung von Baugebieten, auch wegen der besonderen Lagen bzw. als Lückenschluss angrenzend zur Bestandsbebauung erforderlich und nachvollziehbar.

Aufgestellt am 01.03.2022
**STADT und RAUM**



.....

Stephan Dietrich; Dipl.-Ing. Bauingenieurwesen

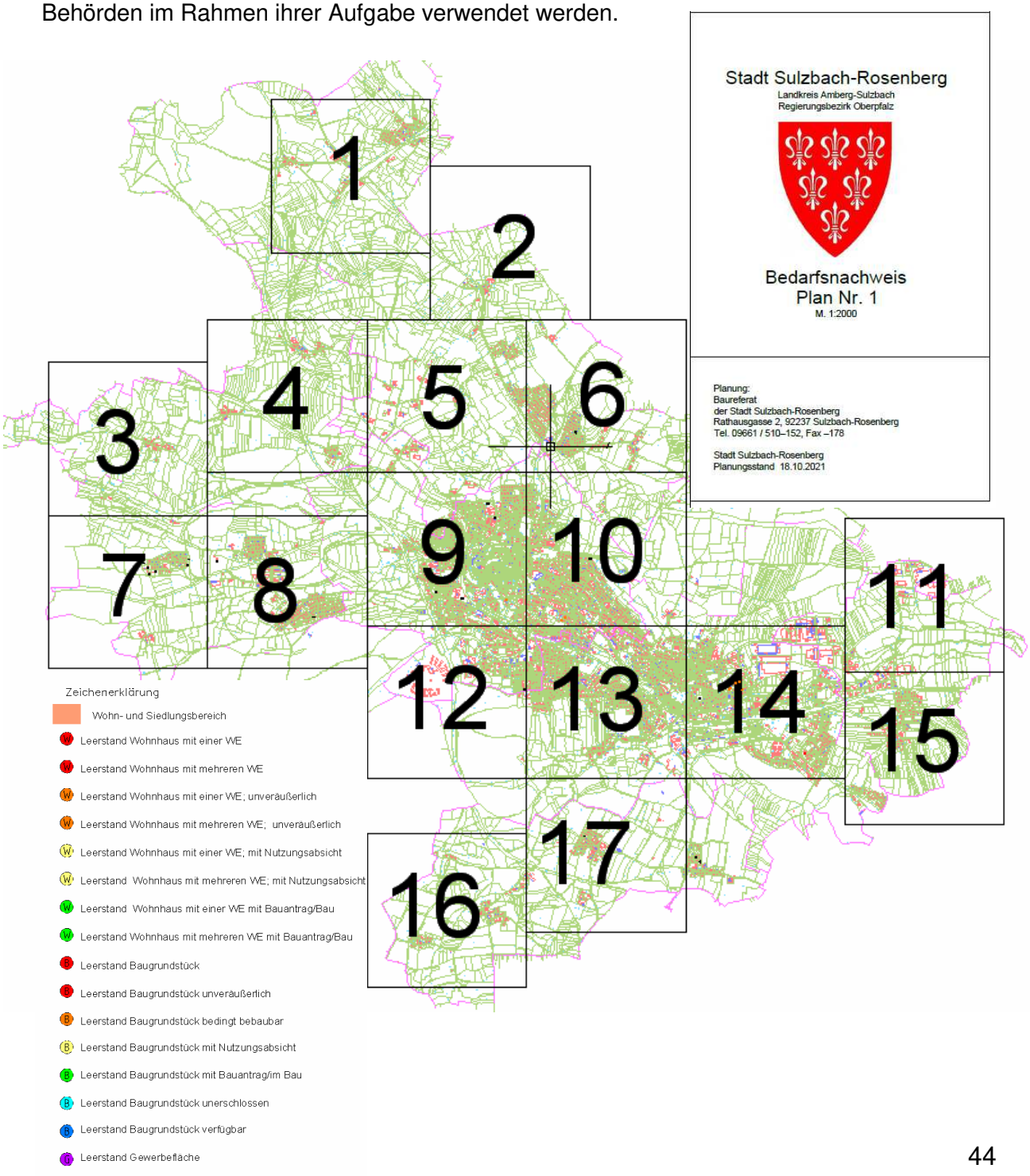
## 10. ANLAGEN:

Anlage 1: Auswertung der Eigentümerbefragung

| Gemarkung Sulzbach | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 71 | 8 | 2 | 61 | 61 | 22 | 36 | 3 | 4 | 2 | 17 | 4 | 3 | 6 | 52 |
| Wohngebäude leerstehend | | 46 | 44 | 12 | 27 | | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 | 4 | 42 | |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Gemarkung Rosenberg | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 81 | 6 | 5 | 70 | 69 | 35 | 51 | 6 | 5 | 5 | 5 | 3 | 6 | 10 | 54 |
| Wohngebäude leerstehend | | 3 | 3 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Gemarkung Großalbershof | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 30 | 6 | 0 | 24 | 21 | 12 | 57 | 1 | 0 | 0 | 10 | 1 | 1 | 0 | 23 |
| Wohngebäude leerstehend | | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Gemarkung Kötzersricht | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 19 | 0 | 2 | 17 | 17 | 6 | 35 | 3 | 2 | 2 | 4 | 1 | 3 | 4 | 10 |
| Wohngebäude leerstehend | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Gemarkung Poppenricht | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 27 | 2 | 23 | 24 | 16 | 67 | 6 | 0 | 0 | 16 | 0 | 6 | 0 | 17 |
| Wohngebäude leerstehend | | 2 | 1 | 1 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Gemarkung Trondorf | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 41 | 17 | 0 | 24 | 23 | 5 | 22 | 3 | 1 | 1 | 4 | 1 | 3 | 2 | 19 |
| Wohngebäude leerstehend | | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Gemarkung Röckenricht | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 8 | 0 | 0 | 8 | 3 | 38 | 0 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 8 |
| Wohngebäude leerstehend | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Summen | Gesamt | | | Eigentümerbefragung | | | | | | | | | | |
| | mit Bauantrag | uner-schlossen | ungenutzt | ange-schrieben | Rücklauf | Anteil Rücklauf % | Bau-bereitschaft | Verkaufs-bereitschaft | Tausch-bereitschaft | Eigen-nutzung | Beratungs-bedarf | Innenpotential kurzfristig | mittelfristig | längerfristig |
| Baulücke klassisch | 277 | 39 | 11 | 227 | 223 | 99 | 44 | 22 | 12 | 10 | 59 | 10 | 22 | 22 | 183 |
| Wohngebäude leerstehend | | 52 | 50 | 24 | 12 | | | | 2 | 2 | 1 | 0 | 0 | 4 | 48 |
| Wohngebäude mit Leerstandsrisiko | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |

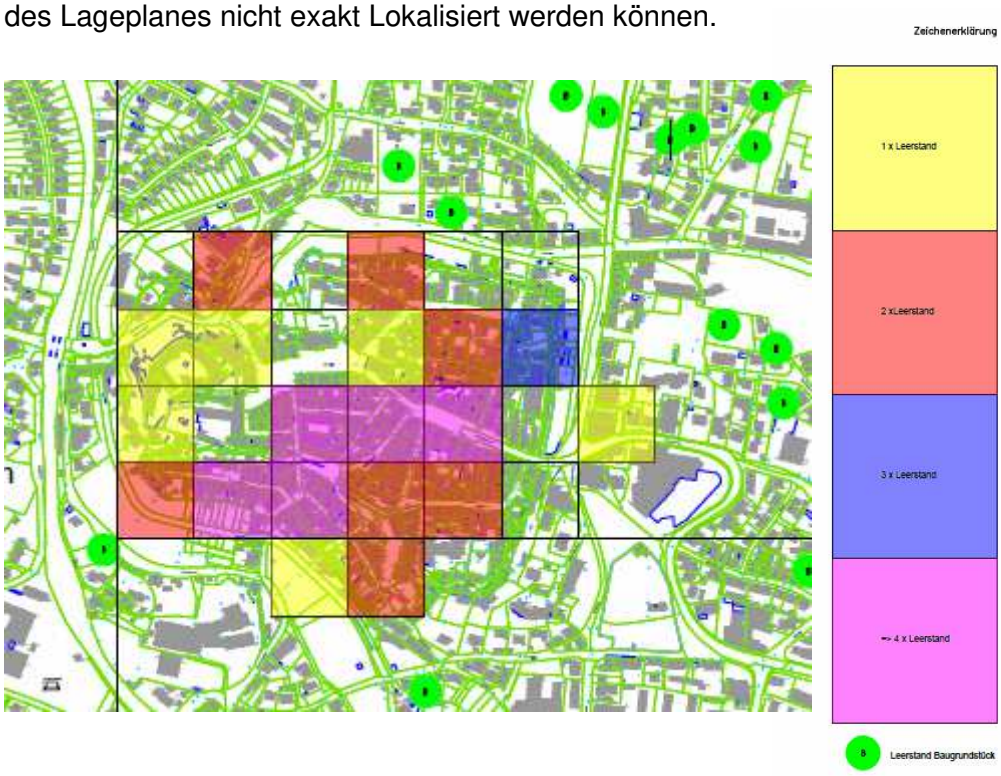
Anlage 2: Leerstandserhebungen (nicht öffentliche Pläne)

- Die Pläne zur Leerstandserhebung stehen in Verwaltung der Stadt Sulzbach-Rosenberg auf 17 digitalen/analogen Planblättern zur Verfügung. Aufgrund des Datenschutzgesetzes werden die Leerstandserhebungen der Stadt Sulzbach-Rosenberg nicht veröffentlicht. Die Stadt kann gem. § 200 BauGB ein Baulandkataster veröffentlichen, welches die Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält, jedoch nicht leer stehende Wohneinheiten bzw. Wohnungen mit Leerstandsrisiko können nicht veröffentlicht werden. Diese sind nur für den internen Dienstgebrauch geeignet und dürfen bei berechtigtem Interesse in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Sie können für Ratsmitglieder im vertraulichen Teil einer Ratssitzung bzw. Planungsbüros oder von Behörden im Rahmen ihrer Aufgabe verwendet werden.



Anlage 3: Leerstandserhebungen (öffentlicher Plan)

- Die Stadt Sulzbach-Rosenberg kann gem. § 200 BauGB ein Baulandkataster veröffentlichen, welches Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält. (hier: Grün markierte Grundstücksflächen). Leer stehende Wohneinheiten bzw. Wohnungen mit Leerstandsrisiko dürfen jedoch nicht veröffentlicht werden. Diese dürfen nur für Gebietsbereiche zugeordnet werden, so dass diese anhand des Lageplanes nicht exakt Lokalisiert werden können.



# Anlage 4: Musteranschreiben

Stadt Sulzbach-Rosenberg

**Stadt Sulzbach-Rosenberg**
Luitpoldplatz 25 · 92237 Sulzbach-Rosenberg

REFERAT IV – BAUREFERAT
STADTPLANUNG

«EANREDE1»
«EVORNAME» «ENACHNAME»
«ESTRASSE»
«EORT»

**Datum:** 10.11.2021
**Ansprechpartner/in:** Herr Kurz
**Durchwahl:** 09661 510-152
**Fax:** 09661 510-178
**E-Mail:** Klaus.Kurz@Sulzbach-Rosenberg.de
**Ihre Zeichen:** «HANDLE»
**Ihre Nachricht vom:**
**Aktenzeichen:** IV-610/KK-Bedarfsnachweis Wohngebiete

## Eigentümerbefragung Baulücken

Anlage(n): - Fragebogen zur Rücksendung
- Datenschutzhinweise

«EANREDE2» «ENACHNAME»,

die Stadt Sulzbach-Rosenberg bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten. Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen, sei es von Menschen, die nach Sulzbach-Rosenberg ziehen wollen oder auch bei Neubau hierbleiben wollen. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Baugrundstücken den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich (Innenbereich) geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse der Stadt, dass freie unbebaute Grundstücke in bereits erschlossenen Siedlungsbereichen bebaut werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Kommune, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Zur Erhaltung lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Ortsbildes gehört es zudem, Baulücken zu schließen, und hier z.B. neue Wohnraumangebote für junge Menschen, Familien oder älterer Bevölkerungsteile zu schaffen.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg verfügt bereits über eine fundierte Baulückenerfassung durch die Flächenmanagement-Datenbank, die auf dem Baulandkataster (Flurstücksnummer, Straße) aufbaut. Die Anzahl der in Sulzbach-Rosenberg vorhandenen möglichen Bauflächen im Siedlungsbestand ist beträchtlich! Ziel der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist es, mit geeigneten Angeboten zu einer Schließung von Baulücken beizutragen und die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ort langfristig zu erhalten. Zudem möchten wir interessierte Eigentümer/innen unterstützen, Ihr Grundstück einer Nutzung zuzuführen, und die Bürger/-innen über die Maßnahmen der Innenentwicklung informieren. Über die bereits erfolgte grundlegende Bestandsaufnahme mit der Flächenmanagement-Datenbank auf Basis des Baulandkatasters und allgemein zugänglicher Information aus dem BayernAtlas hinaus soll daher mittels einer Befragung herausgefunden werden, ob die Eigentümer/innen eine Beratung (z.B. zur Grundstücksnutzung) wünschen und/oder evtl. eine Veräußerung oder die Bebauung des Grundstücks beabsichtigen.

*Bitte wenden*

**Stadt Sulzbach-Rosenberg**
**Vertreten durch:**
Erster Bürgermeister Michael Göth
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Telefon: 09661 510-0
Telefax: 09661 4333
E-Mail: poststelle@sulzbach-rosenberg.de

**Sparkasse Amberg-Sulzbach**
BIC: BYLADEM1 · IBAN: DE16 7525 0000 0380 1000 40
**Raiffeisenbank Sulzbach-Rosenberg**
BIC: GENODEF1SZH · IBAN: DE44 7526 1700 0000 6298 80

Zweck der Befragung ist es, im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Stadt mit Hilfe des kommunalen Flächenmanagements einen Überblick über ggf. verfügbare Baulücken zu bekommen. Der Rücklauf der Fragebögen wird zusammen mit den schon vorhandenen Daten in die Flächenmanagement-Datenbank eingepflegt. Soweit gewünscht, bieten wir den Eigentümern/innen eine kostenlose Beratung an.

Die Befragung ist freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts, die Regelungen zum Datenschutz werden streng beachtet (Ihre gesetzlichen Rechte haben wir in den Datenschutzhinweisen des beigefügten Fragebogens aufgeführt). Bei Nichtbeantwortung oder einer ablehnenden Rückmeldung entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.

Wie schon im Stadtrat angekündigt, erhalten Sie als Eigentümer/in einer solchen Baulücke daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich und datenschutzkonform verwendet. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sei uns den Fragebogen ausgefüllt möglichst innerhalb von 14 Tagen zurückschicken.
Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder uns per E-Mail an poststelle@sulzbach-rosenberg.de zusenden.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an Herrn Klaus Kurz beim Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg Tel.-Nr. 09661 510-152.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Göth
Erster Bürgermeister

## Schriftliche Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken in der Stadt Sulzbach-Rosenberg

*Rücksendung an*

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV / Stadtplanung
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg

*Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an*
*Herrn Klaus Kurz*
*Tel.-Nr. 09661 510-152*

**Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück**

ID Flurstück: «HANDLE»
Name: «ENACHNAME»
Flurstücksnummer(n): «FLURNR» Gemarkung: «GEMARKUNG»
Adresse Flurstück: «LAGE»

**1. Liegen für das o.g. Grundstück konkrete Bebauungsabsichten vor?**
☐ Ja
☐ Nein

**2. Würden Sie Ihr Grundstück zum Verkauf anbieten?**
☐ Ja
*wenn ja:*
☐ Anbieten des Grundstücks durch die Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)
☐ Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Stadt
☐ Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht
☐ Verkauf nur an die Stadt

☐ Nein

**3. Würden Sie Ihr Grundstück gegen ein für Sie geeigneteres Grundstück tauschen?**
☐ Ja
*wenn ja*
☐ gegen ein anderes Baugrundstück
☐ gegen landwirtschaftliche Flächen
☐ gegen ein passendes Wohnangebot

☐ Nein

***Bitte wenden***

**4. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Grundstücks?**
*(unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch durch die Kommune)*
☐ ein Beratungsgespräch ist erwünscht
☐ ein Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht
☐ es ist kein Beratungsgespräch nötig

Falls Sie Beratung wünschen, haben Sie hier die Möglichkeit weitere Kontaktdaten (Telefon und/oder E-Mail) anzugeben. Bitte geben Sie diese auch an, wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt über diesen Weg nochmals auf Sie zukommen dürfen.

**Die Beantwortung des Fragebogens ist freiwillig und unverbindlich. Bei Nichtbeantwortung oder ablehnender Rückmeldung entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.**

**Mit meiner Unterschrift willige ich in die Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten für die „Befragung der Eigentümer von Baulücken-Grundstücken" durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg ein. Es werden die in diesem Formular dargestellten personenbezogenen Daten (Kasten 1 – 4), die Daten im Kasten „Angaben zum Eigentümer und Grundstück", und ggf. meine Telefon-/Faxnummer und meine E-Mail-Adresse (soweit gegeben) erhoben und in der Flächenmanagement-Datenbank der Stadt gespeichert. In der Datenbank sind dazu auch die unter Punkt 4. der obenstehenden Datenschutzhinweise genannten Daten mit abgespeichert.**

***Bitte den ausgefüllten Fragebogen unterschrieben an die aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurücksenden, eingescannt per E-Mail***

*poststelle@sulzbach-rosenberg.de*

***zurückschicken oder persönlich im verschlossenen Umschlag im Rathaus abgeben.***

**Ort, Datum** **Unterschrift**

***Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!***

Stadt Sulzbach-Rosenberg

**Stadt Sulzbach-Rosenberg**
Luitpoldplatz 25 · 92237 Sulzbach-Rosenberg

REFERAT IV – BAUREFERAT
STADTPLANUNG

«EANREDE1»
«EVORNAME» «ENACHNAME»
«ESTRASSE»
«EORT»

| | |
|---|---|
| **Datum:** | 10.11.2021 |
| **Ansprechpartner/in:** | Herr Kurz |
| **Durchwahl:** | 09661 510-152 |
| **Fax:** | 09661 510-178 |
| **E-Mail:** | Klaus.Kurz@Sulzbach-Rosenberg.de |
| **Ihre Zeichen:** | «HANDLE» |
| **Ihre Nachricht vom:** | |
| **Aktenzeichen:** | IV-610/KK-Bedarfsnachweis Wohngebiete |

## Eigentümerbefragung Leerstände

Anlage(n): - Fragebogen zur Rücksendung
- Datenschutzhinweise

«EANREDE2» «ENACHNAME»,

die Stadt Sulzbach-Rosenberg bietet ein umfangreiches Angebot für die Bürgerinnen und Bürger, sowohl als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort als auch mit ihren verschiedenen kulturellen, sportlichen und bürgerschaftlichen Angeboten. Die Verwaltung erhält daher immer wieder Anfragen nach Bauplätzen oder Immobilien. Wir bemühen uns, mit verschiedenartigen Angeboten den unterschiedlichen Interessenlagen gerecht zu werden. Immer wieder wird dabei auch der Wunsch nach einem Bauplatz im gewachsenen Siedlungsbereich (Innenbereich) oder einer bereits bestehenden Immobilie im Ortskern geäußert.

Gleichzeitig liegt es natürlich auch im Interesse aller, dass leerstehende Wohnhäuser und Hofstellen im Siedlungsbestand (wieder) genutzt werden, damit die technische Erschließung (Kanal, Strom, Gas) ausreichend ausgelastet und effizient genutzt wird. Es geht um Kostenersparnisse für die Kommune, aber auch für die einzelnen Bürger bzw. Anlieger. Zur Erhaltung lebendiger Ortskerne und eines attraktiven Ortsbildes gehört es zudem, den vorhandenen Gebäudebestand an moderne Nutzungsbedürfnisse (z.B. Wohnen) anzupassen und Raum z.B. für junge Familien zu bieten.

Die Stadt Sulzbach-Rosenberg verfügt bereits über eine fundierte Leerstanderfassung durch die Flächenmanagement-Datenbank, die auf dem Baulandkataster (Flurstücksnummer, Straße) aufbaut. Die Anzahl der in der Stadt Sulzbach-Rosenberg vorhandenen freien Bauflächen im Siedlungsbestand sowie der Leerstände an Wohngebäuden und alten Hofstellen ist beträchtlich!

Vor allem Leerstände unterliegen in der Regel nicht nur einem beständigen Wertverlust bezüglich der Gebäudesubstanz, sondern beeinträchtigen auch das Ortsbild in den verschiedenen Ortsteilen. Ziel der Stadt Sulzbach-Rosenberg ist es, mit geeigneten Angeboten zu einer Verringerung der Leerstände beizutragen und die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Ort langfristig zu erhalten. Zudem möchten wir interessierte Eigentümer/innen unterstützen, Ihr Grundstück oder Ihre Immobilie einer Nutzung zuzuführen, und die Bürger/-innen über die Maßnahmen der Innenentwicklung in-

*Bitte wenden*

**Stadt Sulzbach-Rosenberg**
**Vertreten durch:**
Erster Bürgermeister Michael Göth
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg
Postfach 12 54
92230 Sulzbach-Rosenberg
Dienstgebäude Ref. IV Rathausgasse 2
metropolregion nürnberg

Telefon: 09661 510-0
Telefax: 09661 4333
E-Mail: poststelle@sulzbach-rosenberg.de
URL: https://www.suro.city
**Öffnungszeiten:**
Mo. - Fr.: 08.00 - 12.00 Uhr
Mo., Di. & Do.: 14.00 - 16.00 Uhr
**Umsatzsteuer-ID:** DE131841987

**Sparkasse Amberg-Sulzbach**
BIC: BYLADEM1 · IBAN: DE16 7525 0000 0380 1000 40
**Raiffeisenbank Sulzbach-Rosenberg**
BIC: GENODEF1SZH · IBAN: DE44 7526 1700 0000 6298 80
**Postbank Nürnberg**
BIC: PBNKDEFF · IBAN: DE42 7601 0085 0011 4888 57

formieren. Über die bereits erfolgte grundlegende Bestandsaufnahme mit der Flächenmanagement-Datenbank auf Basis des Baulandkatasters und allgemein zugänglicher Information aus dem BayernAtlas hinaus soll daher mittels einer Befragung auch herausgefunden werden, ob die Eigentümer/innen eine Beratung z.B. hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudenutzung wünschen und/oder evtl. eine Veräußerung, Sanierung oder Neubebauung beabsichtigen.

Zweck der Befragung ist es, im Rahmen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in der Gemeinde mit Hilfe des kommunalen Flächenmanagements einen Überblick über ggf. verfügbare Grundstücke oder Gebäude zu bekommen. Der Rücklauf der Fragebögen wird zusammen mit den schon vorhandenen Daten in die Flächenmanagement-Datenbank eingepflegt. Soweit gewünscht, bieten wir den Eigentümer/innen eine kostenlose Beratung an.

Die Befragung ist freiwillig und verpflichtet Sie zu nichts, die Regelungen zum Datenschutz werden streng beachtet (Ihre gesetzlichen Rechte haben wir in den Datenschutzhinweisen des beigefügten Fragebogens aufgeführt). Bei Nichtbeantwortung oder einer ablehnenden Rückmeldung entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.

Wie schon im Stadtrat angekündigt, erhalten Sie als Eigentümer/in eines solchen Grundstücks bzw. einer solchen Immobilie daher anbei einen Fragebogen, der uns über Ihre entsprechenden Interessen und Bedürfnisse Aufschluss geben soll. Die Angaben in den Fragebögen werden streng vertraulich und datenschutzkonform verwendet. Selbst wenn Sie zu der einen oder anderen Frage keine Auskunft geben können oder möchten, sind wir für die Bearbeitung der anderen Fragen dankbar. Ihre Unterstützung hilft der Stadt, eine attraktive, kosten- und flächensparende Siedlungsentwicklung zu verfolgen. Wir würden uns sehr freuen, wenn Sei uns den Fragebogen ausgefüllt möglichst innerhalb von 14 Tagen zurückschicken.
Sie können den Fragebogen selbstverständlich auch direkt im Rathaus abgeben, in den Briefkasten des Rathauses einwerfen oder uns per E-Mail an poststelle@sulzbach-rosenberg.de zusenden.

Sollten Sie Fragen konkret zum Fragebogen oder zum Projekt allgemein haben, wenden sie sich bitte an Herrn Klaus Kurz beim Baureferat der Stadt Sulzbach-Rosenberg Tel.-Nr. 09661 510-152.

Für Ihre Mühe und Mithilfe bedanken wir uns schon jetzt im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Göth
Erster Bürgermeister

### Schriftliche Befragung der Eigentümer von Leerstands-Grundstücken in der Stadt Sulzbach-Rosenberg

*Rücksendung an*

Stadt Sulzbach-Rosenberg
Referat IV / Stadtplanung
Luitpoldplatz 25
92237 Sulzbach-Rosenberg

Stadt Sulzbach-Rosenberg

*Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Klaus Kurz Tel.-Nr. 09661 510-152*

**Angaben zum Eigentümer/Miteigentümer und Grundstück**

| | |
|---|---|
| ID Flurstück: | «HANDLE» |
| Name: | «ENACHNAME» |
| Flurstücksnummer(n): | «FLURNR» Gemarkung: «GEMARKUNG» |
| Adresse Flurstück: | «LAGE» |

**1. Angaben zum Gebäude**

Baujahr (ca.):

1.1. Gebäudetyp
- ☐ Wohngebäude (keine Hofstelle)
- ☐ Hofstelle (Wohngebäude mit Nebengebäude(n))
- ☐ gewerblich genutztes Gebäude

1.2. Nutzungszustand
- ☐ Gebäude leer stehend/ungenutzt
- ☐ Gebäude teilweise noch genutzt (Restnutzung)
- ☐ Gebäude wird noch vollständig genutzt

Planen Sie eine konkrete bauliche Aufwertung des o.g. Gebäudes?
☐ Ja in ca. Jahren ☐ Nein

2. Würden Sie Ihr Gebäude zum Verkauf anbieten?
- ☐ **Ja**
  ***wenn ja***
  - ☐ **Anbieten des Gebäudes durch die Gemeinde/Stadt (nur Objektdaten, Eigentümer bleibt anonym)**
    - ☐ **Vermittlung von Kaufinteressenten an den Eigentümer über die Stadt**
    - ☐ **Aufnahme in die Grundstücksbörse gewünscht**
  - ☐ **Verkauf nur an die Stadt**
- ☐ **Nein**

3. Würden Sie Ihr Gebäude gegen ein geeignetes Grundstück / Wohnobjekt tauschen?
- ☐ **Ja**
- ☐ **Nein**

***Bitte wenden***

4. Was wäre aus Ihrer Sicht hilfreich/notwendig, um Ihr Gebäude in näherer Zukunft zu nutzen oder zum Verkauf anzubieten?
***(Mehrfachnennung möglich)***
- ☐ **Informationen zu Nutzungsmöglichkeiten**
- ☐ **Informationen zu Sanierung / Modernisierung**
- ☐ **Informationen zu Verkauf / Tausch**

5. Wünschen Sie Beratung zur Nutzung, Vermarktung und / oder Tausch Ihres Gebäudes?
***(unverbindliches und kostenloses Beratungsgespräch durch die Kommune)***
- ☐ **Beratungsgespräch ist erwünscht**
- ☐ **Beratungsgespräch zu einem späteren Zeitpunkt ist erwünscht**
- ☐ **es ist kein Beratungsgespräch nötig**

**Falls Sie Beratung wünschen, haben Sie hier die Möglichkeit weitere Kontaktdaten (Telefon und/oder E-Mail) anzugeben. Bitte geben Sie diese auch an, wenn wir zu einem späteren Zeitpunkt über diesen Weg nochmal auf Sie zukommen dürfen.**

**Die Beantwortung des Fragebogens ist freiwillig und unverbindlich. Bei Nichtbeantwortung oder ablehnender Rückmeldung entstehen Ihnen keinerlei Nachteile.**

**Mit meiner Unterschrift willige ich in die Verarbeitung meiner personenbezogenen Daten für die „Befragung der Eigentümer von Leerstands-Grundstücken“ durch die Stadt Sulzbach-Rosenberg ein. Es werden die in diesem Formular dargestellten personenbezogenen Daten (Kasten 1 – 4), die Daten im Kasten „Angaben zum Eigentümer und Grundstück“, und ggf. meine Telefon-/Faxnummer und meine E-Mail-Adresse (soweit gegeben) erhoben und in der Flächenmanagement-Datenbank der Stadt gespeichert. In der Datenbank sind dazu auch die unter Punkt 4. der obenstehenden Datenschutzhinweise genannten Daten mit abgespeichert.**

***Bitte den ausgefüllten Fragebogen unterschrieben an die aufgedruckte Adresse (vorbereitet für Fensterbriefumschlag) zurücksenden, eingescannt per E-Mail***

*poststelle@sulzbach-rosenberg.de*

***zurückschicken oder persönlich im verschlossenen Umschlag im Rathaus abgeben.***

**Ort, Datum** **Unterschrift**

***Herzlichen Dank für Ihre Bemühungen!***

Anlage 5: verwendete Autocad Tools

Nachfolgende Tools (lsp) bzw. Befehle dienen einem Datenaustausch bzw. einer graphischen Bearbeitung zwischen dem Tabellenprogramm Excel und der CAD Autocad bzw. Briscad.

Die Tools (lsp) sind open-source und können kostenfrei aus dem Internet geladen werden.

Befehl zur Übertragung von Autocad nach Excel (CSV): ATTOUT

Befehl zur Übertragung von Excel (CSV) nach Autocad: ATTIN

Befehl zum Syncronisieren von neu definierten Attributsblöcken: ATSYNC

## Script zur Auswahl von gleichen Attributwerten (z.B. bebaute Grundstücke)

```
(defun C:GETINSERTSBY-VALUE (/ QUESTION SEARCHSTRING WHAT?)
(sssetfirst)
(if (not $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING)
(setq QUESTION
"\nBitte Such-Text eingeben (wcmatch-Wildcards zulässig): "
)
(setq QUESTION
(strcat
"\nBitte Such-Text eingeben (wcmatch-Wildcards zulässig) <"
$$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING
">: "
)
)
)
(setq SEARCHSTRING (getstring 't QUESTION))
(cond
((and (equal SEARCHSTRING "") $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING)
(setq SEARCHSTRING $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING)
)
((not (equal SEARCHSTRING ""))
(setq $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING SEARCHSTRING)
)
('t (setq $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING NIL))
)
(if (not $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING)
(princ "\nKein Such-Text eingegeben, Funktionsende.")
(progn
(initget "Attributname attributWert")
(if (not (setq WHAT?
(getkword
"\nIn welchem Bereich soll der String gesucht werden? [Attributname/attributWert] <attributWert>: "
)
)
)
(setq WHAT? "attributWert")
)
(if (equal WHAT? "Attributname")
(setq WHAT? (DT:OBJECTLIST->SELSET
(FINDBLOCKSWITHATTDEFLIKE
(list $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING)
)
)
)
(setq WHAT? (DT:OBJECTLIST->SELSET
(FINDBLOCKSWITHATTVALLIKE
(list $$GLOBAL-LAST-SEARCHSTRING)
)
)
)
)
(if WHAT?
(progn
(sssetfirst WHAT? WHAT?)
(princ "\nOK, gefundene Inserts markiert...")
)
(princ "\nKEINE Inserts für Such-Text gefunden...")
)
)
)
(princ)
)

;;; Findet Blöcke im aktuellen Bereich, deren Attributdefinitionen einen bestimmten Namen haben
(defun FINDBLOCKSWITHATTDEFLIKE (LISTOFATTNAMES /)
(FINDBLOCKSWITH-BASE LISTOFATTNAMES 'car)
)

(defun FINDBLOCKSWITHATTVALLIKE (LISTOFVALUES /)
(FINDBLOCKSWITH-BASE LISTOFVALUES 'cdr)
)

;; Findet Strings in Inserts (wcmatch-like)
;; Verwendet die Liste die Funktion "ALL-BL-TXT"
;; zurückgibt -> '(("ATTNAME" . "ATTVALUE")(...))
;; SYMBOL gibt an, was denn nun relevant ist,
;; das 'car oder das 'cdr des punktierten Paares
(defun FINDBLOCKSWITH-BASE (LISTOFSTRINGS SYMBOL /)
(setq VGLSTR (MS_STRDELIMITED LISTOFSTRINGS ","))
(if (setq
SGET (ssget "x"
(list (cons 0 "Insert") (cons 410 (getvar "ctab")))
) ;_ end of ssget
) ;_ end of setq
(if (setq SGET (DT:SELSET->VLA-OBJECTLIST SGET))
(if (setq SGET
(vl-remove-if-not
(function
(lambda (X)
(= (VLAX*GET-PROPERTY X 'HASATTRIBUTES) :vlax-true)
) ;_ end of lambda
) ;_ end of function
SGET
) ;_ end of VL-REMOVE-IF-not
) ;_ end of setq
(progn
(setq SGET
(mapcar
(function
(lambda (X) (list X (mapcar SYMBOL (ALL-BL-TXT X))))
) ;_ end of function
SGET
) ;_ end of mapcar
) ;_ end of setq
(if (setq SGET
(vl-remove-if-not
(function
(lambda (X)
(vl-member-if
(function (lambda (Y) (wcmatch Y VGLSTR)))
(cadr X)
) ;_ end of vl-member-if
) ;_ end of lambda
) ;_ end of function
SGET
) ;_ end of vl-remove-if-not
) ;_ end of setq
(setq SGET (mapcar 'car SGET))
(setq SGET NIL)
) ;_ end of if
) ;_ end of progn
) ;_ end of if
) ;_ end of if
) ;_ end of if
SGET
)

(defun MS_STRDELIMITED (LST TOKEN /)
(vl-string-right-trim
TOKEN
(apply 'strcat
(mapcar '(lambda (X) (strcat X TOKEN)) LST)
) ;_ end of apply
) ;_ end of vl-string-right-trim
)

(defun DT:SELSET->VLA-OBJECTLIST (SELSET / RETVAL)
(if (eq (type SELSET) 'PICKSET)
(if (setq RETVAL (DT:SELSET->ENAMELIST SELSET))
(setq RETVAL
(mapcar (function (lambda (X) (->VLA-OBJECT X))) RETVAL)
) ;_ end of setq
) ;_ end of if
) ;_ end of if
RETVAL
)

;;; z.B. (DT:SELSET-LIKE-DEFINITION (list (cons 0 "IMAGE")(cons 8 "*$BILD$@*")))
(defun DT:SELSET->ENAMELIST (SELSET / INDEX RETVAL)
(if (eq (type SELSET) 'PICKSET)
(progn
(setq INDEX 0)
(repeat (sslength SELSET)
(setq RETVAL (cons (ssname SELSET INDEX) RETVAL)
INDEX (1+ INDEX)
) ;_ end of setq
) ;_ end of repeat
) ;_ end of progn
) ;_ end of if
retval
) ;_ end of defun
```

```
(defun DT:OBJECTLIST->SELSET (OBJECTLIST / SGET)
(gc)
(if (setq OBJECTLIST
(vl-remove-if
'null
(mapcar (function (lambda (X) (->ENAME X)))
OBJECTLIST
)
)
)
(progn
(setq SGET (ssadd))
(foreach ELEM OBJECTLIST
(setq SGET (ssadd ELEM SGET))
)
)
)
(if SGET
(if (> (sslength SGET) 0)
SGET
)
)
)

;;; Funktion gibt vla-Objekt zurück, wenn Lisp-Objekt oder vla-Objekt
;;; übergeben worden sind. Ansonsten nil
(defun ->VLA-OBJECT (ENAME /)
(cond
((= (type ENAME) 'ENAME) (vlax-ename->vla-object ENAME))
((= (type ENAME) 'VLA-OBJECT) ENAME)
(t NIL)
) ;_ end of cond
) ;_ end of defun

;;; Funktion gibt Ename zurück, wenn Lisp-Objekt oder vla-Objekt
;;; übergeben worden sind. Ansonsten nil
(defun ->ENAME (ENAME /)
(cond
((= (type ENAME) 'VLA-OBJECT) (vlax-vla-object->ename ENAME))
((= (type ENAME) 'ENAME) ENAME)
(t NIL)
) ;_ end of cond
) ;_ end of defun


;;; Mapcar-Magie!
;;; Eigenschaftswerte aus Objekten lesen
;;; Beispiel:
;;; Layerfarbe des aktuellen Layers abfragen:
;;; (vlax*get-property nil '(Color ActiveLayer ActiveDocument))
;;;
;;; Abfragen, ob eine Polylinie geschlossen ist:
;;; (VLAX*GET-PROPERTY (vlax-ename->vla-object (car (entsel))) 'CLOSED)
(defun VLAX*GET-PROPERTY (OBJ PROPS /)
(if (->VLA-OBJECT OBJ) ;_ Wenn vla-Objekt draus gemacht werden kann...
(setq OBJ (->VLA-OBJECT OBJ)) ;_ mache auf jeden Fall eines draus
) ;_ end of if
(if (null OBJ)
(setq OBJ (vlax-get-acad-object))
) ;_ end of if
(if (and (listp PROPS) (cdr PROPS))
(vlax-get-property
(VLAX*GET-PROPERTY OBJ (cdr PROPS))
(car PROPS)
) ;_ end of vlax-get-property
(vlax-get-property
OBJ
(if (listp PROPS)
(car PROPS)
PROPS
) ;_ end of if
) ;_ end of vlax-get-property
) ;_ end of if
) ;_ end of defun


;;; Funktion durchsucht den Block, der über ename übergeben wird,
;;; nach ATTRIB's und erzeugt 'ne Textliste
;;; Retval: Liste der Texte oder nil
;; Hier vl-Version
(defun ALL-BL-TXT (ENAME / EDATA RETVAL ATTS)
(setq ENAME (->VLA-OBJECT ENAME)
RETVAL '() ;_ Liste initialiseren
) ;_ end setq
(if (= (VLAX*GET-PROPERTY ENAME 'HASATTRIBUTES) :vlax-true)
(progn
(setq ATTS (vlax-safearray->list
(vlax-variant-value
(vlax-invoke-method ENAME 'GETATTRIBUTES)
) ;_ end of vlax-variant-value
) ;_ end of vlax-safearray->list
) ;_ end of setq
(while ATTS
(setq RETVAL
(cons (cons
(VLAX*GET-PROPERTY (car ATTS) 'TAGSTRING)
(VLAX*GET-PROPERTY (car ATTS) 'TEXTSTRING)
) ;_ end of cons
RETVAL
) ;_ end of cons
) ;_ end of setq
(setq ATTS (cdr ATTS))
) ;_ end of while
(setq RETVAL (reverse RETVAL))
) ;_ end progn
) ;_ end if
RETVAL
)
```

## Script zur Flächenermittlung

```
(defun C:PL-AREA (/ LST RETVAL SGET)
 (princ "\nAuszuwertende Polylinen wählen: ")
 (if (setq SGET (ssget (list (cons 0 "*POLYLINE"))))
  (if (setq LST (DT:SELSET->VLA-OBJECTLIST SGET))
   (progn
    (setq RETVAL
     (rtos
      (apply
       '+
       (mapcar
        (function (lambda (X) (vlax-get-property X 'AREA)))
        LST
       )
      )
      2
      4
     )
    )
    (sssetfirst SGET SGET)
    (if (setq LST (getpoint "\nPunkt für Textplatzierung klicken: "))
     (vla-addtext
      (GET-CSPACE)
      RETVAL
      (vlax-3d-point LST)
      (getvar "textsize")
     )
    )
   )
  )
 )
 RETVAL
)


;;; z.B. (DT:SELSET-LIKE-DEFINITION (list (cons 0 "IMAGE")(cons 8 "*$BILD$@*")))
(defun DT:SELSET->ENAMELIST (SELSET / INDEX RETVAL)
 (if (eq (type SELSET) 'PICKSET)
  (progn
   (setq INDEX 0)
   (repeat (sslength SELSET)
    (setq RETVAL (cons (ssname SELSET INDEX) RETVAL)
          INDEX (1+ INDEX)
    ) ;_ end of setq
   ) ;_ end of repeat
  ) ;_ end of progn
 ) ;_ end of if
 retval
) ;_ end of defun


(defun DT:SELSET->VLA-OBJECTLIST (SELSET / RETVAL)
 (if (eq (type SELSET) 'PICKSET)
  (if (setq RETVAL (DT:SELSET->ENAMELIST SELSET))
   (setq RETVAL
    (mapcar (function (lambda (X) (->VLA-OBJECT X))) RETVAL)
   ) ;_ end of setq
  ) ;_ end of if
 ) ;_ end of if
 RETVAL
) ;_ end of defun


 ;;; Funktion gibt Ename zurück, wenn Lisp-Objekt oder vla-Objekt
;;; übergeben worden sind. Ansonsten nil
(defun ->ENAME (ENAME /)
 (cond
  ((= (type ENAME) 'VLA-OBJECT) (vlax-vla-object->ename ENAME))
  ((= (type ENAME) 'ENAME) ENAME)
  (t NIL)
 ) ;_ end of cond
) ;_ end of defun


;;; Funktion gibt vla-Objekt zurück, wenn Lisp-Objekt oder vla-Objekt
;;; übergeben worden sind. Ansonsten nil
(defun ->VLA-OBJECT (ENAME /)
 (cond
  ((= (type ENAME) 'ENAME) (vlax-ename->vla-object ENAME))
  ((= (type ENAME) 'VLA-OBJECT) ENAME)
  (t NIL)
 ) ;_ end of cond
) ;_ end of defun


;;; Funktion zur ermittlung des MSpace VLAX-Objektes
(defun GET-MSPACE ()
 (vla-get-modelspace (GET-ACTIVEDOCUMENT))
) ;_ end of defun


(defun GET-PSPACE ()
 (vla-get-paperspace (GET-ACTIVEDOCUMENT))
) ;_ end of defun


(defun GET-CSPACE ()
 (if (eq (getvar "tilemode") 1)
  (GET-MSPACE)
  (if (not (eq (getvar "cvport") 1))
   (GET-MSPACE)
   (GET-PSPACE)
  ) ;_ end of if
 ) ;_ end of if
) ;_ end of defun


;;; Funktion zur ermittlung des
;;; Aktiven Dokuments
(defun GET-ACTIVEDOCUMENT ()
 (vla-get-activedocument (vlax-get-acad-object))
) ;_ end of defun
```

## Script zum Auffinden von Handle Nummern

```
(defun HANDLESEARCH(HANDLE / XMIN XMAX)
 (vl-load-com)
 (if(and(=(type HANDLE)'STR)
      (setq OBJ (handent HANDLE))
      (setq OBJ (vlax-ename->vla-object OBJ))
  )
  (progn
    (vla-getboundingbox OBJ 'xmin 'xmax)
    (setq XMIN (trans (vlax-safearray->list xmin) 1 0))
    (setq XMAX (trans (vlax-safearray->list xmax) 1 0))
      (command "_.zoom" "_w"
           (list (car XMIN)(cadr XMIN))
           (list (car XMAX)(cadr XMAX))
      )
    )
  )
)
(defun C:hs()
(HANDLESEARCH (getstring "\n Handle eingeben: "))
```