

+++ demografiegerechte Entwicklung unterstützen +++ Leerstände erfassen um Potenziale für neue Nutzungen aufzudecken +++ kommunales und regionales Flächenmanagement unterstützen +++ Bürger sensibilisieren +++ Eigentümer aktivieren +++ Verfallerscheinungen mindern +++ Eigentümer unterstützen +++ Leerstand reduzieren +++

Leerstand managen mittels Geoinformationssystemen

Handlungsfelder des kommunalen und regionalen Leerstandsmanagements

Die Beseitigung von Leerstand ist ein Teilaspekt des demografiegerechten Dorfumbaus. Dabei besteht die Zielstellung, lebenswerte und attraktive Orte im ländlichen Raum zu gestalten. Dies kann u. a. durch Zwischen- oder Umnutzung bzw. Rückbau leerstehender Bausubstanz erreicht werden. Ein Leerstandsmanagement ist vor allem bei Dörfern sinnvoll, die auf Grund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen sehr hohen Gebäudeleerstand aufweisen. Unterstützen können hierbei Geoinformationssysteme (GIS).



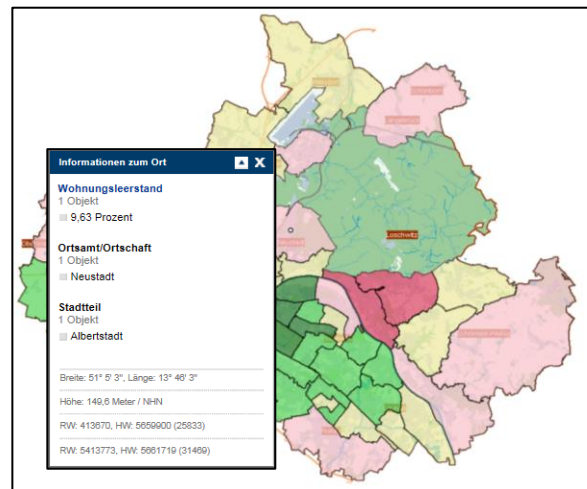
Leerstehendes Objekt in Thiemendorf (Foto: M. Thieme)

Geoinformationssysteme

Um die ermittelten Leerstände in einer Kommune eigenständig verwalten und in geeigneter Form darstellen zu können, ist die Einführung und Benutzung eines Geoinformationssystems zweckmäßig. Besteht in der Kommune bereits ein eigenes GIS, empfiehlt sich die Definition gesonderter Fachschalen, um Leerstände in einer Datenbank zu erfassen. Durch die Festlegung

eigener Attribute können alle relevanten Informationen zu den gewünschten Objekten in einem System abgebildet und geführt werden. Eine individuelle Anpassung an die örtlichen Bedürfnisse ist ohne weiteres möglich.

- [Themenstadtplan der Landeshauptstadt Dresden](#)



Wohnungsleerstand auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Dresden (Quelle: Landeshauptstadt Dresden, Themenstadtplan, Stand: 27.07.2016)

Erfassungskriterien

Als erste Orientierung zur Kategorisierung der relevanten Flächen sollte eine Einordnung nach Nutzungsart, Gebäudetypen, Leerstand und baulichem Zustand sowie weitere Stammdaten u. a. zum Eigentümer und Grundstück erfolgen. Alle wesentlichen Informationen enthält beispielsweise der Erfassungsbogen für verwahrloste Grundstücke des Umweltamtes Dresden.

Ein Ansichtsexemplar ist im Sachsenlandkurier, Ausgabe März / April 2015, im Mitgliederbereich des Sächsischen Städte- und Gemeindetags (SSG) verfügbar.

- [Mitgliederbereich des SSG](#)

Open-Source-Software

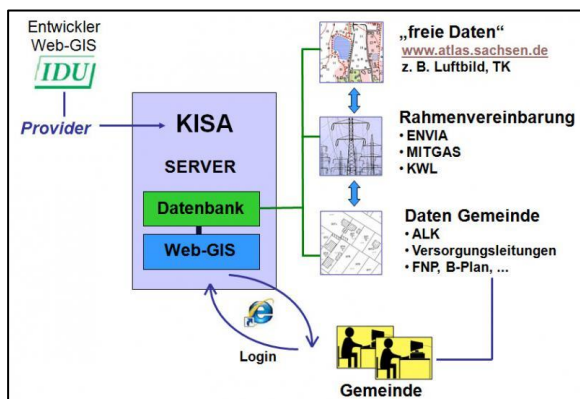
Neben kostenpflichtigen GIS-Produkten einschlägig bekannter Firmen zeigt das Beispiel der Stadtverwaltung Auerbach aus dem Vogtland, dass unter Umständen ebenso auf eine Open-Source-Software zurückgegriffen werden kann. Das eigens eingeführte GIS ermöglicht dort nicht nur die Verwaltung kommunaler Liegenschaften, auch ein effizientes Leerstandsmanagementsystem wurde entwickelt. Kosten fallen hierbei für die Konzeption und Implementierung an. Die Open-Source-Software als solche ist kostenfrei erhältlich.

- [GIS mittels Open Source](#)

Web-GIS

Für Kommunen, die nicht zwingend ein eigenes GIS entwickeln und implementieren möchten, stellt der Zweckverband Kommunale Informationsverarbeitung Sachsen (KISA) ein kostenpflichtiges Web-GIS zur Verfügung. Die Erstellung, Pflege und Darstellung erfolgt in diesem Fall über einen Internetbrowser, wobei verschiedenste Kataster u. a. zu Leitungen, Brunnen und Bäumen angelegt werden können.

- [Web-GIS der KISA](#)



Funktionsweise des Web-GIS (Quelle: KISA)

Die Möglichkeit zur Definition eigener Attribut-Tabellen gestattet zudem die Erstellung eines Leerstandskatasters. Durch das webgestützte Verfahren werden die Daten auf einem Server der KISA gespeichert und sind damit jederzeit an beliebig vielen Rechnern abrufbar.



Ruine in der Lommatzcher Pflege (Foto: M. Thieme)

Im Rahmen des Pilotprojekts „GIS für kleine Kommunen“ haben sich die Gemeinde Großpösna und die Stadt Zwenkau (beide Landkreis Leipzig) sowie die Gemeinde Göda (Landkreis Bautzen) zusammenschlossen und in Kooperation mit der KISA das Web-GIS ausführlich getestet. Die Funktionalitäten dieser Anwendung wurden dabei auf den eigenen Bedarf abgestimmt. Anliegen der beteiligten Kommunen waren die Erstellung eines Baumkatasters und die Ermittlung von Abwassergebühren über ein webbasiertes GIS.

Ein Artikel zu „Moderne GIS-Anwendungen für sächsische Kommunalverwaltungen“ ist im Sachsenlandkurier, Ausgabe 04/07, enthalten.

Kommunales Wirtschaftsinformationssystem

Das kostenlose Brachflächenmodul im Kommunalen Wirtschaftsinformationssystem (KWIS) der Wirtschaftsförderung Sachsen GmbH ist ein Hilfsmittel, mit dem vorrangig Gewerbeflächen und –immobilien erfasst werden können. Interessierten Gemeinden steht die Nutzung frei.

- [Recherche Tool des KWIS](#)

Eine räumliche Darstellung der eingestellten, gewerblich nutzbaren Brachflächen ist in KWIS jedoch nicht möglich. Interessenten müssen die Geoinformationen gesondert über das Raumplanungsinformationssystem des Freistaates Sachsen (RAPIS) abrufen. Angaben zu Name und Lage der Brache werden per Mausklick auf das Objekt angezeigt. Eine Verlinkung auf den zugehörigen Eintrag in KWIS wurde ebenso in RAPIS eingepflegt, so dass zu jeder einzelnen Brache weitere Detailinformationen bereitgestellt werden können.

➤ [RAPIS – Kartenprojekt Wirtschaft](#)

Handlungsmöglichkeiten

Die Fakultät Umweltwissenschaften an der Technischen Universität (TU) Dresden ist der Fragestellung nachgegangen, wie sächsische Kommunen mit Brachen und deren Zwischennutzungen umgehen (Beyer 2016). Hierbei wurde das Handlungspotential bei der Erfassung des Status quo noch einmal verdeutlicht. Insbesondere Schrumpfungs- und Abwanderungstendenzen in den Kommunen befördern die Problematik gegenwärtig. Obwohl sich viele Kommunen des Problems bewusst sind, wird bisher nur zu einem geringen Teil eine Erstellung und Pflege eines entsprechenden Katasters angestrebt.

➤ [Beyer, C. \(2016\): Was kommt nach der Brache?, Masterarbeit an der TU Dresden](#)

Kosten

Während bei der Verwendung von Open-Source-Software zumindest der Ankauf des Programmes entfällt, muss bei handelsüblichen GIS zuerst die Software mit einer ausreichenden Anzahl an Lizenzen beschafft

werden. Der Preis variiert je nach gefordertem Funktionsumfang und Anzahl der Nutzer. Hinzu kommen Personalkosten für die Konzeption, Installation und ggf. Anpassung auf die individuellen Bedürfnisse.

Falls es wichtig ist, zukünftig mit den aktuellsten Versionen zu arbeiten und bei Fragen zur Programmbedienung auf Unterstützungsleistung zurückzugreifen, sollte zusätzlich ein Pflegevertrag geschlossen werden. Es sind Musterverträge als ergänzende Vertragsbedingungen für die Beschaffung von IT-Leistungen sowohl für den Kauf (EVB-IT Überlassung Typ A oder B) als auch für die darüberhinausgehenden Dienstleistungen (EVB-IT Pflege S) auf den Internetseiten des Bundesbeauftragten für Informationssicherheit verfügbar.

➤ [EVB-IT](#)

Zusätzlich sollten die betreffenden Mitarbeiter Schulungen erhalten, um den Umgang mit einem Geoinformationssystem zu lernen. Es ist möglich, dies gleich bei der Beschaffung der Software mit zu vereinbaren. Die Bearbeitungszeiten können so effektiv verkürzt werden.

Fazit

Es gibt verschiedene technische Möglichkeiten Leerstände zu erfassen und darzustellen. Die Datenmodelle in Geoinformationssystemen können an die eigenen Bedürfnisse angepasst und zugeschnitten werden. Mit diesem Werkzeug ist es auch möglich, die relevanten Informationen anderen planenden Stellen in der Gemeinde über Web-Dienste verfügbar zu machen. Eine Veröffentlichung der ermittelten Daten in Geoportalen der Kommune, z. B. für interessierte Bürger und Firmen, wäre zudem denkbar.

Redaktion:	Markus Schüler
Abteilung/Referat:	Abteilung 2 / Referat 23 – Ländliche Entwicklung
E-Mail:	markus.schueler@smul.sachsen.de
Telefon:	0351 2612-2302
Redaktionsschluss:	23.12.2016
Internet:	www.smul.sachsen.de/lfulg