

Baulücken- und Leerstandskataster (BLK) – Leitfaden



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen



1. Aufgabe und Möglichkeiten des BLK.....	1
2. Übersicht der Arbeitsschritte.....	2
3. Zugang zum BLK	3
4. Daten zu Denkmalschutz und Altersstruktur.....	3
5. Erhebung und Eingabe der Leerstände und Baulücken.....	3
6. Anzeige- und Ausgabemöglichkeiten.....	5
7. Datenschutz	7
8. Ansprechpartner und weitere Informationen.....	7

Anlagen – Erhebungsbögen Baulücke und Leerstand

1. Aufgabe und Möglichkeiten des BLK

Was leistet das BLK für die Gemeinden?

Das BLK steht allen niedersächsischen Kommunen zur Verfügung und erlaubt eine schnelle, unkomplizierte und vollständige Erfassung und Pflege von Leerständen und Baulücken. Über die Verschneidung mit den Einwohnermeldedaten ist eine Visualisierung der Altersstruktur der Bevölkerung möglich. Das BLK ist für die interne Verwendung konzipiert und ausschließlich über das Landesintranet zugänglich.

Das BLK bietet den Gemeinden viele Möglichkeiten, ihre Daten zu nutzen. Sie lassen sich als Karten ausdrucken, exportieren (z. B. für die Weiterverwendung durch ein Planungsbüro) und automatisiert auswerten. Das BLK dient somit als Planungsgrundlage, z.B. für Ortsentwicklungs- und Gebäudeumnutzungskonzepte.

Nutzungsmöglichkeiten im Überblick

Das BLK kann in zwei Stufen genutzt werden:

1. Nicht nur **potentielle Leerstände**, sondern auch die **Altersstruktur** der Bewohner in Form von gut lesbaren Kartendarstellungen kann sich die Gemeinde nach Übermittlung der Einwohnermeldedaten anzeigen lassen.
2. **Qualitative Daten**, z.B. über den Zustand leerstehender Gebäude und über die Bebaubarkeit von Grundstücken, können mit Hilfe von speziell entwickelten Erhebungsbögen vor Ort erhoben und anschließend im BLK erfasst werden.

Mit Hilfe dieser Daten können unter anderem folgende Aussagen getroffen werden:

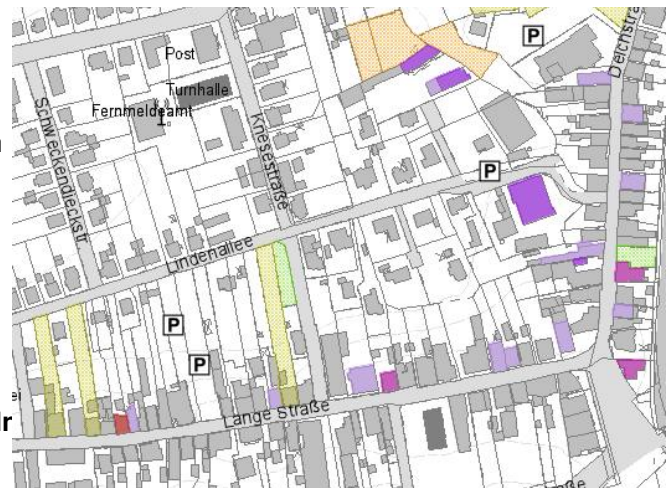
- Lage der erhobenen Baulücken und Leerstände (damit auch: räumliche Häufung),
- Nähere Angaben zu den einzelnen Baulücken und Leerständen,
- Lage möglicher zukünftiger Leerstände (Gebäude mit älteren Bewohnern).

Die Informationen können ausgegeben werden in Form von

- Karten (Anzeige der markierten Gebäude/ Baulücken),
- Datenblätter (Angaben zu einem einzelnen Objekt),
- Listen (Angaben zu mehreren Objekten als Tabelle).
- Shape-Datei (Angaben zu ausgewählten Themen)
- Präsentation im Internet zwecks Vermarktung (nur ausgewählte Objekte)

Wozu Baulücken und Leerstände erfassen?

- Anschauliche Karten → **Bewusstsein** fördern
 - für Leerstandsproblematik
 - für Alterung und Bevölkerungsentwicklung
- Leerstände und den Wohnungsmarkt beobachten → **Frühwarnsystem**
- Maßnahmen und Investitionen räumlich **lenken**
- **Baulandreserven** aufzeigen
- **Vermarkten** über Bauland-/ Immobilienbörse
- Grundlage für Konzepte der Gebäudeumnutzung und **Ortsentwicklung**
- Dokumentation zur Einwerbung von **Fördermitteln**



Kartenanzeige von Baulücken (gelb/grün) und Leerständen (rot/violett)

Wozu die Altersstruktur auswerten?



- Den **Demografischen Wandel** räumlich sichtbar machen → Frühwarnsystem
- **Infrastrukturplanung**, z.B. für
 - Schulstandorte
 - Spielplatzrück- oder -ausbau
 - Standorte seniorengerechter Wohnanlagen oder Bewegungsparks
 - Nahverkehrsplanung
 - ärztliche Grundversorgung
 - Einzelhandel
- ...

Anzeige verschiedener Altersklassen (blau) der gemeldeten Einwohner, Einzelhaushalte (schwarz umrandet)

2. Übersicht der Arbeitsschritte

Mit folgenden Arbeitsschritten kann das BLK von den Gemeinden genutzt werden:

1. **Vertrag** mit der zuständigen Regionaldirektion des LGLN schließen
2. **Zugang zum BLK** herstellen
3. **Melderegisterdaten** vom LGLN einpflegen lassen (Empfehlung: zuvor Abgleichen der Straßennamen und Hausnummern zwischen Gemeinde und LGLN)

Nun können bereits genutzt werden:

- Anzeige **denkmalgeschützter** Gebäude und Ensembles
 - Anzeige der **Altersstruktur**
4. **Hinweise auf potenzielle Leerstände**
Als Arbeitserleichterung für die Erhebung können Gebäude angezeigt werden, für die laut Melderegisterdaten keine Einwohner gemeldet sind.
 5. **Erheben** der Leerstände und Baulücken durch die Gemeinde mit Erhebungsbögen
 6. **Eingabe** der erhobenen Daten in das BLK
 7. **Ausgeben und Auswerten** der Informationen



Anzeige von Gebäuden ohne gemeldete Einwohner, also mögliche Leerstände

Empfehlung zur Datenpflege

Es empfiehlt sich, eine kontinuierliche Datenpflege innerhalb der Verwaltung - z.B. im Bauamt - anzusiedeln.

3. Zugang zum BLK

Nutzungsbedingungen

Nutzerkreis:	niedersächsische Kommunen
Voraussetzungen:	Vertrag mit der zuständigen Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN) Technischer Zugang ausschließlich über das kommunale Landesintranet
Kosten:	Pro Nutzer (Kommune) 448 € im Jahr

Zugriff auf das Online-BLK (Login)

Aufrufbar ist das BLK durch die Kommunen im Intranet unter <http://intra-blk.vkv.niedersachsen.de/muz/>

Wenn der Verbindungsaufbau nicht zustande kommt, wenden Sie sich an Ihre EDV-Betreuung (Systemadministration). Folgende Lösungen sind möglich:

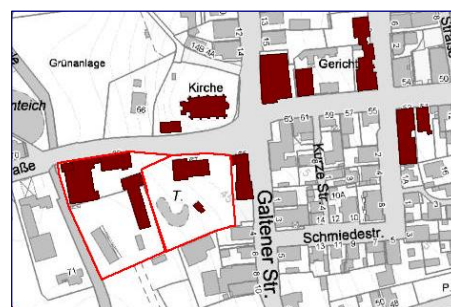
- Anschluss an das Landesintranet herstellen,
- Einstellungen des Proxyservers überprüfen,
- Version und Einstellungen des Internet-Browsers überprüfen.

Kennung und Passwort erhalten Sie bei Vertragsabschluss von der Regionaldirektion des LGLN. Nach Eingabe der eigenen Kennung und Passwort gelangt man in die Anwendung.

4. Daten zu Denkmalschutz und Altersstruktur

Anzeige der Denkmalschutzdaten

Eine Datenbank mit Angaben zu den denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäudegruppen (Ensembleschutz) ist bereits mit dem Programm verknüpft. Daher sind die Daten direkt anzeigbar.



Anzeige der Altersstrukturdaten



Die Altersangaben stammen aus den Melderegisterdaten des Einwohnermeldeamtes.

Die Gemeinde übermittelt die Datensätze jährlich an die zuständige Regionaldirektion des LGLN. Dort werden sie in das BLK eingestellt.

Dateiformat: Excel, CSV oder TXT-Format

Angaben: Gemeinde (Name oder Nr.), Straße, Hausnummer und Geburtsjahr

Aktualität: Die Daten sollten jährlich aktualisiert werden.

5. Erhebung und Eingabe der Leerstände und Baulücken

Arbeitsorganisation bei der Erhebung

Vor Ort Um eine qualifizierte Bestandaufnahme sicher zu stellen, ist eine Erhebung und Überprüfung der Daten vor Ort unerlässlich.

Erhebende Die Erhebung von Baulücken und Leerständen geschieht durch die Gemeinde und kann durch ehrenamtliche ortskundige Personen unterstützt werden.

Aus Datenschutzgründen müssen Nicht-Verwaltungsmitglieder evt. eine Verschwiegenheitserklärung unterschreiben und sollten zur Ausweisung ihrer Legitimation vor Ort mit einer schriftlichen Vollmacht ausgestattet werden.

Erhebung von Baulücken

Karten Durch die Verwaltung der Stadt bzw. Gemeinde (z.B. Bauamt) wird vor der Erhebung von Baulücken ein Ortsplan oder ein Plan des zu erhebenden Teilbereiches erstellt.

Auf dieser Karte werden erkennbare Baulücken (Parzellen ohne Gebäude) innerhalb der Ortsgrenze gekennzeichnet und ggf. mit dem Bebauungsplan abgeglichen.

Vor Ort Die in Frage kommenden Grundstücke werden vor Ort in Augenschein genommen.

Datenaufnahme Der „Erhebungsbogen Baulücke“ wird unter Berücksichtigung der Spalte „Hinweise zur Anwendung“ ausgefüllt.

Anschließend werden die Daten in das BLK eingegeben.

Erhebungsbogen Baulücke			
Erhebung		Eingabedaten	
Geographische Lage	Geographische Lage (Ortsplan, Karte, Luftbild, etc.)		
Fläche	Fläche (m ²)		
Bebauungsplan	Bebauungsplan (z.B. B-Plan, S-Plan, etc.)		
andere Eigenschaften	andere Eigenschaften (z.B. Baulückentyp, etc.)		
Planungsrechtliche Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Schutzgebietes (z.B. Naturschutzgebiet, etc.) <input type="checkbox"/> in der Nähe von Schutzgebieten <input type="checkbox"/> in der Nähe von Baulückentypen <input type="checkbox"/> in der Nähe von Baulückentypen	Planungsrechtliche Status (z.B. Baulückentyp, etc.)	
Bauverhältnisse	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/> teilweise vorhanden	<input type="checkbox"/> vorhanden <input type="checkbox"/> nicht vorhanden	Bauverhältnisse (z.B. Baulückentyp, etc.)
Bemerkungen	Bemerkungen (z.B. Baulückentyp, etc.)		
Erhebungstermin	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> unbekannt	Erhebungstermin (z.B. Baulückentyp, etc.)	
Bemerkungen	Bemerkungen (z.B. Baulückentyp, etc.)		

Erhebung von Leerständen

Karten Durch die Verwaltung der Stadt bzw. Gemeinde (z.B. Bauamt) wird vor der Erhebung von Leerständen ein Ortsplan oder ein Plan des zu erhebenden Teilbereiches mit den potenziellen Leerständen (Gebäude ohne gemeldete Einwohnermeldeamtsdaten) aus dem BLK ausgedruckt.

Vor Ort Die in Frage kommenden Gebäude werden vor Ort in Augenschein genommen.

Datenaufnahme Der „Erhebungsbogen Leerstand“ wird unter Berücksichtigung der Spalte „Hinweise zur Anwendung“ ausgefüllt. Anschließend werden die Daten in das BLK eingegeben.

Dateneingabe der erhobenen Leerstände und Baulücken

Nach dem Login auswählen: **BLK bearbeiten oder anzeigen** (vgl. Grafik rechts)

Gemeinde/ Ortsteil in der Karte anzeigen (vgl. Grafik rechts unten)

- Links im Menü „Suchen“ den Gemeinamen eingeben und suchen → Karte zeigt die gesamte Gemeinde an
- Werkzeug „Rechteckzoom“ (oben) aktivieren und mit der Maus den anzuzeigenden Kartenausschnitt vergrößern.

Die Erfassung starten (vgl. Grafik oben)

- Links im Menü unter „Karten und Fachdaten“ den Ordner „Leerstands- und Baulückenkataster“ öffnen
- Dort das Kästchen „Baulücken erfassen-bearbeiten“ bzw. „Leerstand erfassen“ anhängen
- Oben das Werkzeugsymbol „Info“ klicken → Erfassung ist aktiviert

Die Daten eingeben

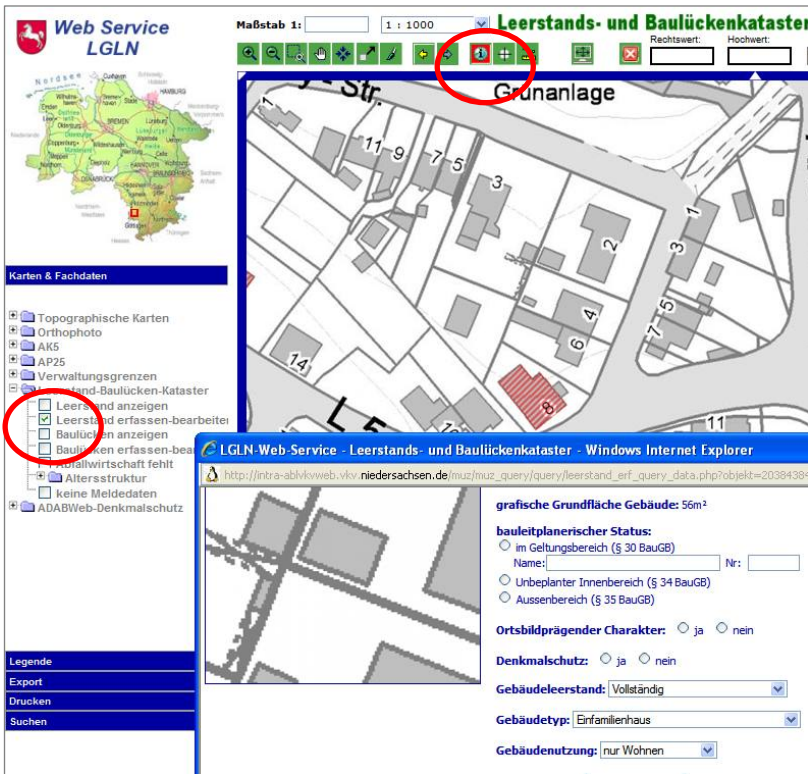
- Auf das relevante Gebäude/ Grundstück klicken → die Eingabemaske erscheint (entspricht Erhebungsbogen)
- Daten vom Erhebungsbogen in die Eingabemaske eingeben

Speichern

- Die Daten werden in der Datenbank auf dem Server gespeichert



The screenshot shows a web browser window with the URL <http://intra-ablvkweb.vkv-niedersachsen.de/muzframes/login.php>. The page title is 'Login - Windows Internet Explorer'. Below the login field, there is a 'Mapbender GUI list' table. The table has two columns: 'GUI name' and 'GUI description'. The first row is 'Leerstands- und Baulueckenkataster' with description 'Leerstands- und Baulueckenkataster-erfassen-bearbeiten'. The second row is 'Leerstands- und Baulueckenkataster-anzeigen' with description 'Leerstands- und Baulueckenkataster-anzeigen'. Below the table, there is a map of the Bodenerwerder area. The map is titled 'LGLN' and shows the area around 'Bodenwerder'. A red box highlights the 'Info' tool icon in the top right corner of the map. Below the map, there is a search bar with the text 'Suche: -Gemeinde-' and a dropdown menu. Below the search bar, there is a 'Gemeinde' field with 'Bodenwerder' entered and a 'Suchen' button. At the bottom of the page, there is a list of menu items: 'Karten & Fachdaten', 'Legende', 'Support', 'Drucken', and 'Suchen'. The 'Suchen' item is highlighted.



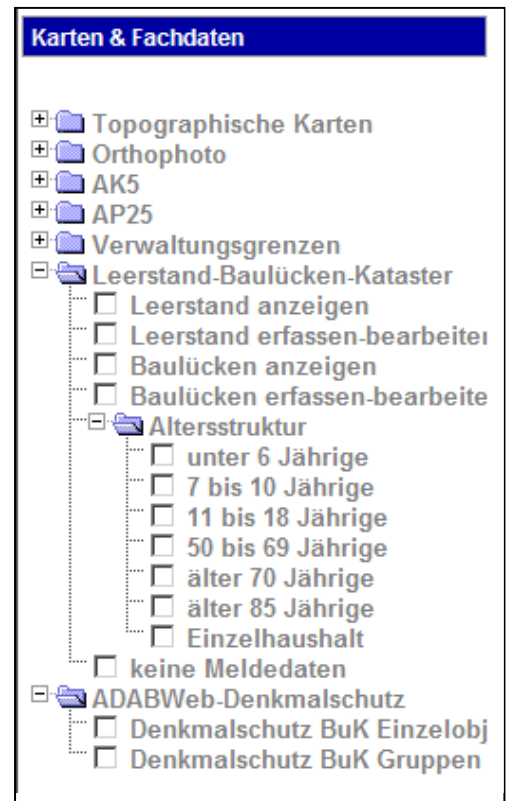
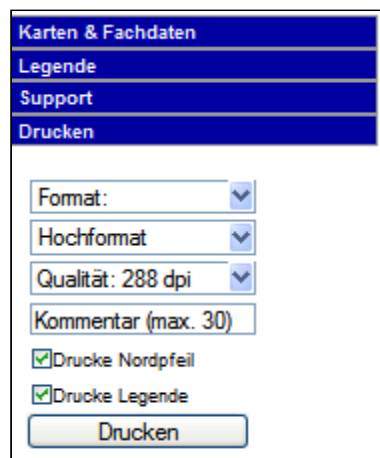
6. Anzeige- und Ausgabemöglichkeiten

Karten anzeigen, speichern und drucken

Im Menü unter „Karten & Fachdaten“ (siehe Abb. rechts) lassen sich die Kartengrundlagen auswählen, auf der die Daten angezeigt werden sollen.

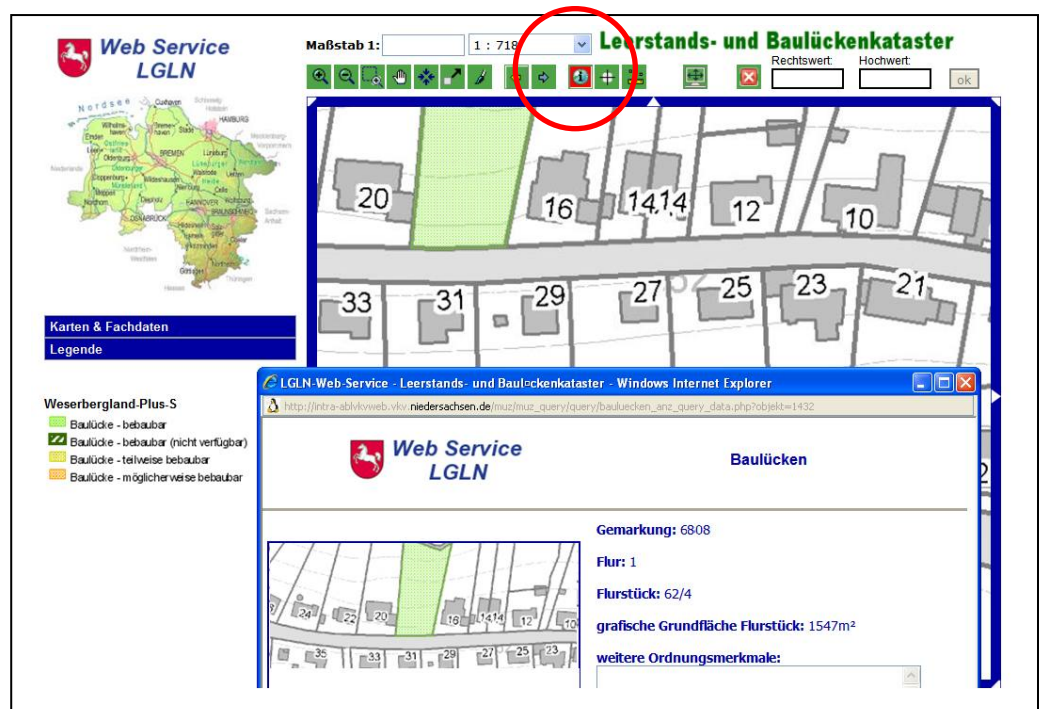
Beim Drucken der Anzeige sind verschiedene Einstellungen möglich (Menü „Drucken“).

Anschließend erscheint beim Klicken auf „Drucken“ die fertig gestellte Karte in einem neuen Fenster. Dann kann sie (wie gewohnt) gedruckt oder als PDF-Datei gespeichert werden.



Daten zu einzelnen Leerständen oder Baulücken anzeigen

Nach Klicken auf das Symbol „Info“ (in der Werkzeugleiste oben) können erhobene Daten zu Baulücken und Leerständen aufgerufen werden, indem diese in der Karte angeklickt werden.



Mögliche Export- und Speicherformate

Die Informationen können ausgegeben werden in Form von

- Karten (Anzeige der markierten Gebäude/ Baulücken)
 - Datenblätter (Angaben zu einem einzelnen Objekt)
 - Listen (Angaben zu mehreren Objekten als Tabelle)
 - Shape-Datei (Angaben zu ausgewählten Themen)
- (Summenbildung für statistische Angaben ist möglich)

Datenexport: Die Ausgabe als CSV-Datei (z.B. zur Verwendung in Excel) und als Shape ist möglich über das Menü „Exportieren“.



Marketingtool

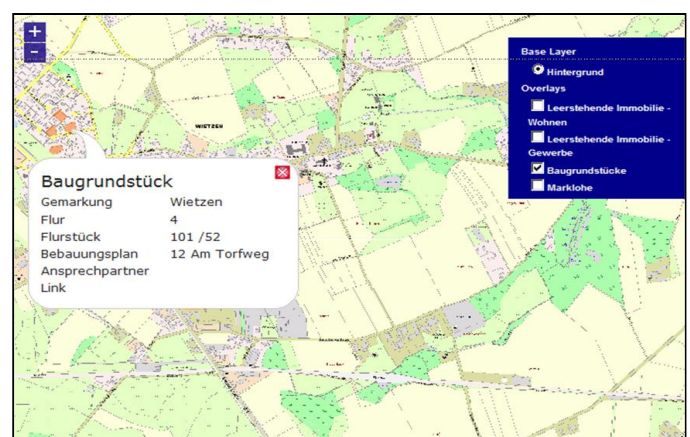
Möglich ist die Visualisierung erfasster Baulücken und/oder leerstehender Immobilien auf einer kommunalen Website mithilfe eines einfachen Marketingtools. Via WMS (WebMapService) wird die direkte Einbindung realisiert und Baulücken und/oder leerstehende Immobilien können im Internet vermarktet werden.

Bei der Erfassung von Leerständen und/oder Baulücken muss dazu das Feld „Erlaubnis Veröffentlichung“ mit „Ja“ beantwortet werden.

Es ist notwendig, vorab eine – möglichst schriftliche - Genehmigung der Eigentümer einzuholen. Eine formlose Zustimmung ist ausreichend. Als Ansprechpartner können die Gemeinde, Makler, Eigentümer oder weitere Möglichkeiten angeboten werden.

Zusätzliche Leistungen

Von der zuständigen Regionaldirektion des LGLN können bei Bedarf gegen Kostenerstattung weitere Sonderwünsche umgesetzt werden.



7. Datenschutz

Nur gemeindeeigene Daten

Jede Kommune kann – durch Login und Passwort geschützt – nur ihre eigenen Fachdaten sehen.

Durch die Nutzung des kommunalen Landesintranets kann das BLK nicht über das Internet, sondern nur über einen kommunalen Landesintranet-Zugang erreicht werden.

Adressbezogene Daten

Alle personen- und adressbezogenen Daten unterliegen dem Datenschutz und sind generell **nicht öffentlich**. Sensibel sind adressgenaue Angaben v.a. zum Alter der Bewohner, außerdem Informationen über Gebäudeleerstände.

Für eine Darstellung im öffentlichen Bereich, z.B. für ein Ortsentwicklungskonzept, müssen die Daten **generalisiert** werden. Denkbar ist z.B. die Kennzeichnung jüngerer und älterer Quartiere.

8. Ansprechpartner und weitere Informationen

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
zuständige Regionaldirektion, Dezernat Geodatenmanagement

Internet: www.lgln.de

- ⇒ Vertragspartner für den Zugang zum BLK
- ⇒ Einpflegen der Einwohnermeldedaten
- ⇒ spezielle technische Fragen
- ⇒ Kontakt zu erfahrenen Kommunen
- ⇒ zusätzliche Dienstleistungen



Von Kommunen für Kommunen entwickelt

Das BLK wurde im Modellprojekt „Umbau statt Zuwachs - regional abgestimmte Siedlungsentwicklung von Kommunen im Bereich der Regionalen Entwicklungskooperation Weserbergland^{plus}“ entwickelt (Laufzeit 2009 bis 2012). Internet: www.rek-weserbergland.de

Durch die enge Zusammenarbeit mit Kommunen konnte praktische Erfahrung einfließen. Einige Rückmeldungen der ersten Kommunen, die das BLK nutzten:

- ⇒ „Die erste **Vor-Ort-Erfassung** von Baulücken und Leerständen macht zwar Arbeit, aber danach übersteigt der Nutzen den Pflegeaufwand bei Weitem.“
- ⇒ „Einfache, **durchdachte** Bedienung, nichts Überflüssiges“
- ⇒ „In der letzten Ratssitzung hat die Karte stark **beeindruckt**. Jeder weiß: wir haben viel Leerstand – aber so viel – das hat überrascht.“
- ⇒ „Viele gefühlte Dinge werden **objektiv sichtbar**.“

Weiterentwicklung

Das BLK wird im Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge“ des Regionalmanagements Mitte Niedersachsen weiter entwickelt.

- ⇒ Verbesserungsvorschläge und Anregungen zum BLK sind beim LGLN erwünscht und werden nach Möglichkeit und gründlicher Prüfung gerne umgesetzt.
- ⇒ Das LGLN strebt mittelfristig an, das BLK als Dienst zur Einbindung in bestehende GIS-Systeme in den Kommunen zur Verfügung zu stellen.