

GIS-Analyse beim Gebäudebestand / Nutzung vorhandener Planungsinstrumente



**Demografiebeauftragter Walter Pengemann und
Bürgermeister der Gemeinde Rhede (Ems) Gerd Conens
Arbeitskreis Demografie
Lingen (Ems), 16.02.2011**

Wichtige Fragestellungen für jede Gemeinde / Problemlage

- Wo gibt es welchen Wohnraum?
- Welche Ansprüche werden zukünftig an den Wohnraum gestellt?
- Wie kann vermieden werden, dass auf der einen Seite neue Flächen ausgewiesen werden müssen und auf der anderen Seite der Leerstand in bestehenden Ortslagen steigt?
- Welche Handlungsempfehlungen gibt es für die Weiterentwicklung älterer Wohngebiete?
- Welche möglichen Nutzungskonzepte gibt es für vom Leerfall bedrohte Wohngebiete oder einzelne Gebäude?
- Wie kann der Rat und die Öffentlichkeit von der notwendigen Innenentwicklung überzeugt werden?
- Welche konkreten Planungsinstrumente eignen sich für eine zukunftsorientierte Planung?

Ausgangslage

Demografischer Wandel

⇒ Bevölkerungsentwicklung stagniert

⇒ Stark alternde Gesellschaft

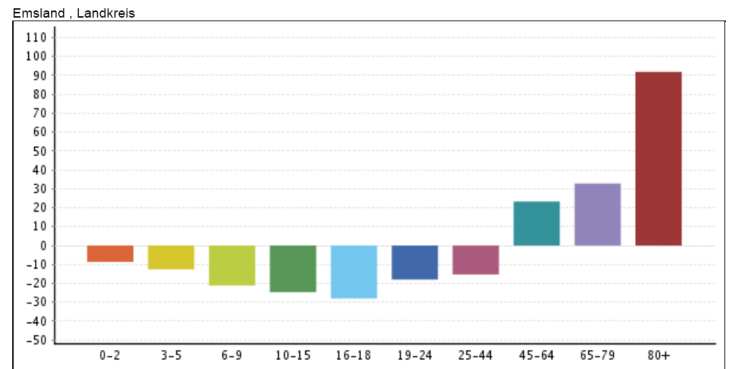


Bevölkerungsstruktur 2006 und 2025 nach Geschlecht und Alter
Emsland, Landkreis



Quelle: ies GmbH, Deenst GmbH, eigene Berechnungen.

Änderung der Altersstruktur von 2006 auf 2025 (%)

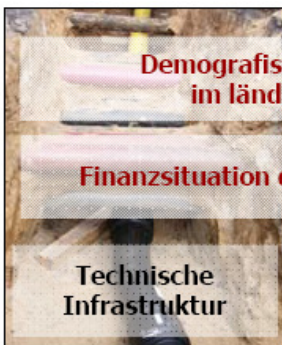


Quelle: ies GmbH, Deenst GmbH, eigene Berechnungen.

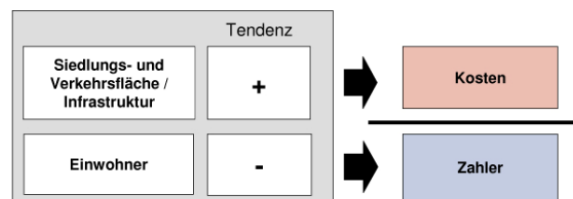


Ausgangslage

Die Rechnung ist einfach und eindeutig:



Wenn höhere Kosten auf weniger Zahler treffen.....



Quelle: Siedentop 2007

.....dann erhöhen sich die Kosten pro Kopf

⇒ Die Finanzdaten der Kommunen liefern eine nachdrückliche Begründung für eine Neuausrichtung bei der Siedlungsentwicklung!



Ausgangslage

DPA / Berlin, 15.02.2011

Finanznot bei Kommunen dramatisch

Städtetag schlägt Alarm – Bürger müssen sich auf weitere Erhöhung der Gebühren einstellen

2011 wird ein Minus von 9,6 Milliarden Euro erwartet. Es ist das Höchste seit Bestehen der Bundesrepublik.

⇒ **Die Finanzdaten der Kommunen liefern eine nachdrückliche Begründung für eine Neuausrichtung bei der Siedlungsentwicklung!**



Ausgangslage

Handlungsfeld „Siedlungsentwicklung“ - Zielsetzung:

Die Bauleitplanung in den Kommunen soll auf die **Stärkung der Siedlungskerne** (Dorf- und Ortsmittelpunkte) ausgerichtet werden. Dabei ist anzustreben, dass Wohnquartiere entstehen, in denen Jung und Alt nach ihren jeweiligen Bedürfnissen leben können, zugleich aber als Generationenmix dem örtlichen Leben neue Impulse geben.

Handlungsansätze:

In der Öffentlichkeit ist ein Bewusstsein dafür zu schaffen, dass die Städte und Gemeinden ihre Bauleitplanung in Anbetracht des demografischen Wandels **auf die Entwicklung der Siedlungskerne ausrichten** müssen.

Der Landkreis Emsland unterstützt die Städte und Gemeinden bei der **Neuausrichtung ihrer Bauleitplanung**.

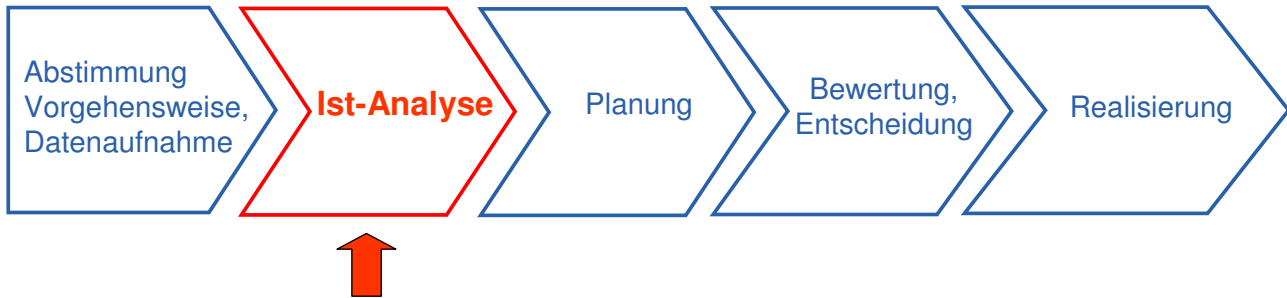
Der angestrebte **Generationenmix** soll ferner durch eine wohnortnahe Versorgung mit Senioreneinrichtungen unterstützt werden.

Der seniorengerechte Um- und Ausbau der kommunalen Infrastruktur ist durch **Umnutzung vorhandener Bausubstanz** flexibel zu unterstützen.



GIS-Analyse beim Gebäudebestand

- Für jede Planung ist zunächst einmal eine Bestandsanalyse von entscheidender Bedeutung!



unterstützt durch GIS-Anwendungen

- Die GIS-Analyse bietet hier vielfältige anschauliche raumbezogene Auswertemöglichkeiten für weitere Planungszwecke



Vorteil GIS-Analyse

„Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte“ – Informationsgewinnung am Beispiel Wetter

Text

beschreibt

Weiterhin Tauwetter
Auch heute dauert überall das starke Tauwetter an. Aus Südwesten ziehen zudem neue Regenfälle heran. Die Hochwasserlage bleibt kritisch. ...

Tabelle

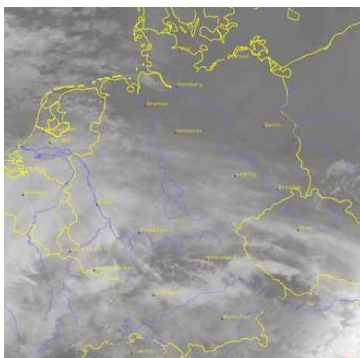
ergänzt

Wettervorhersage

Hamburg	1 2°
Berlin	0 3°
Hannover	2 5°
Köln	6 7°
Dresden	2 3°
Frankfurt	5 5°
Stuttgart	5 6°
München	1 4°

Bild

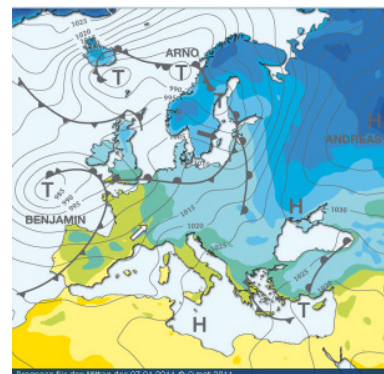
verdeutlicht



Fr 07.01.2011, 08.29 Uhr

Karte

schafft Zusammenhänge



Prognose für den Mittag des 07.01.2011 © Q.met 2011

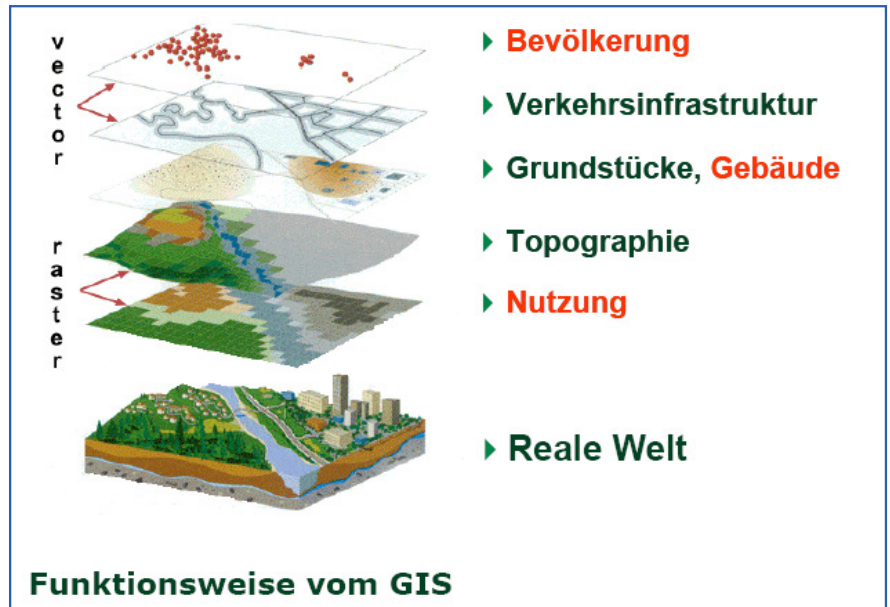


Funktionsweise vom GIS

GIS = Geographisches Informationssystem: Es ermöglicht die Verarbeitung raumbezogener Informationen

Die reale Welt wird in einzelne Schichten gegliedert, die je nach Bedarf im GIS zusammengesetzt werden.

Zur Analyse beim Gebäudebestand werden die vorhandenen Karten mit Einwohnermeldedaten verknüpft.

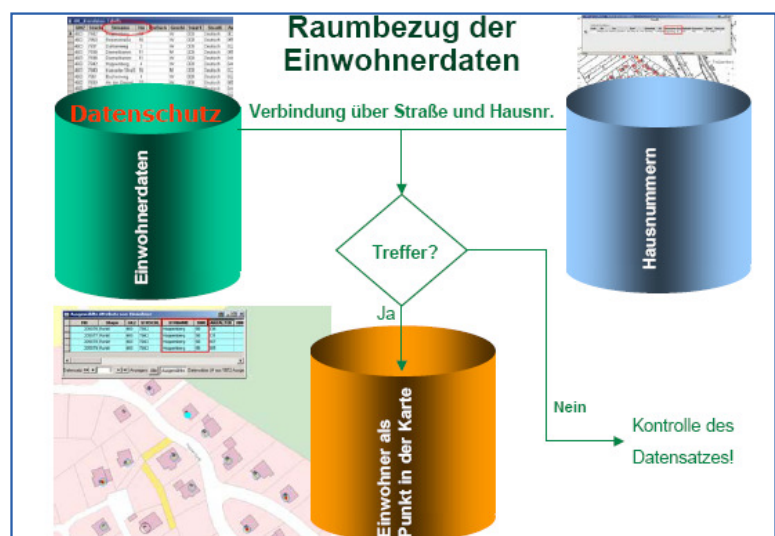


Funktionsweise vom GIS

EWO-Daten – alphanumerisch (inkl. Adresse) mit Angaben zum Alter der Bewohner

HNR – als Geodaten mit Raumbezug (inkl. Adresse)

⇒ „Verschneidung“ der EWO-Daten mit Wohngebäude



„Grenzen“ der GIS-Analyse

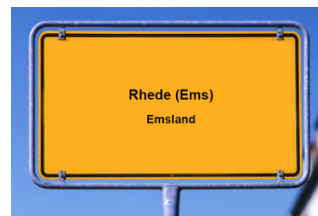
Die Analyse der Geodaten mit Raumbezug eröffnet zweifellos vielfältige Möglichkeiten.

Die Auswertung zeigt bei dieser ersten Modellanalyse aber noch „leichte Schwachstellen“:

- ⇒ Aussagen über die Bausubstanz / Zustand der Häuser werden bisher nicht abgebildet.
- ⇒ Die 10-Jahres-Prognose ist stark vereinfacht – es wird lediglich das Alter der Bewohner um 10 Jahre erhöht / Bevölkerungswanderungen bzw. Zuzüge bleiben unberücksichtigt (ebenso aber auch Wegzüge).
- ⇒ Eine Präsentation der Ergebnisse mit geplotteten Karten ist relativ aufwändig / optimal und wesentlich flexibler ist die Analyse direkt vom PC (auf dem Bildschirm oder per Beamer).
- ⇒ Es gibt bisher keine einheitliche Auswertung / individuelle Legende / hier ist eine kreisweite Abstimmung der zuständigen GIS-Manager bei den emsländischen Kommunen wünschenswert.



Informationen zum „Testlauf“



Ziel der GIS-Analyse:

Durch ein einfaches Beispiel wird anschaulich erkennbar, wie durch GIS-Anwendungen eine zukunftsorientierte Planung unterstützt werden kann.

Vorteile der GIS-Analyse:

„Ein Bild sagt mehr als tausend Worte“ – die Auswirkungen des demografischen Wandels für die örtliche Siedlungsentwicklung werden anschaulich und im Zusammenhang dargestellt. So ist eine effektive Sensibilisierung von Verwaltung und Politik möglich.

Nutzen einer Planungsgrundlage - dazu wird eine Bestandsanalyse benötigt.

Äußerst kostengünstige Bestandsaufnahme, da die erforderlichen Daten schon beim Landkreis oder der betroffenen Gemeinde abrufbar sind.



Informationen zum „Testlauf“



Beschreibung zum Modell:

Darstellung einer regionaltypischen Siedlungsstruktur.

Die Phasen der Bauleitplanung können flächenhaft erkennbar dargestellt werden.

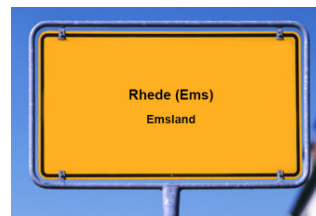
Um den Blick auf die Notwendigkeit verschiedener Maßnahmen zur Innenentwicklung zu konzentrieren, können insbesondere die Gebiete, in denen ältere Bebauungspläne vorliegen (quasi der „alte Dorfkern“) gezielt dargestellt und analysiert werden.

Für die lokale Planung wird aber grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet (einschließlich einzelner Ortschaften und Siedlungen) erfasst.

Als Hintergrund kann ein Luftbild genutzt werden.



Informationen zum „Testlauf“



Neu: Ergänzung um Einwohnermeldedaten

Die eingezeichneten Kreise geben Auskunft über die Einwohner

Beispiel: Ein großer Kreis = ein einzelner „alter“ Bewohner (vgl. Legende)

Beispiel: Mehrere Kreise mit unterschiedlicher Größe = Wohnort einer Familie mit mehreren Generationen

Bildhaft vergleichbar mit „Jahresringen beim Baum“



	Alter	Geburtsjahr
●	älter als 80	vor 1930
●	70 bis 79	1931 - 1940
●	60 bis 69	1941 - 1950
●	50 bis 59	1951 - 1960
●	40 bis 49	1961 - 1970
●	30 bis 39	1971 - 1980
●	20 bis 29	1981 - 1990
●	10 bis 19	1991 - 2000
●	1 bis 9	2001 - 2008
■	allein im Hause wohnend (=gemeldet)	



Informationen zum „Testlauf“



Konkrete Auswertung:

In „alten“ Baugebieten und dem „Ortskern“ sind offenbar in den nächsten Jahren mehrere Gebäude vom Leerstand bedroht

Im Jahr **2010**:

12 von 127 Wohneinheiten (9,4 %) im Ortskern werden derzeit ausschließlich von Einwohnern ab 70 Jahre bewohnt (Ist-Zustand) / im Ortskern leben derzeit 66 Personen, die 70 oder älter sind

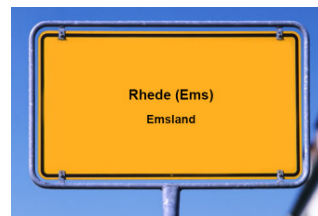
Im Jahr **2020**:

10 Jahre später werden von den 127 Wohneinheiten voraussichtlich **20 Wohneinheiten** (das entspricht 15,7 %) ausschließlich von Einwohnern ab 70 Jahre (vereinfachte mittelfristige Prognose) bewohnt / im Ortskern leben dann ca. 105 Personen, die 70 oder älter sind

Eindeutiger Trend: Es ist kaum zu erwarten, dass alle älteren Gebäude dauerhaft genutzt werden / Leerstände sind teilweise absehbar



Informationen zum „Testlauf“



Konkrete Auswertung:

Die GIS-Analyse bildet eine anschauliche Grundlage für ein Handlungskonzept „Zukunft Wohnen in Rhede (Ems)“

In den Neubaugebieten sind noch einige Bauflächen frei / hier ist noch nutzbares Potential

Durch die vorhandenen Neubaugebiete ist allerdings ein Wertverlust beim alten Wohnbestand zu erwarten (unmittelbare Auswirkung für die Eigentümer)

Im neuen Baugebiet „Maritimes Wohnen am Spieksee“ zeichnet sich eine „Segregation“ niederländischer Bürgerinnen und Bürger ab

Im Außenbereich erscheint eine längerfristige Nutzung verschiedener Hofstellen zumindest fraglich (Überlegungen zur Folgenutzung sinnvoll)

Für die einzelnen Gemeindeteile (Brual, Borsum und Neurhede) treffen die Grundaussagen ebenso zu



Informationen zum „Testlauf“



Notwendige Folgen / Schlussfolgerungen:

Die Karten mit der Ist-Analyse auf der Basis des Jahres 2010 und den Prognosewerten in 10 Jahren stellen grundsätzlich eine gute Grundlage für Planungszwecke und demografische Aussagen dar

Im Ergebnis ist eine zunehmende Konzentration der Kommune auf den Wohnbestand erforderlich / beispielsweise ist eine frühzeitige Kontaktaufnahme zu Eigentümern sinnvoll

Ziel für die Ortsplanung und Ortsentwicklung: Die Innenentwicklung ist zu stärken (Vorteile für Jung und Alt)

Aus Sicht des örtlichen Flächenmanagements sollte der Grundsatz "Außen schonen – innen wohnen" verstärkt Geltung erlangen

Eine weitere Erschließung neuer Baugebiete ist kritisch zu hinterfragen - ansonsten drohen neben steigenden hohen Unterhaltungskosten pro Einwohner innerorts mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit einige Leerstände

Insgesamt sollte / kann durch eine verstärkte Innenentwicklung eine Eindämmung der Wertverluste der vorhandenen Grundstücke bezweckt werden



Übertragbares Ergebnis / Schlussfolgerungen

- Schon jetzt führt der Neubau in vielen Kommunen zu einem Leerstandsrisiko im Wohnungsbestand / nur noch wenige Kommunen müssen kontinuierlich neues Wohnbauland ausweisen
- Jedes weitere angedachte Baugebiet im Außenbereich ist kritisch zu hinterfragen
- Insgesamt ist eine Neuausrichtung der Bauleitplanung zwingend erforderlich
- Änderung der Priorität von Neubau auf Sanierung / die zukünftigen Wohnungsbauaktivitäten werden zum Großteil im vorhandenen Wohnungsbestand stattfinden
- Planungsgrundlage: Erfassung aktueller oder zukünftiger möglicher Leerstände (Gebäude)
- Dafür bietet die GIS-Analyse eine pragmatische Herangehensweise
- Erkennen der vorhandenen innerörtlichen Potentiale (Gebäudeumnutzung, Flächen)
- Entwicklung weitergehender Strategien und Maßnahmen vor Ort für ein Handlungskonzept Wohnen
- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Eigentümern und Interessenten



- ⇒ **Nutzen Sie die Analysemöglichkeiten durch GIS**
- ⇒ **Der Landkreis beabsichtigt in Einzelfällen für eine zukunftsorientierte und auf Innenentwicklung ausgerichtete Planung unterstützend tätig zu werden**



Es gibt viel zu tun, fangen wir jetzt damit an!