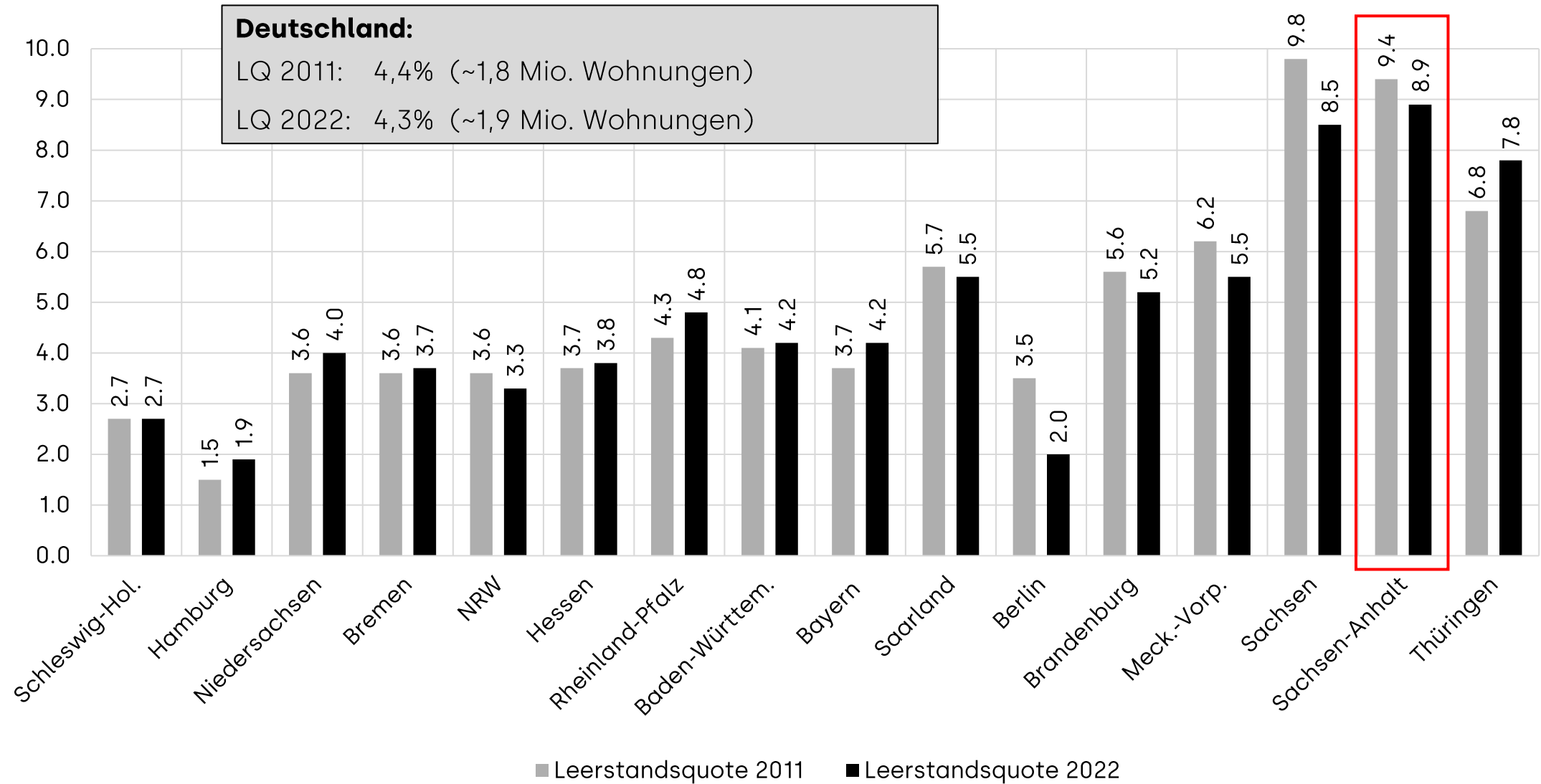
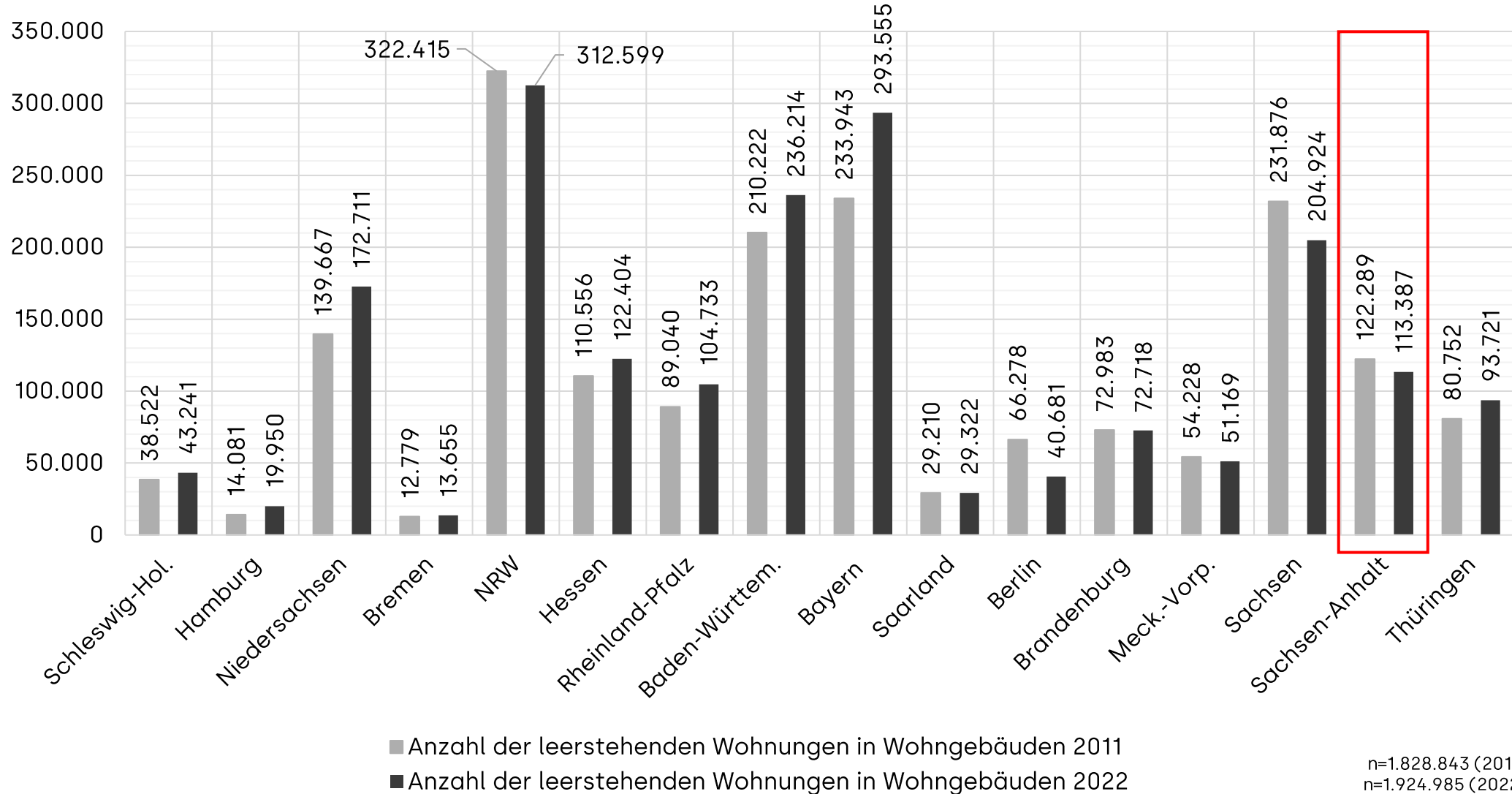


Leerstandstendenzen und ausgewählte Instrumente der Altbauaktivierung am Beispiel der Stadt Sulzbach/Saar

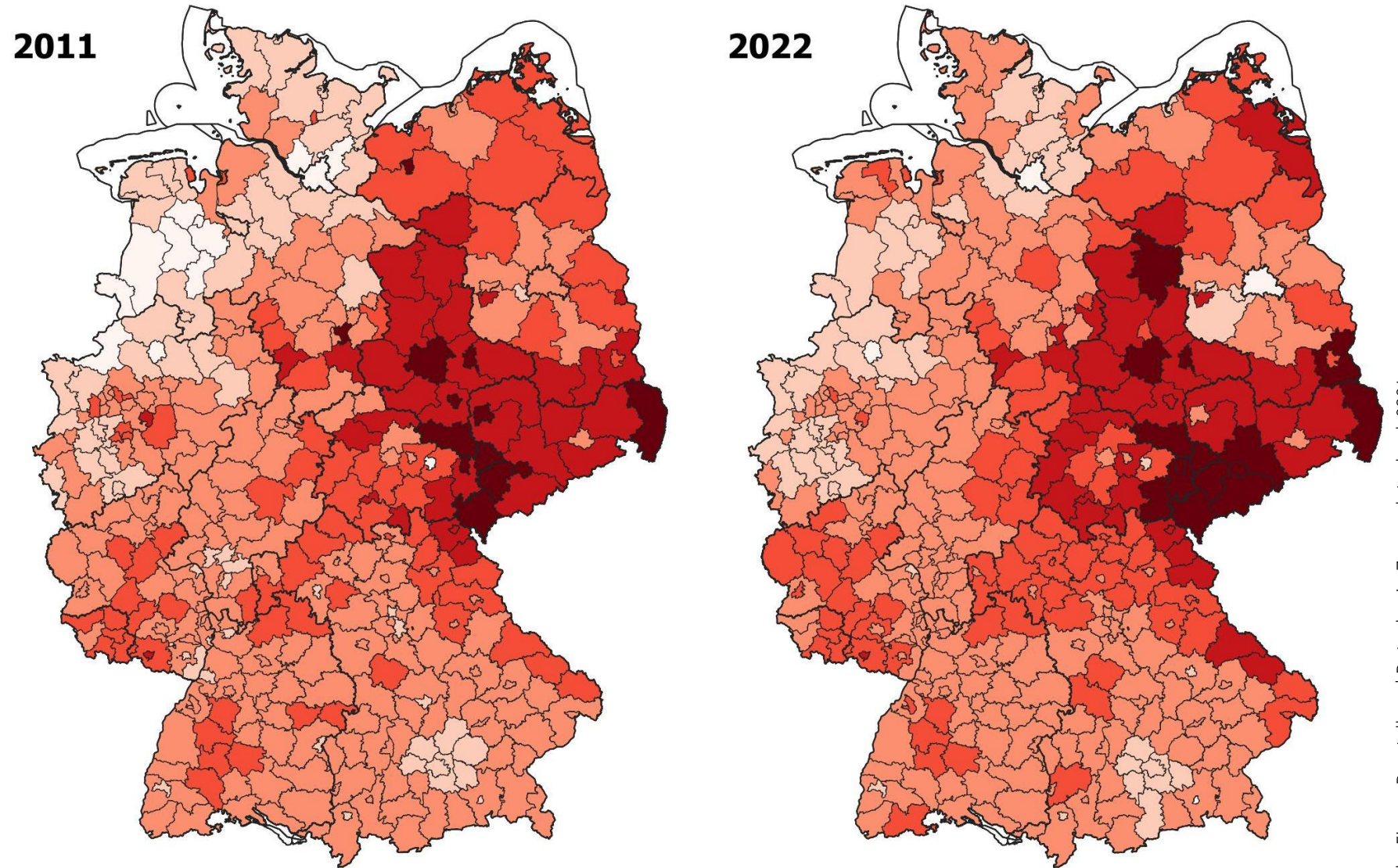
Entwicklung der Leerstandsquote in Deutschland zwischen 2011 und 2022



Entwicklung des absoluten Leerstands in Deutschland zwischen 2011 und 2022



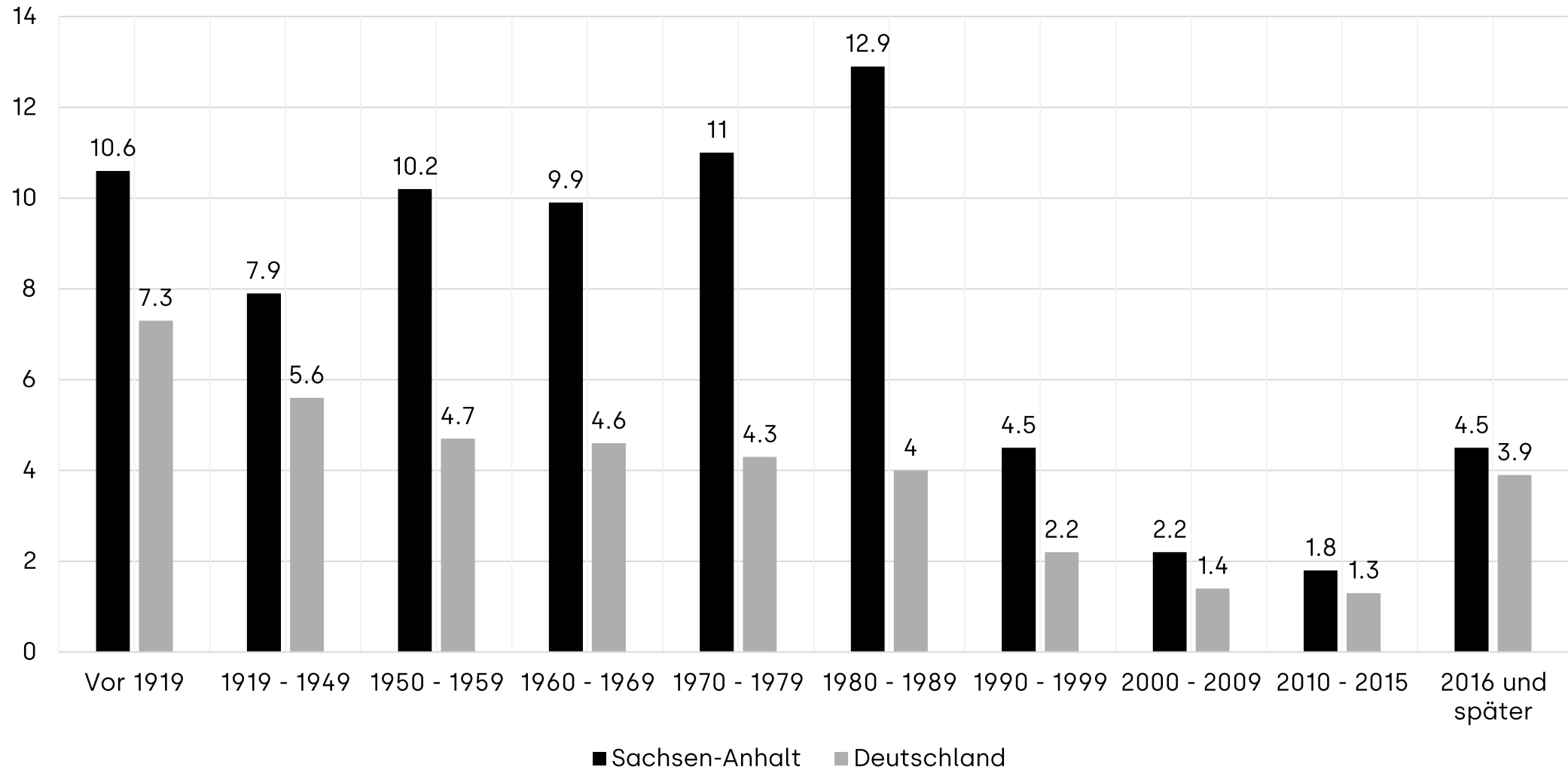
Entwicklung des Wohnungsleerstandes auf Ebene der Landkreise und kreisfr. Städte



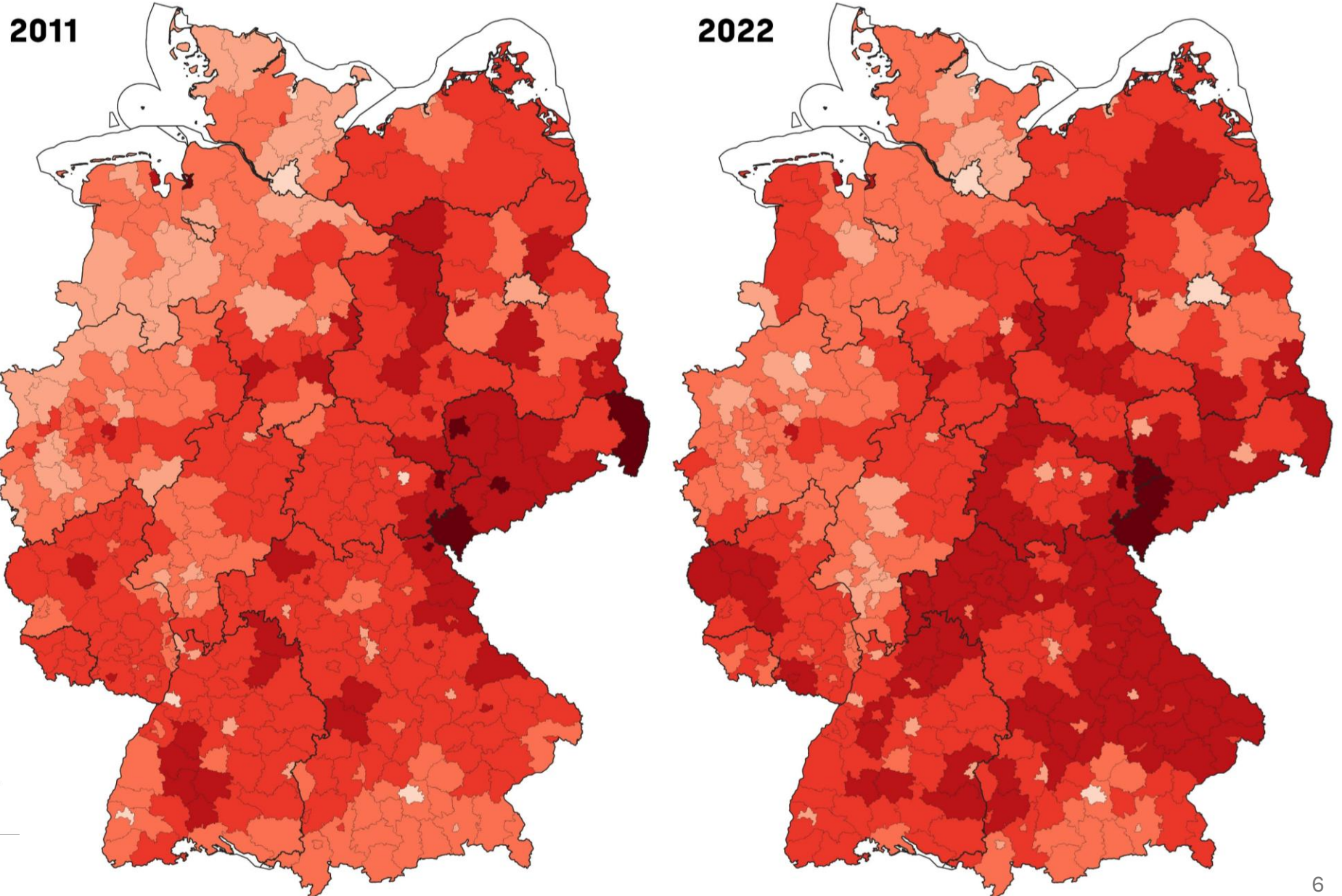
Anteile leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum 2011 und 2022 (Leerstandsquote)



Leerstandsquoten nach Baualtersklassen 2022

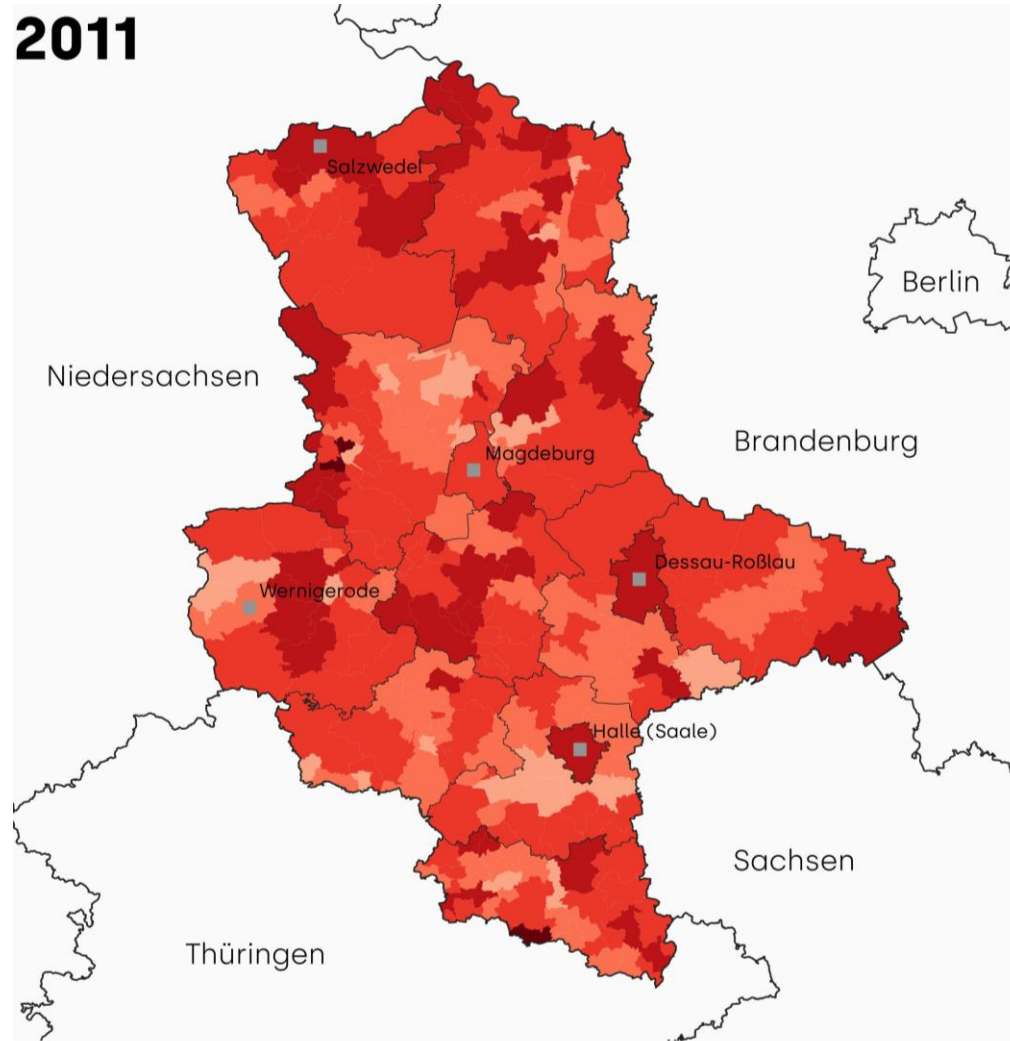


Entwicklung der Leerstandsquote in Gebäuden der Baualtersklasse vor 1919

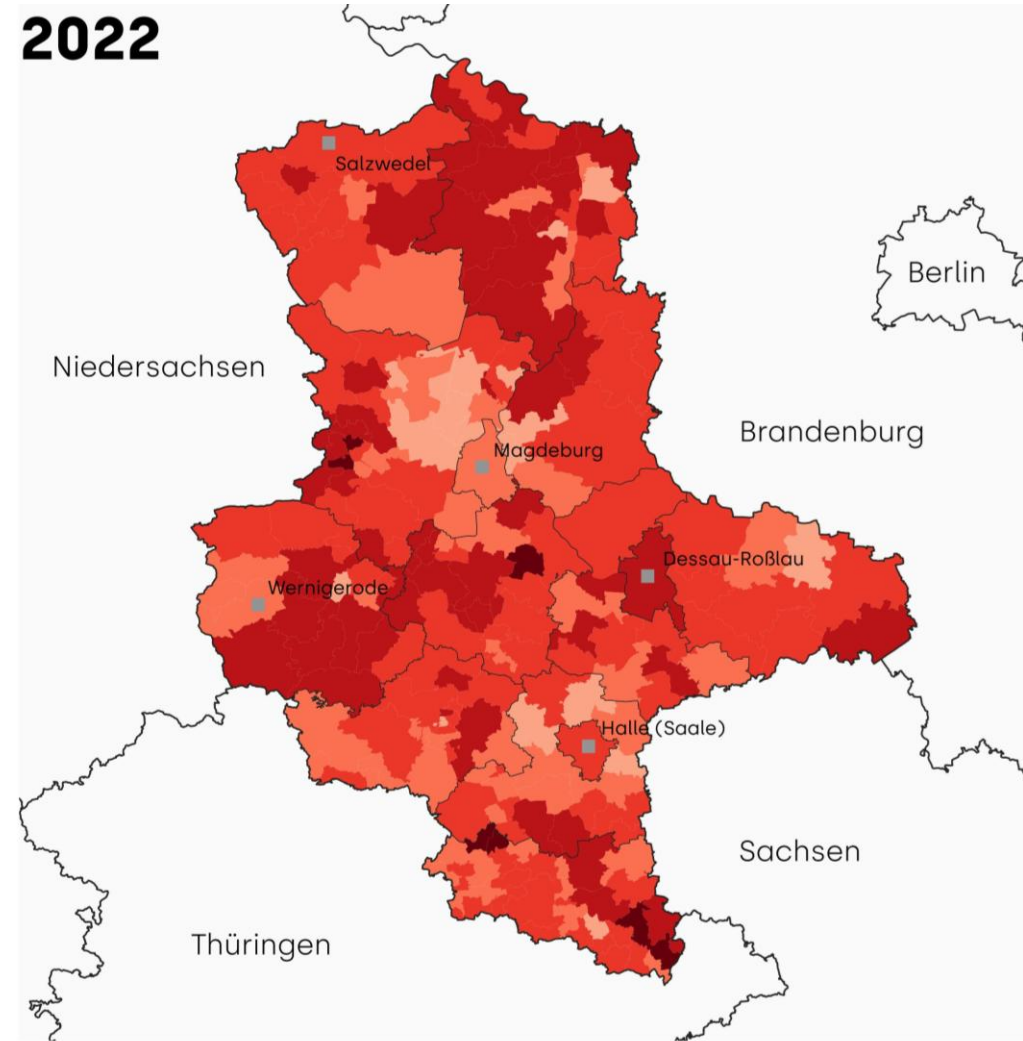


Entwicklung des Wohnungsleerstandes in Sachsen-Anhalt auf Gemeindeebene

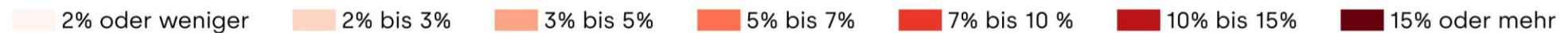
2011



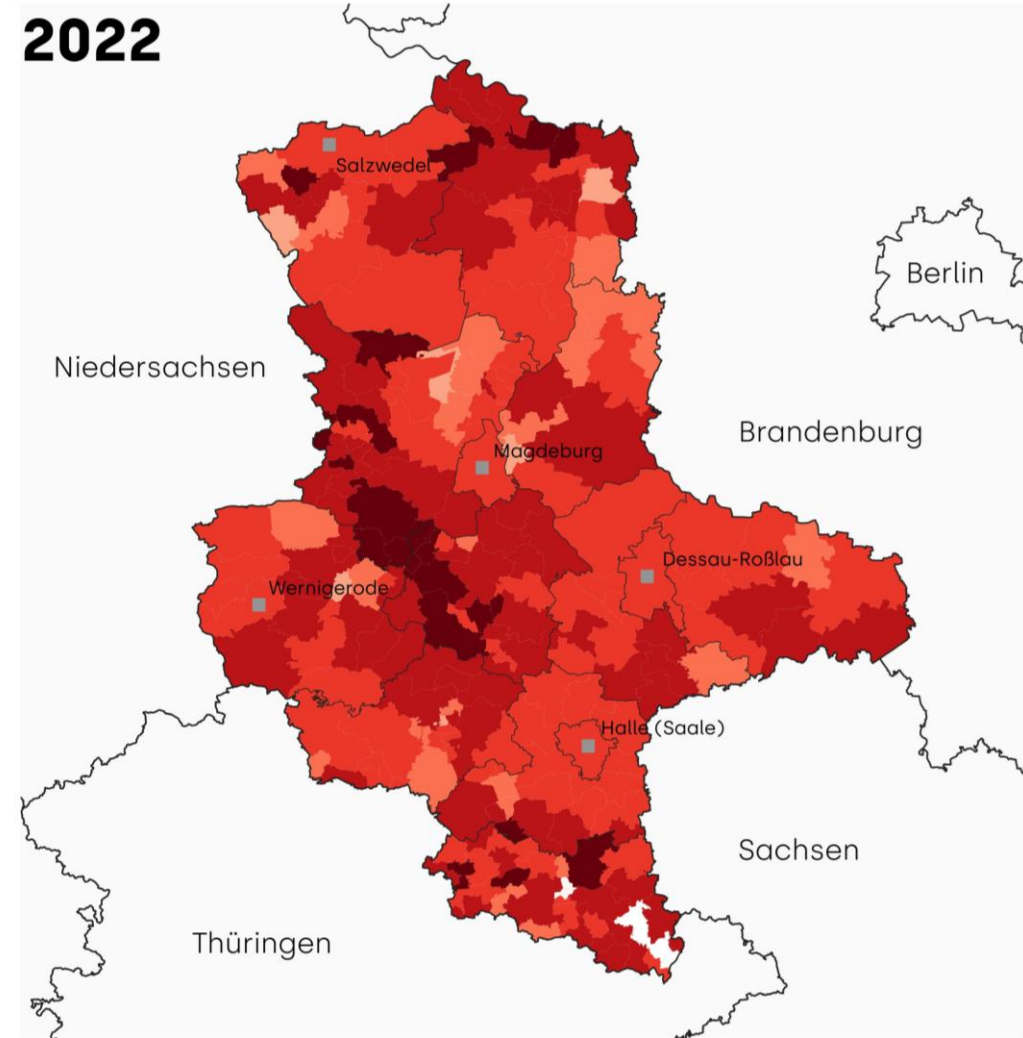
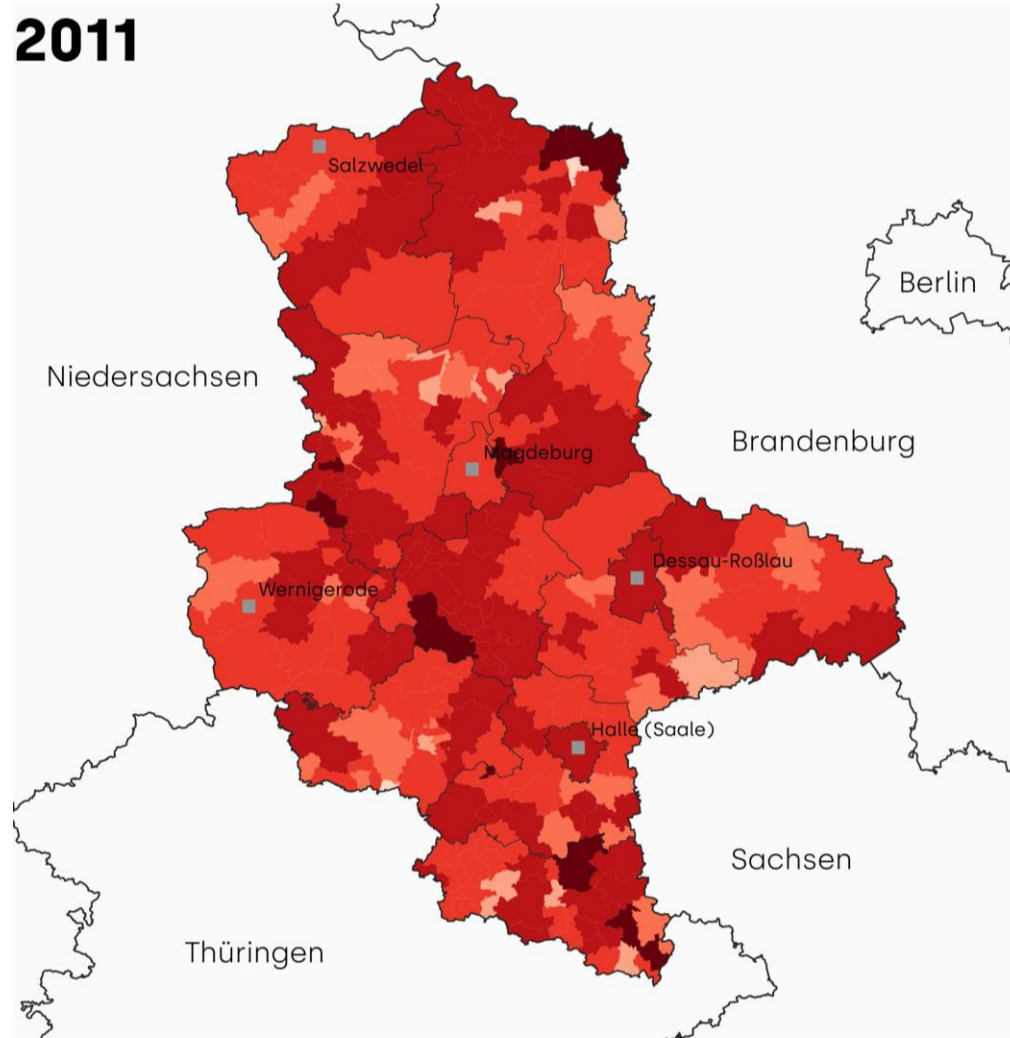
2022



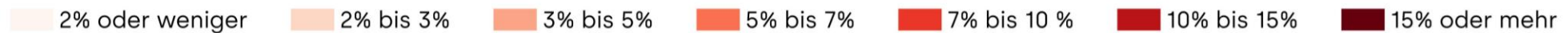
Anteile leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum



Entwicklung des Wohnungsleerstandes in der Baualtersklasse vor 1919



Anteile leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum in der Baualtersklasse vor 1919



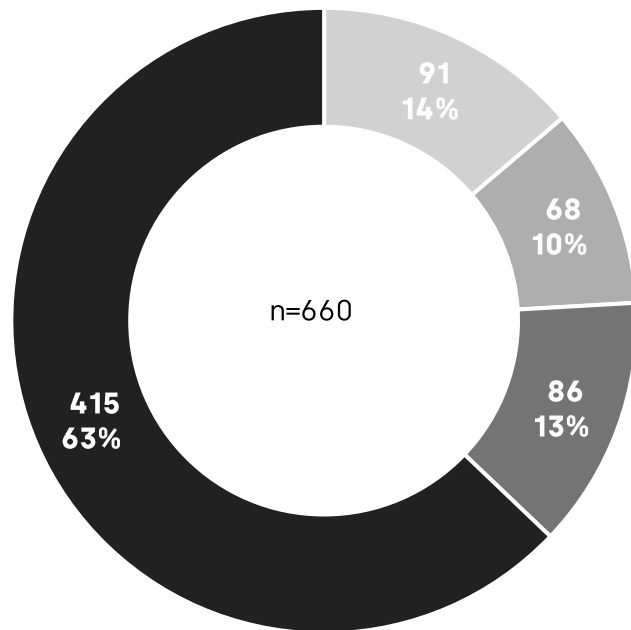
Von Salzwedel nach Sulzbach/Saar

- Kleinstadt im Saarland
- Regionalverband Saarbrücken angehörig
- 10 km nordöstlich von Saarbrücken
- 16.376 Einwohner (31.12.2024)
- Leerstandsquote 7,3 % > Höchste Leerstandsquote im Saarland
- 652 leerstehende Wohnungen



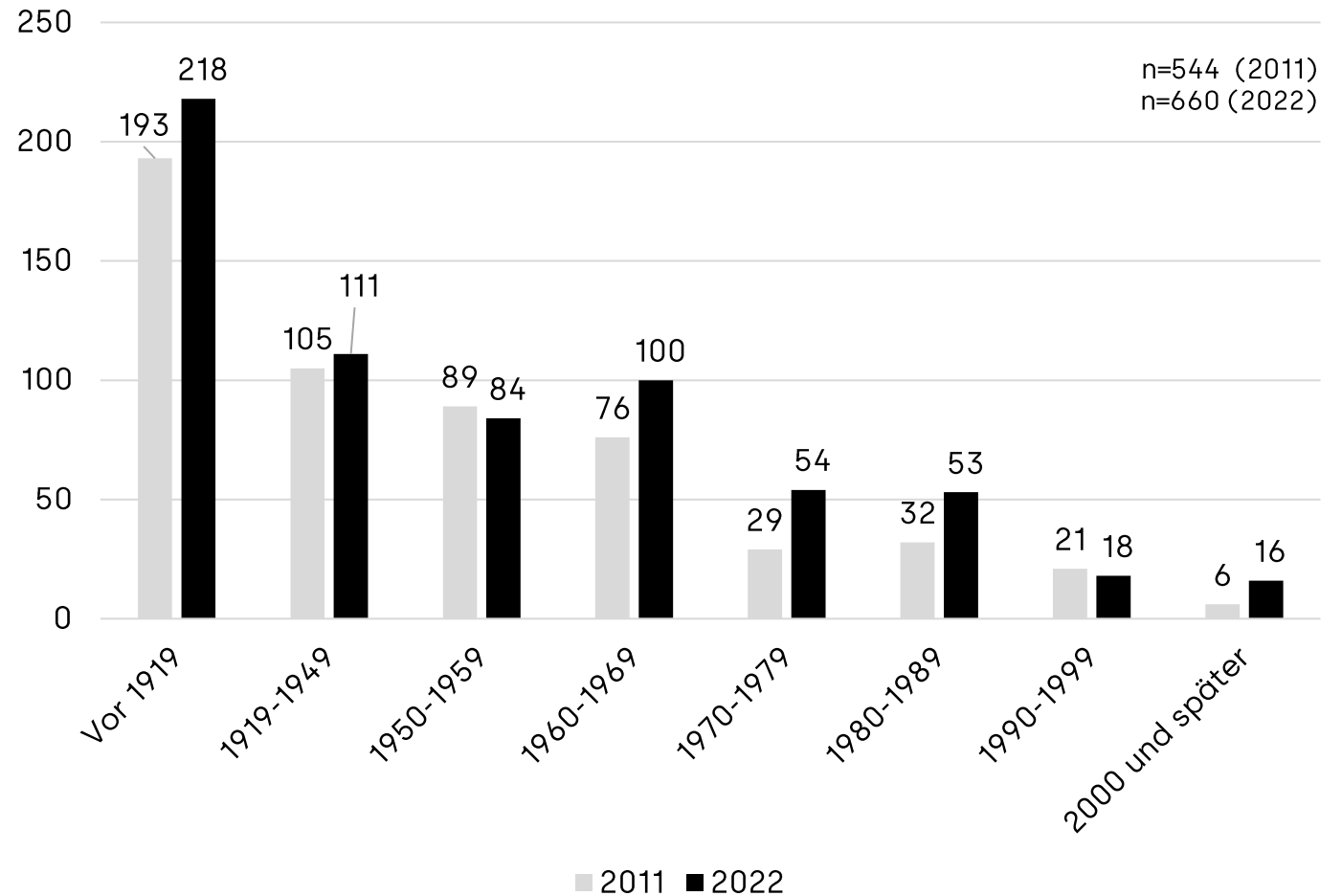
Wohnungsleerstand in Sulzbach/Saar

Dauer des Wohnungsleerstandes 2022



- Seit weniger als 3 Monaten
- Seit 3 bis unter 6 Monaten
- Seit 6 bis unter 12 Monaten
- Seit 12 Monaten oder länger

Entwicklung des Wohnungsleerstandes nach Baualterklassen



Die Sulzbachtalstraße Anfang der 1960er Jahre

Zentrale Achse der Innenstadt

Wirtschaftliches, Soziales und kulturelles Zentrum

Zwischen 1875 und 1910 entstanden viele repräsentative Wohn- und Geschäftshäuser

Auslaufen des Kohlebergbaus und der Stahlindustrie im Saarland ab den 1960ern

Wandel im Konsumverhalten

Schrittweiser Bedeutungsverlust

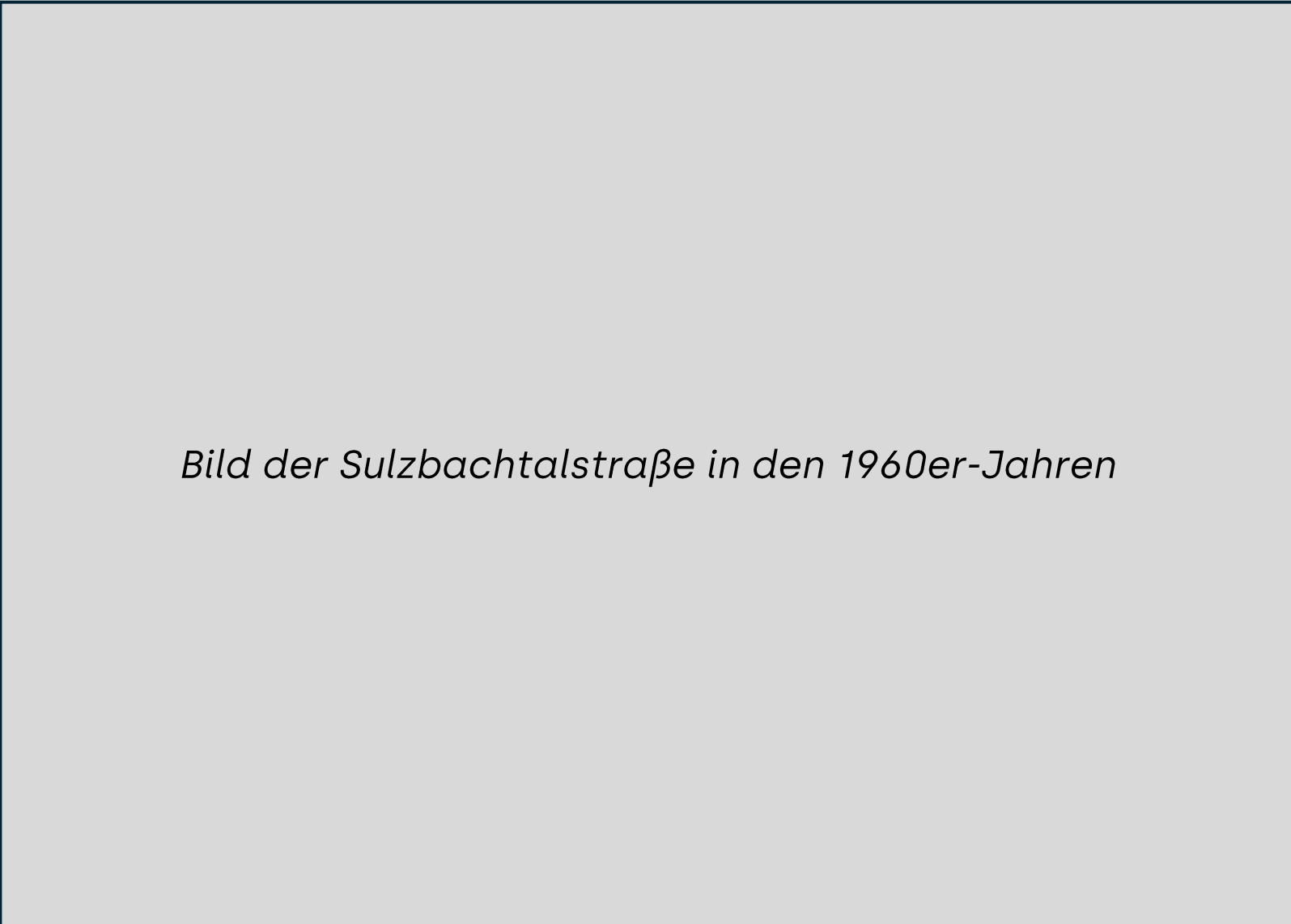


Bild der Sulzbachtalstraße in den 1960er-Jahren

Problemimmobilien in der Sulzbachtalstraße



Sulzbachtalstraße 86

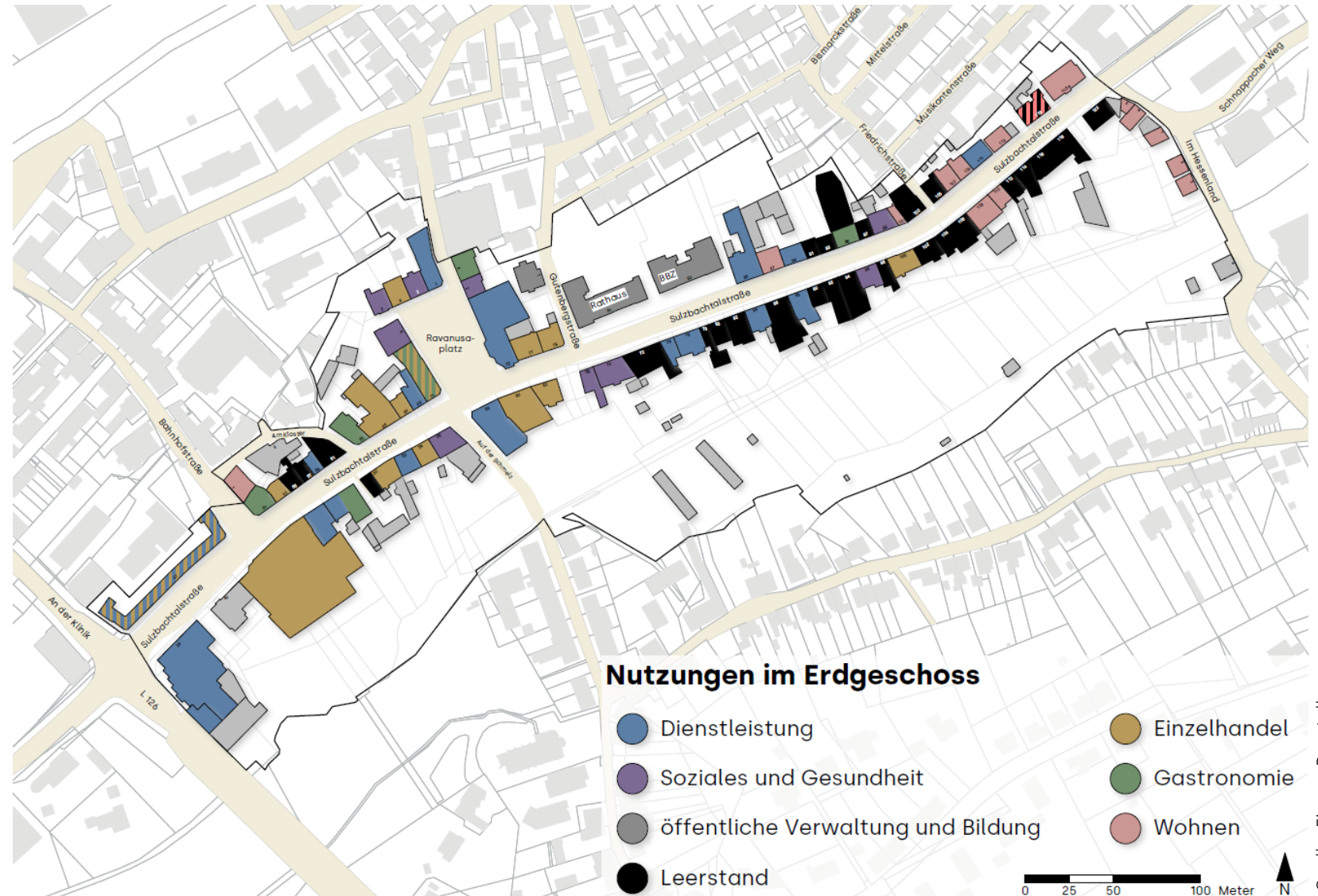


Sulzbachtalstraße 107



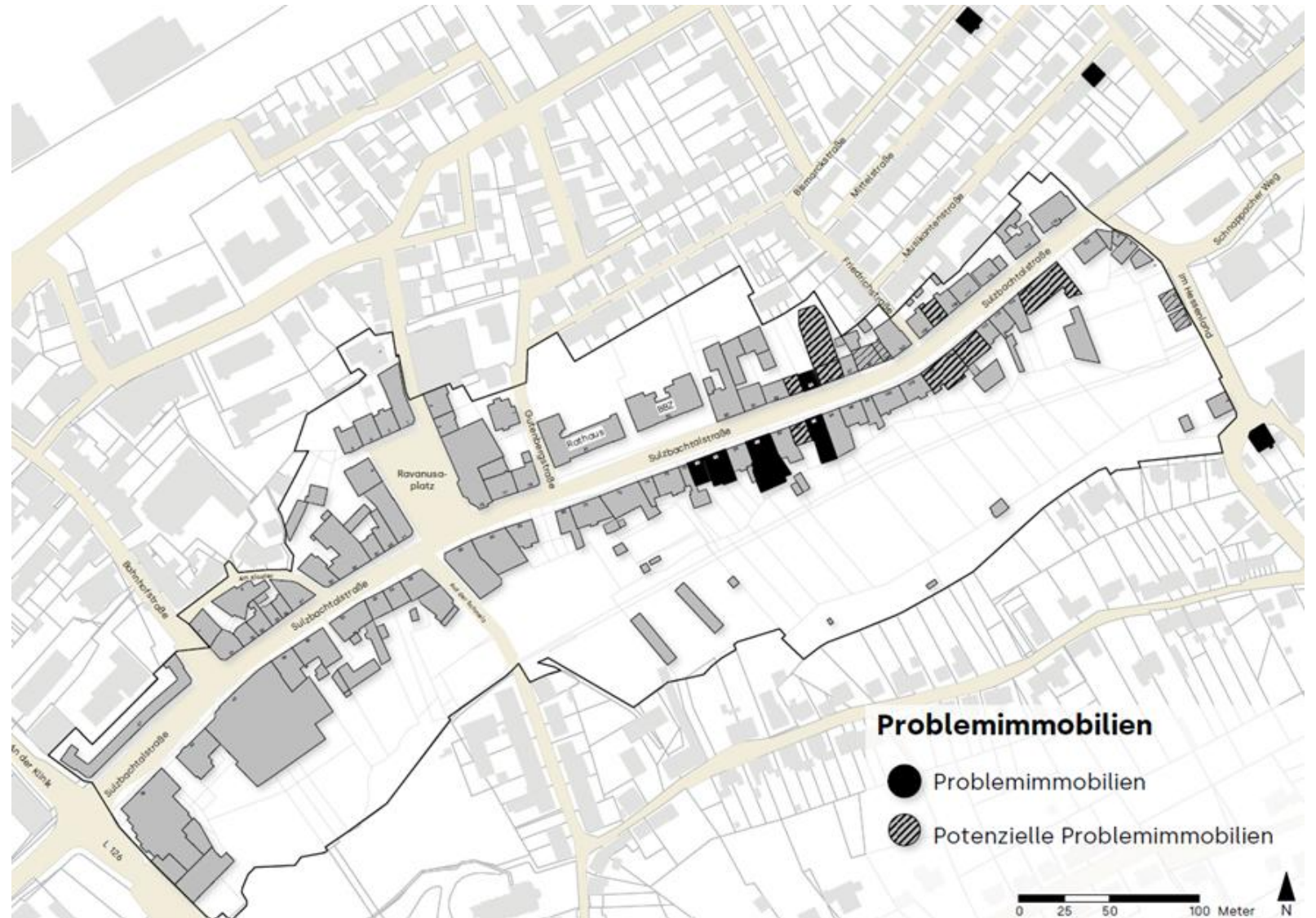
Sulzbachtalstraße 82

Erdgeschossnutzungen



Quelle: Eigene Darstellung

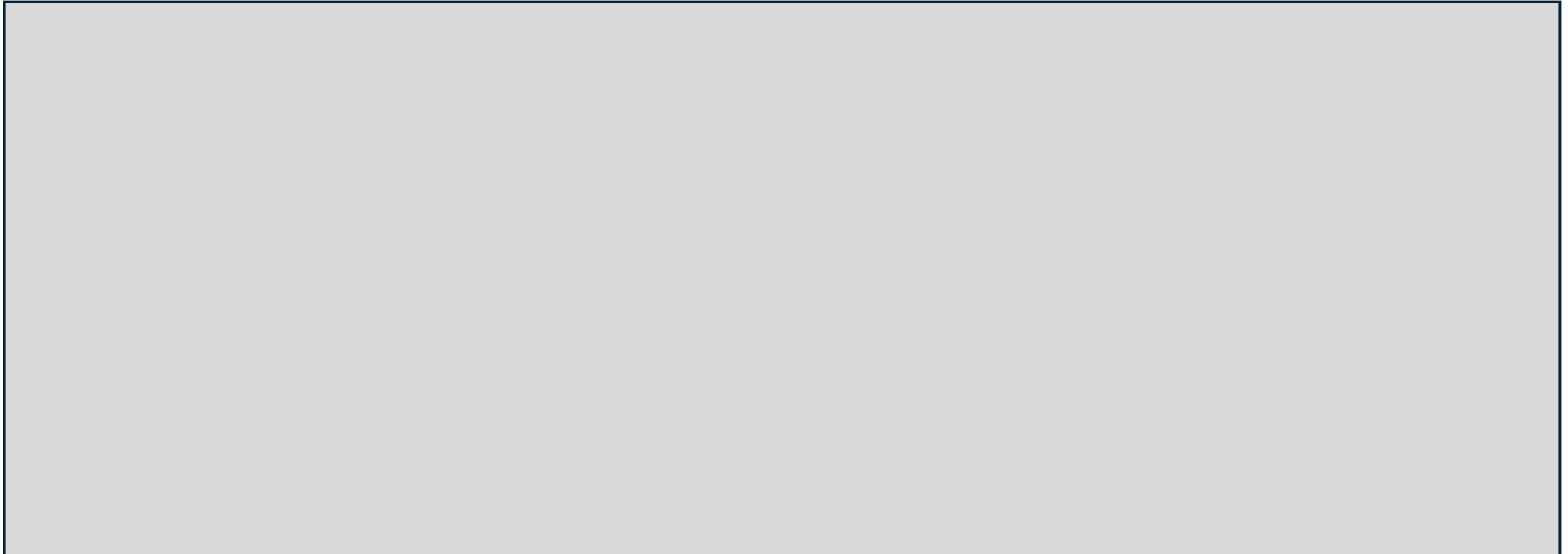
Verortung der Problemimmobilien



Bewohnerschaft der Sulzbachtalstraße

Nationalitäten im Plangebiet zum 31.12.2024

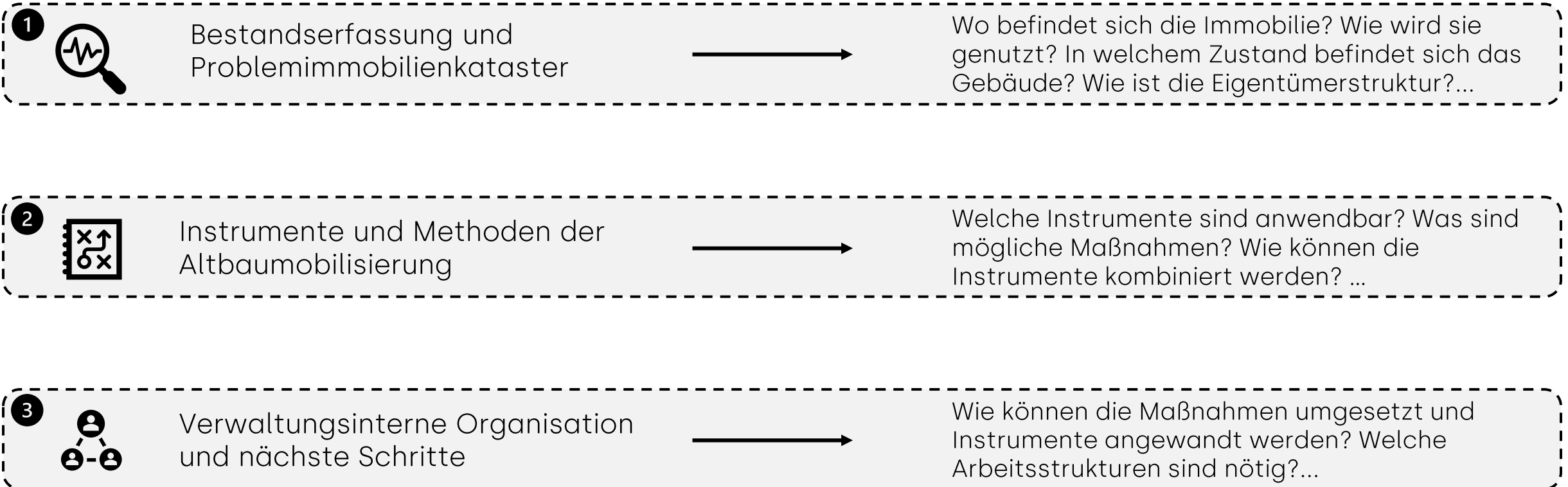
Altersstruktur der Bevölkerung am 31.12.2024 im Vergleich



ISEK-Gebiet und Fokusbereich Altbaumobilisierungsstrategie

Plangraphik mit ISEK-Gebietsabgrenzung

Vorschlag konzentrierte Altbaumobilisierungsstrategie



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren

Abbildung: Typisierung städtebaulicher Problemlagen
(Schmidt/Vollmer (2017): Fokus Wohnungsleerstand. S. 29)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren

Rechtliche Handhabe im umfassenden Verfahren:

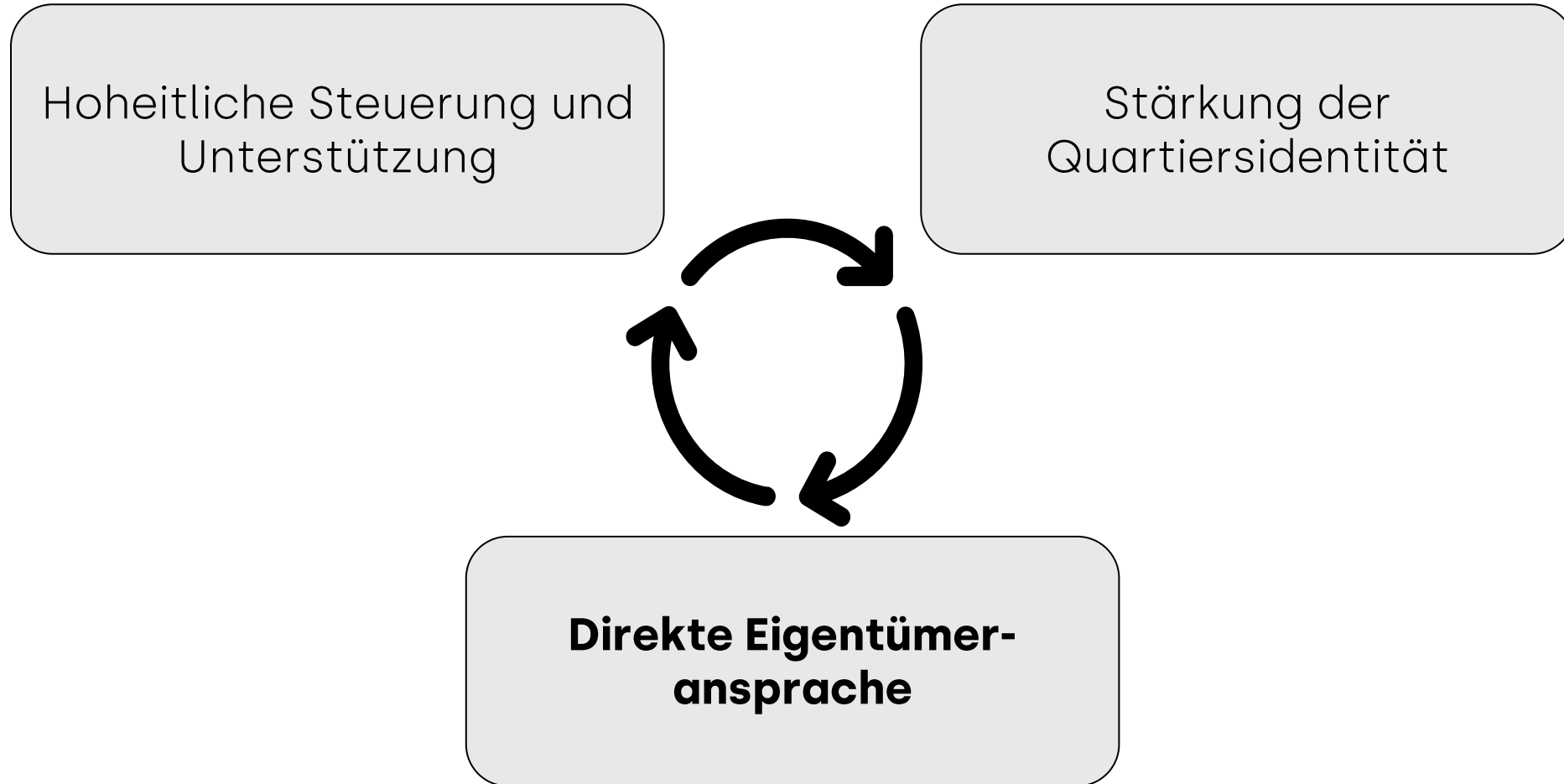
- Allgemeines Vorkaufsrecht §24 BauGB
- Verschiedene Genehmigungsvorbehalte:
 - Langfristige Miet- und Pachtverträge
 - Grundstücksverkäufe
 - Genehmigung von Kaufverträgen
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Abbildung: Ablauf des Sanierungsverfahrens
(<https://www.filderstadt.de/start/service/Das+Sanierungsverfahren.html>)

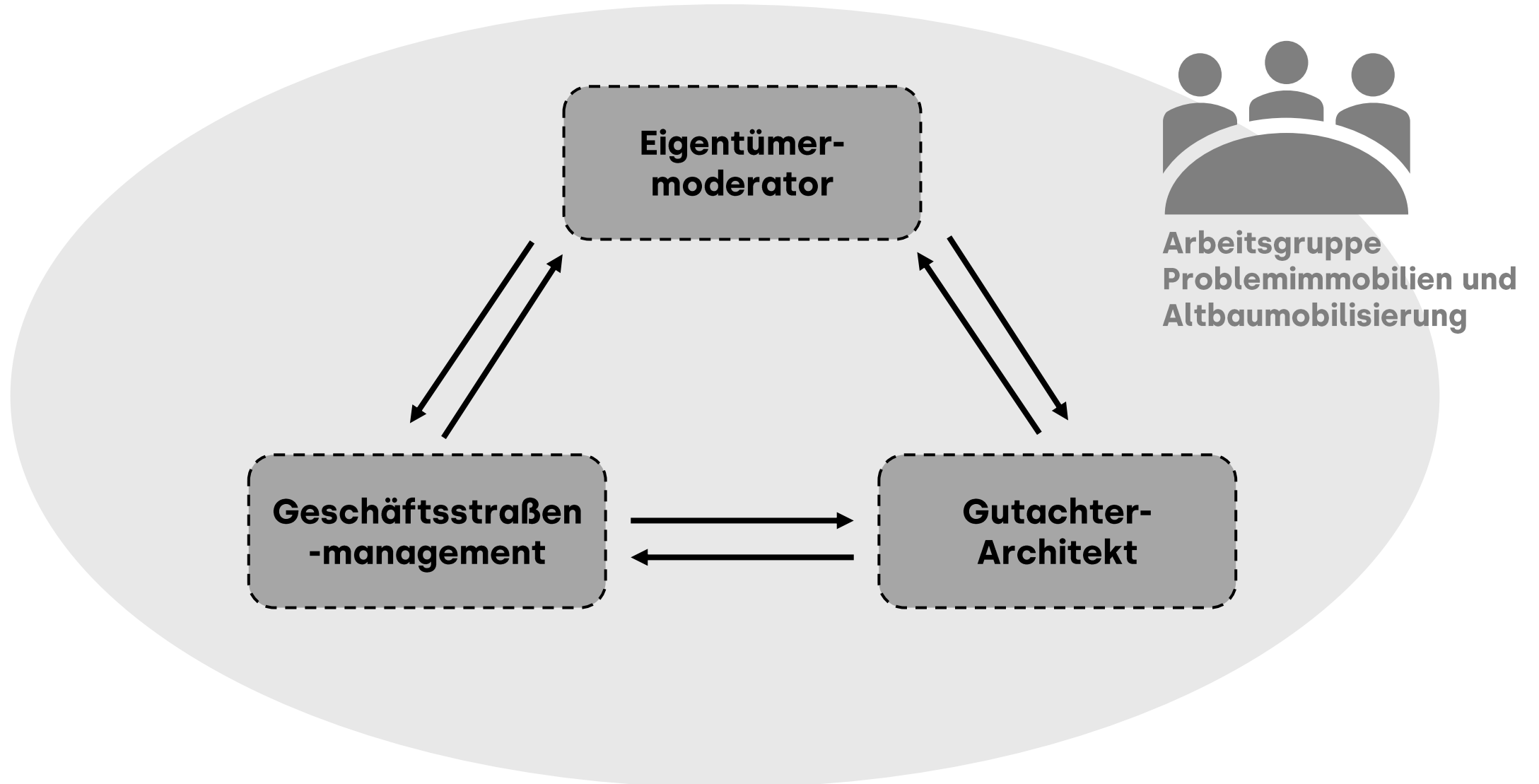
Möglichkeiten der Städtebauförderung - Nutzen



Dreiklang der Eigentümermobilisierung



Vorschlag für Verantwortungsdreieck der Eigentüermobilisierung in Sulzbach



„Die vielen Problemimmobilien im Stadtkern werden von vielen Bürgern als Versagen des Staates wahrgenommen.
Wir müssen dringend etwas unternehmen“

Kontaktdaten



Fachgebiet Stadtumbau und Ortserneuerung im

Fachbereich Raum- und Umweltplanung

RPTU Kaiserslautern-Landau

Gebäude 1 | Raum U22-U25

Pfaffenbergstraße 95

67663 Kaiserslautern

www.ru.uni-kl.de/stadtumbau



Niklas Körner, M.Sc.

Gebäude 1 | U22

Pfaffenbergstraße 95

67663 Kaiserslautern

Tel.: +49 (0)631 205-5148

Mail: nkoerner@rptu.de

