Bild: fotolia_bluedesign

Wissen, wo der Leerstand ist

Leerstände dynamisch aufdecken und aktiv vermarkten

Leerstände, verödete Ortskerne, Gebäuderuinen. Wichtige Faktoren, mit denen sich strukturschwache Regionen auseinandersetzen müssen. Aber auch gut aufgestellte Landkreise wissen um die Herausforderungen zukünftiger Entwicklungen ländlicher Regionen. Der Landkreis Cham stellt sich diesen Fragestellungen mit einem Leerstands-management. Mithilfe eines digitalen Siedlungsmanagements sucht der Landkreis ein Abbild der aktuellen Situation, um Rückschlüsse für zukünftiges Handeln ziehen zu können. Die Redaktion der gis.Business sprach mit Dr. Ulrich Huber, GIS-Beauftragter und Sachgebietsleiter am Landratsamt Cham, über den Weg, das Experimentierfeld sowie die Ziele im Siedlungsmanagement.

Autor: **Andreas Eicher**

Knapper Wohnraum und Leerstand: zwei Herausforderungen, mit denen sich Städte und Kommunen auseinandersetzen müssen. In einem Projekt versuchen Sie, im Landkreis Cham diesen Prozess mithilfe des digitalen Siedlungsmanagements besser abzubilden und Rückschlüsse daraus zu ziehen. Können Sie uns kurz die wesentlichen Eckpunkte dieses Vorhabens umreißen?

Der Landkreis Cham im Südosten der Oberpfalz ist bekannt für innovative Schlüsseltechnologien und E-Government. Er gilt als starkes Mittelzentrum in einer ländlich geprägten Region. Trotzdem oder gerade deswegen macht der oftmals beschriebene demographische Wandel auch vor dieser Region nicht halt. Die Folgen in Form von leerstehenden Wohngebäuden sind inzwischen mehr oder weniger stark in den kreisangehörigen Gemeinden zu erkennen. Gelingt es nicht, für viele dieser Immobilien eine Nachnutzung zu ermöglichen, drohen verödete Ortskerne, Gebäuderuinen und zersiedelte Landschaften. Das trifft neben der bislang sehr starken Tourismusbranche (Stichwort „Landschaftsbild“) mittelfristig auch Demographie, Handel und Gewerbe (Stichwort „Siedlungspolitik“). Zudem stoßen Kommunen bei der Neuausweisung von Bauland immer öfter an planungsrechtliche Grenzen. So bleibt oftmals nur die Reaktivierung von leerstehenden Gebäuden als einzige Möglichkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Um diesen Trends rechtzeitig und flächendeckend zu begegnen, hat es sich der Landkreis Cham zur Aufgabe gemacht, ein strategisches Siedlungsentwicklungs- und Leerstandsmanagement-Tool zu entwickeln, welches Kommunen in die Lage versetzt, Leerstände dynamisch aufzudecken und aktiv zu vermarkten.

Sie nannten den Landkreis Cham jüngst bei einer Veranstaltung als „gutes Experimentierfeld“. Warum bietet sich aus Ihrer Sicht gerade der Landkreis Cham für dieses Projekt an?

Bild: Dr. Ulrich Huber

Dr. Ulrich Huber, GIS-Beauftragter und Sachgebietsleiter am Landratsamt Cham

Den Landkreis zeichnet eine „gesunde Mischung“ aus den Kreiseigenschaften „ländlicher Raum“, „Flächenlandkreis“, „grenznaher Raum“, „touristische Region“ und „erfolgreicher Wirtschaftsraum“ aus. Hier treffen also die meisten leerstandsbedingten Probleme aufeinander. Zum einen besteht ein großer Bedarf an Wohnraum und Neubaugebieten. Die Zersiedelung der naturnahen Landschaft nimmt zu. Zum anderen veröden die Ortskerne. Hier gibt zudem die Altersstruktur Anlass zur Sorge.

Gibt es bereits erste Ergebnisse und Schlussfolgerungen, die Sie aus den gewonnenen Informationen ziehen können? Wenn ja, welche?

Ja. Wir liegen mit unseren Leerständen noch im Bundesdurchschnitt. Akute Situationen gibt es nur in wenigen kreisangehörigen Gemeinden. Wir wissen nun aber auch, dass das ohne Gegensteuerung so nicht bleiben wird. Eine Schlussfolgerung ist, dass wir im Anschluss an die aktuellen Leerstandserhebung in das Thema „Siedlungsmanagement“ einsteigen müssen. Hierbei geht es neben kommunalen Baulückenkatastern vor allem um Erschließungs- und Vermarktungskonzepte für aktuelle und potenzielle Leerstände in naher Zukunft.

MEHR als GPS
Die Leica Zeno Serie

- Zuverlässige Positionsbestimmung im Zentimeter- bis Submeter-Bereich mittels Leica GNSS
- Anbindung an alle MS Windows- und Android-basierten Smartphones/Tablets
- Beständiger Schutz vor Staub und Wasser gemäß IP67 mit ergonomie- und gewichtsoptimiertem Design
- Branchenweit die beste Anzeige für den Einsatz im Außendienst
- Hardware, Software, RTK-Dienste, Globales Service- & Support-Netzwerk

Leica Geosystems GmbH Vertrieb
www.leica-geosystems.com

- when it has to be right
Leica Geosystems

GIS- und Cloud-gestützte Ermittlung, Bewertung und Vermarktung von Leerständen im Landkreis Cham

Der Landkreis Cham hat es sich zur Aufgabe gemacht, ein strategisches Siedlungsentwicklungs- und Leerstandsmanagement-Tool zu entwickeln, das Kommunen in die Lage versetzt, Leerstände dynamisch aufzudecken und aktiv zu vermarkten. Dieses soll in das bestehende interkommunale Geoinformationssystem (www.landkreis-cham.de/gis) und damit in das kommunale Behördennetz des Landkreises eingebunden werden.

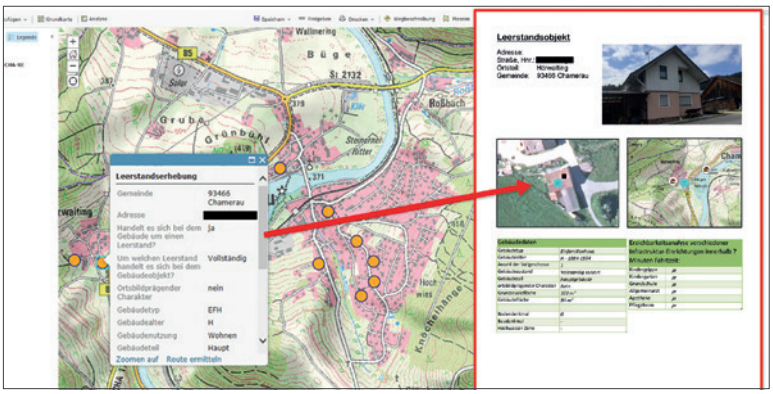

Bild: Landkreis Cham

Leerstände aktiv zu vermarkten: ein Ziel des Siedlungsentwicklungs- und Leerstandsmanagement-Tools des Landkreises Cham

Haben Sie für unsere Leser konkrete Zahlen?

Hier verweise ich auf die Daten aus der Ersterhebung. Wir haben rund 37 000 Wohngebäude. Davon stehen derzeit etwa 1500 leer. Es gibt darüber hinaus gut 600 reine Zweitwohnsitze und die Prognosen für altersstrukturbedingte, weitere Leerstände werden diese Zahlen leider nicht verbessern.

Nun sind Informationen und Lösungen aus dem GIS-Umfeld wichtige Helfer in diesem Projekt. Wie kommen diese genau zum Einsatz, wie gestaltet sich der Arbeitsprozess und welchen Mehrwert können Sie aus der GIS-Unterstützung ziehen?

Der technisch anspruchsvollste und zugleich erste Schritt hin zu einem semiautomatischen Leerstandsmanagement-Tool ist eine GIS-Berechnung aller potenziellen Leerstände zu einem bestimmten Zeitpunkt, die via Geoprocessing in Arcgis Desktop der Firma Esri durchgeführt wird. Für jede Adresse eines Alkis-Wohngebäudes im Landkreis wird – vereinfacht dargestellt – überprüft, ob ein Eintrag in entweder den (anonymisierten) Einwohnermeldedaten (EWO), den Gewerbeanmeldungen (GWAN) oder in einer überregionalen Tourismusdatenbank (hubermedia-et4) vorhanden ist. Ist dies nicht der Fall, kann das Gebäude als potenzieller Leerstand weiterverarbeitet werden. Die zentrale Herausforderung dieses Projekts war die Entwicklung eines innovativen Konzepts zur automatisierten, spontan wiederholbaren Leerstandsanalyse, wobei sich der Erfassungsbereich nicht nur auf eine oder einige wenige Gemeinden beschränkt, sondern auf einen Flächenlandkreis. Außerdem wurde bei der Entwicklung auf eine weitgehende Automatisierung der nötigen Arbeitsschritte sowie deren Medienbruchfreiheit geachtet. Die Grundlage dafür sollte die vorhandene, homogene Geodateninfrastruktur des Landkreises sein. Nur so kann eine einheitlich hohe Qualität und Vergleichbarkeit der Ergebnisse gewährleistet werden. Die im Landkreis verfügbaren, flächendeckenden und aktuellen GIS-Datenbestände erlauben es uns nunmehr, die Ermittlung sog. „potenzieller" Leerstände automatisiert und regelmäßig aktualisierbar vorzunehmen. Der cloudbasierte und medienbruchfreie Workflow der Abstimmung mit den Gemeinden und der Vor-Ort-Erfassung ermöglicht einen stets verlässlichen und spontan reproduzierbaren Datenbestand als Entscheidungsgrundlage.

Außerdem erlauben Geodaten grundsätzlich anschauliche Darstellungen, die nicht nur den politischen Entscheidungsträgern entgegenkommen. Neue thematische Visualisierungsmodelle, wie beispielsweise sogenannte Heatmaps, unterstützen diese Vorgehensweise.

Beim Arbeiten in diesem Umfeld fallen auch viele sensible Daten an. Wie stellen Sie die Sicherheit der gesammelten Informationen her?

Der Landkreis Cham hat einen gemeinsamen IT-Sicherheitsbeauftragten für den Landkreis und seine kreisangehörigen Gemeinden mit einer einschlägigen Ausbildung. Die im Rahmen dieser Einrichtung erarbeiteten und geltenden Regularien zur IT-Sicherheit werden natürlich auch für das interkommunale GIS des Landkreises Cham angewandt. Dieses System wird hierbei als sogenannte „kritische Applikation" nach Isis12 eingestuft und behandelt. Der Landkreis verfügt darüber hinaus seit 1998 über ein kommunales Behördennetz, also ein internes Netz, welches die produktiven Daten physisch nicht verlassen. Etwaige Ergebnisse zu Vermarktungszwecken können jedoch auch in Web-GIS-Anwendungen einfließen.

Und wie sieht es mit dem Thema des Datenschutzes aus?

Der Landkreis betreibt die Analysen zum Siedlungsmanagement bislang noch pilothaft und formal als Auftragsverarbeitung für seine kreisangehörigen Gemeinden als geschlossener Nutzerkreis. Die Projektziele sprechen ausdrücklich von einer „Dienstleistung für Kommunen". Die herangezogenen Daten werden zudem ausschließlich in anonymisierter Form,

also ohne Namen, Geschlecht und Geburtsdatum, verarbeitet.

Abseits aller Technologie, der Informationssicherheit und des Datenschutzes wird nicht jeder in der Bevölkerung direkt „hier" schreien, wenn es um die Erfassung von beispielsweise Leerstandimmobilien geht. Wie tauen Sie das Eis bei Vorbehalten des einen oder anderen Bewohners auf?

Unmittelbare oder offizielle Kritik an unserem Vorgehen wurde vonseiten der Bevölkerung bislang nicht geäußert. Unser Außendienst hat aber nach eigenen Aussagen vor Ort mehrfach beschwichtigend argumentieren müssen. Spannender wird es in der kommenden Projektphase, der Vermarktung durch die Gemeinden. Die Aufgabe des unmittelbaren Kontakts zu und der Verhandlungen mit Eigentümern wird ihnen zuständigkeitshalber nicht erspart bleiben. Die Ergebnisse der ersten Erhebungen werden ihnen aber sicher dabei helfen.

Wie weit sind Sie mit dem Projekt vorangeschritten und was sind die nächsten Meilensteine, die Sie erreichen möchten?

Die umfassende Ist-Erhebung mit GIS-Analyse, Gemeindebeteiligung und Vor-Ort-Erfassung ist landkreisweit abgeschlossen. Eine Zweiterfassung, inklusive Abgleich und Validierung vor Ort, läuft gerade. Das Ganze wird in eine nunmehr kurz vor ihrem Abschluss stehenden Masterarbeit in Kooperation mit der TU München münden. Auch eine bayernweite Übertragbarkeit soll hierbei beleuchtet werden. Ein Anschlussprojekt steht uns bereits in Haus. Wir wollen, wie bereits erwähnt, Vermarktungs- und Nachnutzungskonzepte für unsere Leerstände erarbeiten, ein Baulückenkataster erstellen und der sich abzeichnenden demographischen Entwicklung der Leerstände aktiv entgegenwirken.

Herr Dr. Huber, vielen Dank für das Gespräch!

Das Interview führte Andreas Eicher

Lösungen für Architekten und Ingenieure

Die neuen, kostengünstigen Drucker der SureColor SC-T-Serie eignen sich perfekt für Unternehmen jeder Größe. Drucken Sie ebenso auf Rollenmedien wie auf einzelne Blätter für klassische Bürodokumente und Fotos – auch über WLAN, z. B. im Bürocontainer auf einer Baustelle.

www.epson.de/technisches-zeichnen

[1]Beim Kauf eines SureColor SC-T3100(N), SC-T5100(N), SC-T3400(N) oder SC-T5400 vom 01.01.-31.03.2019. Online-Registrierung innerhalb von 30 Tagen nach dem Kauf erforderlich. Es gelten Teilnahmebedingungen. Siehe www.epson.de/garantie.

EPSON®
EXCEED YOUR VISION