

Dorfentwicklung Erstellung eines Leerstandskatasters



Erstellung eines Leerstandskatasters für alle Stadtteile der Stadt Runkel

Auftraggeber

Magistrat der Stadt Runkel

Bürgermeister Friedhelm Bender
Burgstraße 4
65594 Runkel
Tel 06482 - 9161-0
Fax 06482 - 9161-44
E-Mail rathaus@stadtrunkel.de

Bearbeiter

Luise Kreckel

Schloßstr. 20, Runkel-Schadeck

Christoph Schuster

KC Becker AG
Taunusstr. 51, 35415 Pohlheim

In Zusammenarbeit mit

Björn Jonas, Bauamt der Stadt Runkel
Hartmut Kind, SP PLUS, Bad Nauheim
(Fachliche Verfahrensbegleitung)
und der
**AG 2 Siedlungsentwicklung, Versorgung
und Verkehr**

1. Anlass und Zielsetzung des Projektes

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Kommunalen Entwicklungskonzeptes (IKEK) wurde bei der Bestandsaufnahme festgestellt, dass in den Stadtteilen Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie auch Geschäftsgebäude bzw. gewerblich genutzte Immobilien leer stehen bzw. nicht mehr genutzt werden.

Die Erfassung der Leerstände erfolgte während des IKEK-Verfahrens durch die Ortsvorsteher und die örtlichen Akteure mit fachlicher Unterstützung des Büros SP PLUS (beauftragtes Büro für die Erstellung des IKEK).

Auf Grundlage der Ergebnisse der Bestandsaufnahme/-analyse bzgl. des bestehenden Gebäudeleerstands und der potentiellen Leerstände in den Runkeler Stadtteilen wurde in den IKEK-Foren für das Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung, Versorgung und Verkehr“ das Projekt 5.1 „Einrichtung eines Flächen- und Leerstandsmanagements“ formuliert.

Die gebildete AG 2 „Siedlungsentwicklung, Versorgung und Verkehr“ hat sich gleich zu Beginn der folgenden Umsetzungsphase mit dem Thema Leerstand intensiv auseinandergesetzt und der Steuerungsgruppe empfohlen, das Projekt „Erstellung eines Flächen- und Leerstandskatasters“ zu befürworten und einen Antrag zur Förderung des Projektes durch das Dorfentwicklungsprogramm zu stellen.

In der 6.Sitzung der Steuerungsgruppe am 27.07.2017 wurde das Projekt hinsichtlich der Antragstellung positiv bewertet und für die Durchführung des Projektes votiert. Ziel des Projektes war es, eine neue „Fachschaale Gebäudeleerstand“ für das Geoinformationssystem (GIS) der Stadt Runkel zu entwickeln und die technischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die erhobenen Daten zum Gebäudeleerstand in das GIS eingepflegt werden können. Mit Hilfe des Leerstandskatasters sollten vor allem die Voraussetzungen geschaffen werden, um später die erfassten vakanten Immobilien im Rahmen eines Flächen- und Gebäudeleerstandsmanagements vermarkten zu können.

Zur Erstellung der „GIS-Fachschaale“ wurde ein externer IT-Dienstleister (KC Becker) hinzugezogen, der bereits für die Stadt Runkel verschiedene Dienstleistungen erbracht hat und infolgedessen sehr gute Kenntnisse von der technischen IT-Bedingung und örtlichen Gegebenheiten in der Stadt Runkel besitzt.

Für die Datenverarbeitung und das Einpflegen der Daten und Informationen zum Gebäudeleerstand in das GIS konnte eine Honorarkraft (Frau Luise Kreckel) gewonnen werden, die auf Basis eines Dienstvertrages die Arbeiten ausgeführt hat. Der Vorteil war, dass die beauftragte Dienstleisterin in Runkel ansässig war und somit ein umfangreicher Kenntnisstand von den örtlichen Gegebenheiten in den Stadtteilen vorhanden war.

Mit der Bearbeitung des Projektes wurde nach Bewilligung des Förderantrages und der Auftragserteilung im Oktober 2017 begonnen.

2. Methodik und Herangehensweise

Bevor eine Verarbeitung der bereits vorliegenden und noch zu ermittelnden Gebäude- und Leerstandsdaten stattfinden konnte, war festzulegen, nach welchen Kriterien die Daten aufbereitet und in das Leerstandskataster eingepflegt werden sollten.

Mit Hilfe der zu erstellenden Fachsoftware sollten die Untersuchungs- und Analyseergebnisse nach folgenden Merkmalen angezeigt werden können:

- Flur-/Flurstücks-Nr., Straßennamen und Hausnummern
- Grundstücks- und gebäudebezogene Angaben
- Bewohner- und Altersstruktur der Eigentümer/Bewohner nach Altersgruppen
- Darstellung der Haupt- und Nebenwohnsitze
- Private und öffentliche Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen
- Denkmalschutz (Kulturdenkmale und Gesamtanlagen)
- Nutzungen in Gebäuden: Wohnen, Gewerbe, Nebennutzungen (Wirtschaftsgebäude, Garagen/Schuppen
- ggf. nach Geschossen, wenn erforderlich
- Leerstände oder/und Unternutzung von Gebäuden nach Wohnen und Gewerbe
- Potentielle Leerstände u.a. auf Grundlage der Altersangabe über 75 Jahre
- Verschneiden mit anderen Daten (-banken)

Die Erfassung der „kommunalen und privaten Baugrundstücke/Baulücken nach § 30 (in B-Plan Gebieten) und § 34 (im Bereich im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß BauGB)“ war separat durch die Bauabteilung der Stadtverwaltung durchzuführen. Die Ergebnisse waren in das GIS einzupflegen. Demgemäß sollte in der Fachschale eine entsprechende Softwarekonfiguration angelegt werden.

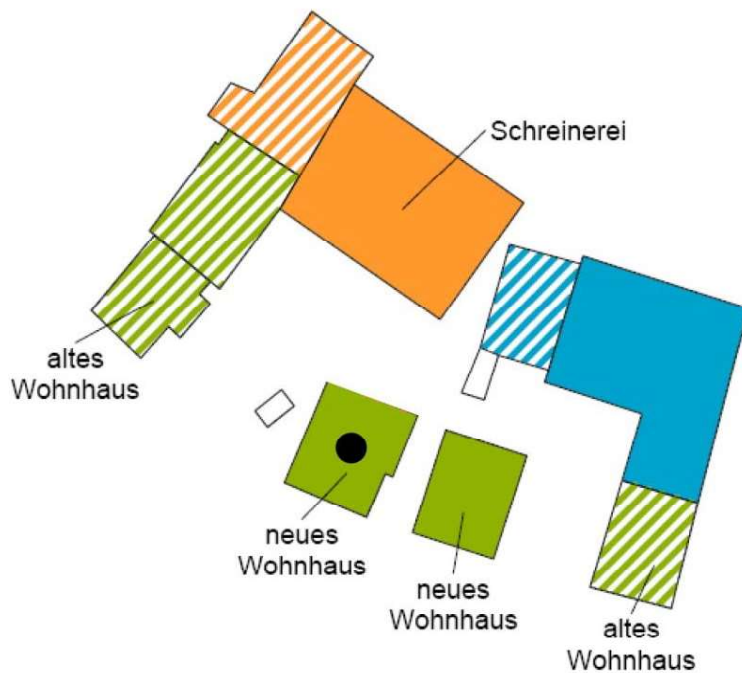
In der Abstimmung und Diskussion zur Erstellung der Fachsoftware wurde deutlich, dass die vorliegenden Leerstandsdaten aus dem IKEK-Verfahren (2015) nicht mehr aktuell waren und eine Überprüfung der Daten stattfinden musste, bevor diese in das GIS eingearbeitet werden können.

Es wurde vereinbart, dass den Ortsvorstehern und anderen Beteiligten aus den Stadtteilen die „alten“ Plangrundlagen erneut ausgehändigt werden, um innerhalb der bebauten Ortslagen die Nutzungen in allen Gebäuden und insbesondere die Gebäudeleerstände zu überprüfen und zu aktualisieren.








Die Akteure aus den Stadtteilen wurden von den beteiligten Projektverantwortlichen in einem separaten Workshop in die Thematik eingewiesen und über die Vorgehensweise bei der Aktualisierung der Leerstandskarten unterrichtet.

Für die Vor-Ort-Aufnahme wurde den Beteiligten ein „Musterblatt“ zur Erhebung des Gebäudeleerstands ausgehändigt, das verschiedene Nutzungsvarianten aufzeigt und die verschiedenen Nutzungsmerkmale für die Erfassung aufzeigt.

Abb. 1: Musterblatt Leerstandskartierung



Legende

-  Wohngebäude bewohnt
-  Wohngebäude unbewohnt
-  Wirtschafts-/Nebengebäude genutzt
(Scheune/Stall/Schuppen/Gerätehalle/große Garage)
-  Wirtschafts-/Nebengebäude ungenutzt
(Scheune/Stall/Schuppen/Gerätehalle/große Garage)
-  Geschäftsgebäude/gewerblich genutzte Gebäude
-  Leerstehende Geschäftsgebäude/gewerblich genutzte Gebäude/Etagen
-  1-2-Personen-Haushalte über 75 Jahre

Die erneute Nutzungserhebung und Leerstandserfassung durch die örtlich Beteiligten fand in der Zeit von Mai bis Juli 2018 statt, die Einarbeitung der Daten in das GIS erfolgte durch die Bearbeiterin Frau Kreckel von Juli bis September 2018. Die Erstellung der Fachsoftware, die Anwendungsmöglichkeiten sowie die Methode der Datenerhebung und -verarbeitung wurden mit den verantwortlichen Mitarbeitern der Stadtverwaltung abgestimmt und die Ergebnisse hinsichtlich der weiteren Verwendung geprüft.

3. Ergebnisse der Nutzungs- und Gebäudeleerstandserhebung

Für alle Stadtteile von Runkel liegen die Erhebungsergebnisse komplett vor. Diese wurden in die aktuellen amtlichen Katasterkarten der Stadt eingearbeitet bzw. eingepflegt. Die Einarbeitung der erhobenen Daten in das GIS erfolgte auf Grundlage der erstellten Fachsoftware. Die erstellte Fachsoftware wurde von der Fa. KC Becker so auf das GIS der Stadt Runkel abgestimmt, dass eine einwandfreie Nutzung und Anwendung der Daten möglich ist.

Diese Software ermöglicht die Erstellung und den Ausdruck von Kartenwerken zum Thema Gebäudenutzungen und insbesondere zu den Gebäudeleerständen, die z.B. zur Veranschaulichung bzw. Präsentation benötigt werden.

Die Darstellung der Ergebnisse in Zahlen/Daten kann - je nach Bedarf - entsprechend der festgelegten Merkmale (siehe Seite 3) gefiltert und tabellarisch vermittelt werden. Durch die Möglichkeit der Korrelation von Daten können z.B. Problemschwerpunkte hinsichtlich von Gebäudeleerständen spezifiziert oder potenzielle, zu erwartende Gebäudeleerstände verbunden mit Einwohnerdaten, herausgefiltert und extrahiert werden.

4. Empfehlungen zur weiteren Nutzung des Leerstandskatasters

Mit der erstellten Fachsoftware zur Verarbeitung und Darstellung des Gebäudeleerstands und weiterer Nutzungsmerkmale können die künftig gewonnenen und erhobenen Daten in das GIS der Stadt Runkel eingepflegt und bearbeitet werden.

Der Stadt Runkel wird empfohlen, eine regelmäßige Überprüfung der Nutzungs- und Leerstandsdaten in den Stadtteilen durch die örtlichen Akteure durchführen zu lassen. Entsprechende Unterlagen sind den Akteuren für die Überprüfung zur Verfügung zu stellen. Um die Aktualität des Leerstandskatasters sicherzustellen, sollte die Überprüfung der Daten mindestens 1 mal pro Jahr oder sogar - wenn möglich - kontinuierlich stattfinden.

Für die Aktualisierung der Leerstandsdaten ist Personal bereitzustellen, dass die Einarbeitung und Pflege der Daten des Leerstandskatasters gewährleistet. Erfolgt eine kontinuierliche Pflege der Daten nicht so besteht die Gefahr, dass bereits nach kurzer Zeit die Daten nicht mehr aktuell sind und eine Verwendung der Daten zum Beispiel im Rahmen Vermarktung von Immobilien nur mit Unsicherheiten möglich ist.

Da sich bei den vakanten und zu vermarktenden Immobilien relativ schnell Veränderungen ergeben können, ist die stetige Überprüfung der Leerstandsdaten und das Wissen um die Verfügbarkeit der Immobilien von Bedeutung.