



# Leerstand Leibnitz

Kartierung, Dokumentation und Vorschläge für die Zukunft

Karl-Franzens-Universität Graz  
Institut für Geographie und Raumforschung  
Michael Hilpert, bakk. rer. nat  
Marco Schiefer, B.A.

# INHALT



1. Überblick: festgelegte Ziele
2. Leerstand - was ist das?
3. Leerstand in Leibnitz - Wo? Wie viel? Was?
4. Methodische Durchführung
5. Darstellung der Ergebnisse
6. Vorschläge für den weiteren Umgang

# 1. ZIELE



- Erfassung und Kartierung leerstehender Gewerbeimmobilien in Leibnitz
- Fotodokumentation inkl. Georeferenzierung und **Integration dieser Bilder ins GIS**
- Erstellen eines **Bewertungsschlüssels** für den Leerstand
- Vorschläge und **Best-Practice Beispiele**

## 2. LEERSTAND - was ist das?



eigene Aufnahmen 2017

## 2. LEERSTAND - was ist das?

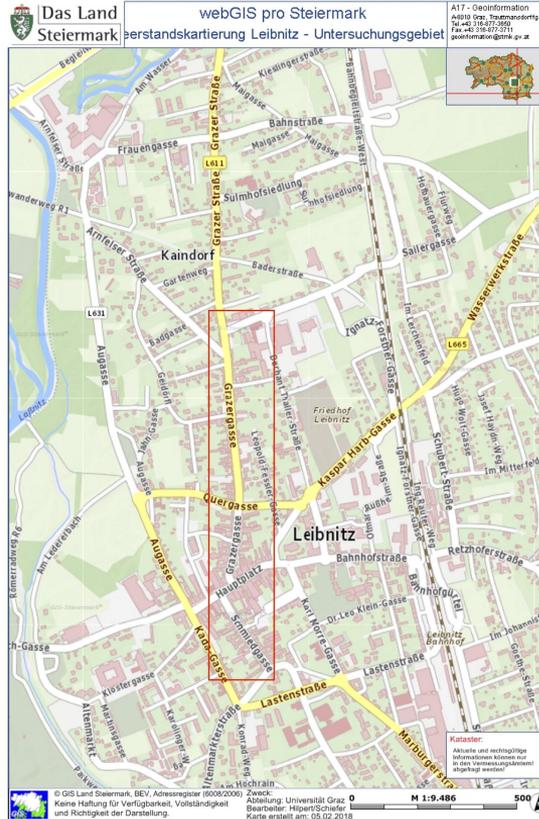


- unbewohnte, ungenutzte Wohn-/Geschäftsfläche in privatem/öffentlichem Besitz
- Unterscheidung in konjunkturell, strukturell, spekulativ

**hier:**

- ungenutzte Geschäftsflächen im Erdgeschoss
- Problematik: Erfassung des tatsächlichen Leerstands und dessen Grundproblematik
- Möglichkeiten: Kartierung, Befragung, Stromzählerauswertung

# 3. Leerstand in Leibnitz - wo?



## 4. Kriterienkatalog

---

- Erstellung eines **Kriterienkatalogs zur Bewertung** des Leerstands
- Ergänzung dieser Kriterien um einen **Erfassungsbogen** des *Landesamt für Umwelt Niedersachsen*
- darin enthalten: **Bauzustand, Bauschäden, Erreichbarkeit, Sichtbarkeit der Geschäftsflächen** u.v.m
  
- Bewertung nach **Schulnotensystem (1-5)**
  - zur **Beurteilung** des Leerstands
  - zur **Hilfestellung** der **Nachnutzung**

# 4. Kriterienkatalog

## Kriterienkatalog zur Bewertung des Leerstandes:

Bewertung nach Schulnotensystem 1-5

Lfd. Nummer \_\_\_\_\_/Adresse \_\_\_\_\_

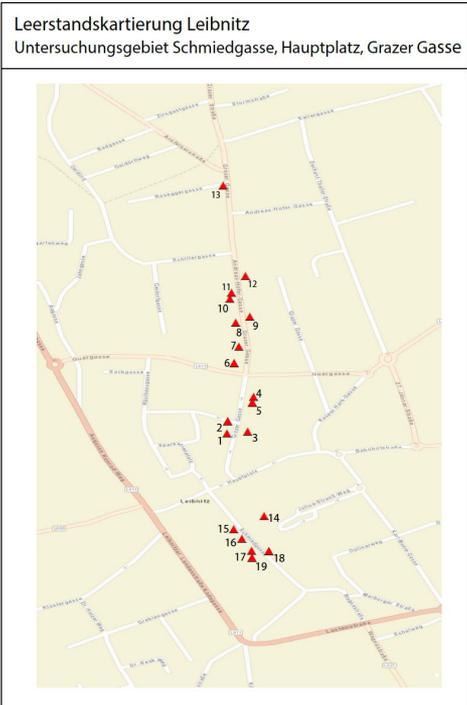
Merkmale	1	2	3	4	5	Anmerkung
<b>Bauzustande (optisch)</b>						
<b>Erkennbare Bauschäden?</b>						
<b>Erreichbarkeit (Zugänglichkeit)</b>						
<b>Lage</b>						
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Hauptstraße</b></li> </ul>						
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Nebenstraße</b></li> </ul>						
<b>Sichtbarkeit des Geschäftslokales</b>						

eigene Anfertigung 2018

Erhebungsbogen Leerstand		
Kategorie	Differenzierung / Auswahloptionen	Hinweise zur Anwendung
Gemeinde, Ort, Ortsteil		Gewünschtes Grundstück in der Karte anklicken oder über die Suche auswählen. Im Auswahlmenu "Leerstand-erfassen" Haken setzen. Die Daten werden automatisch eingetragen.
Straße, Hausnummer		
grafische Gebäudegrundfläche	(automatische Ergänzung im Kataster)	
Planungsrechtlicher Status	<input type="checkbox"/> im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) <input type="checkbox"/> Bezeichnung (Nummer, Name):	Übernahme der Daten aus der Bauabteilung der zuständigen Stadt/ Gemeinde
	<input type="checkbox"/> Unbeplanter Innenbereich (§34 BauGB)	
	<input type="checkbox"/> Außenbereich (§35 BauGB)	
Ortsbildprägender Charakter	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Kennzeichnung nur, wenn Gebäude ausgeprägten, ortsbildprägenden Charakter hat (Ensemble von Fachwerkhäusern; zeitgeschichtliche Bauweise; besonderes, regionales Baumaterial; historisches Gebäude u.s.w.)
Denkmalschutz	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	Zugriff auf Daten der Denkmalenschutzbehörde
Gebäudeleerstand	<input type="checkbox"/> vollständig <input type="checkbox"/> - nur Wohnen <input type="checkbox"/> - nur Gewerbe	Auch: nicht genutzte Zweitwohnung, sichtbarer Leerstand. Nicht: in Sanierung befindliche Gebäude
	Leerstandsrisiko (Ursache):	In nächsten Jahren zu erwartender Leerstand:
	<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Altersstruktur	Bewohner über 70 Jahre alt
	<input type="checkbox"/> Leerstandsrisiko Bausubstanz	In absehbarer Zeit Abriss oder Totalsanierung erforderlich
	Unternutzung:	Wohn- und/oder Geschäftshaus mit teilweisem Leerstand:
<input type="checkbox"/> Unternutzung Wohnleerstand	Unternutzung durch Wohnleerstand	
<input type="checkbox"/> Unternutzung Gewerbeleerstand	Unternutzung durch Gewerbeleerstand	
Gebäudetyp	<input type="checkbox"/> Einfamilienhaus	
	<input type="checkbox"/> Zweifamilienhaus/Doppelhaus	
	<input type="checkbox"/> Reihenhäuser	
	<input type="checkbox"/> Mehrfamilienhaus/Geschosswohnungsbau	
	<input type="checkbox"/> Geschäftshaus	
	<input type="checkbox"/> Wohn-/Geschäftshaus	
	<input type="checkbox"/> Hofstelle / ehem. landw. Gebäude	
<input type="checkbox"/> Zweitwohnsitz/Ferienhaus		
		Hofstellen auch in Außenlagen. Bei mehreren zur Hofstelle gehörenden Gebäuden Erfassung mit weiteren Bögen

Landesamt für Umwelt Niedersachsen o.J.

# 5. Ergebnis Kartierung + Analoge Darstellung



Numme	Straße	Hausnummer	Eigentümer	Bewertung	Grundfläche*	Aufteilung*
2	Grazergasse	9a		1,53		
4	Grazergasse	14		1,53		
16	Schmiedgasse	8-10		1,6		
3	Grazergasse	6		1,73		
14	Schmiedgasse	3		1,86		
1	Grazergasse	9		2		
5	Grazergasse	16		2,13		
17	Schmiedgasse	14		2,13		
18	Schmiedgasse	13		2,13		
10	Grazergasse	49		2,3		
9	Grazergasse	28		2,4		
15	Schmiedgasse	6		2,4		
7	Grazergasse	35		2,53		
8	Grazergasse	41		2,8		
19	Schmiedgasse	16		2,93		
11	Grazergasse	51		3,06		
6	Grazergasse	29		3,2		
13	Grazergasse	77		3,6		
12	Grazergasse	38		3,73		

Gebäudenutzung; Gebäudetyp; Ortsbildprägend;  
Bauzustand; Bilddokumentation

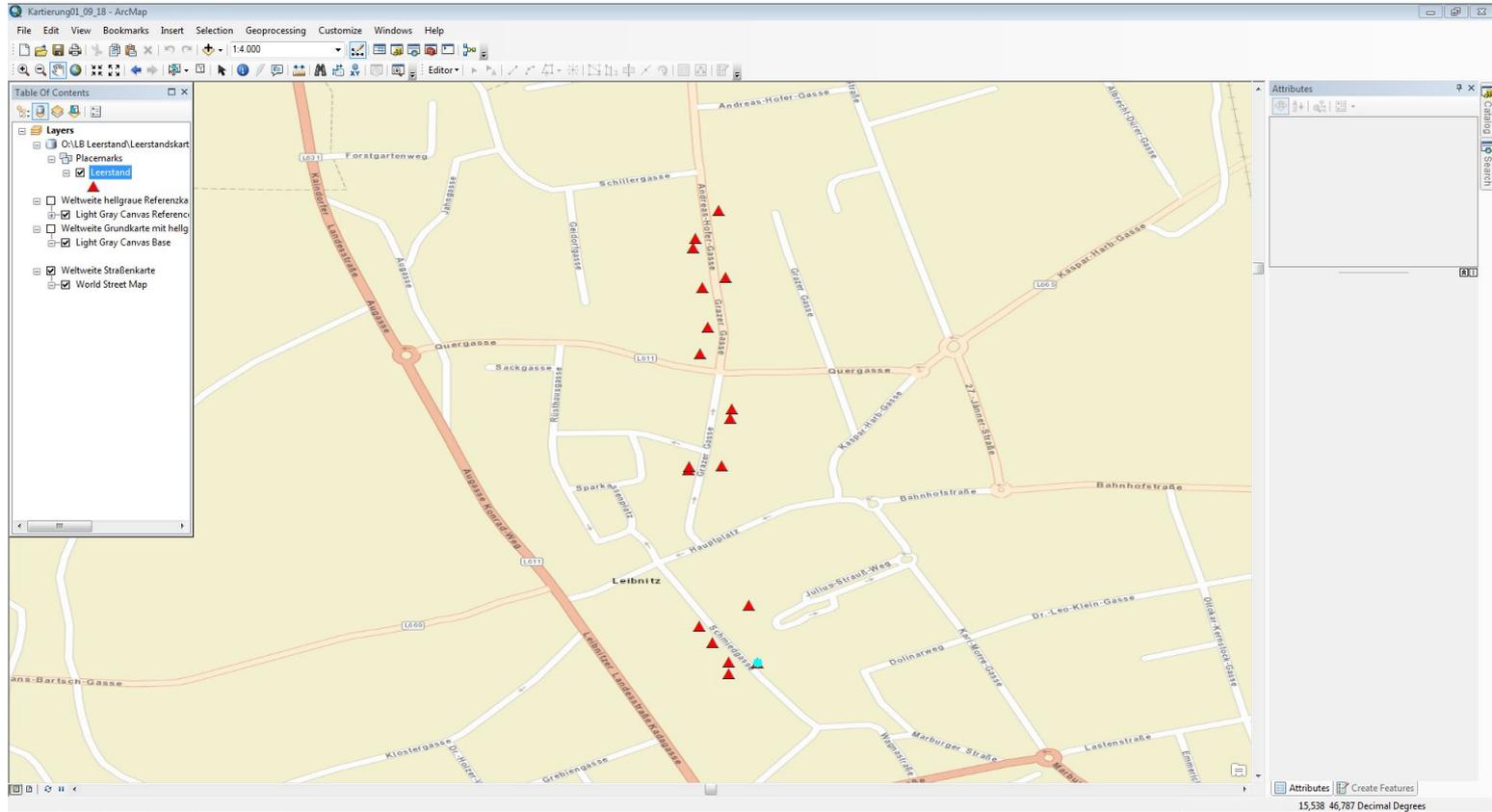
Quelle der Daten: eigene Erhebung, OpenStreetMap  
Michael Hilpert; Marco Schiefer  
Universität Graz, Jänner 2018



kartierter Leerstand



# 5. Ergebnis Kartierung + Digitale Darstellung



# 5. Ergebnis Kartierung + Digitale Darstellung

Atributtabelle ArcMap

Bewertung	Gebäude-Grundfläche in m2*	Aufteilung*	Gebäudetyp	Gebäudenutzung	Ortsbildprägend
2	643	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	Ja
1,53	no data	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	Ja
1,73	771	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	Ja
1,53	505	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	Ja
2,13	169	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	Ja
3,2	314	<Null>	nur Gewerbe	Geschäftshaus	Ja
2,53	240	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	Ja
2,8	308	<Null>	nur Gewerbe	Geschäftshaus	nein
2,4	476	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
2,3	240	<Null>	nur Gewerbe	Geschäftshaus	nein
3,06	283	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
3,73	179	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
3,6	129	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
1,86	352	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
2,4	487	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
1,6	285	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
2,13	694	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
2,13	285	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein
2,93	377	<Null>	Wohn-/Geschäfts	Mischnutzung	nein

eigene Anfertigung 2018

# 5. Integration ins WebGIS///Fotos

IrfanView - Bildinformation

pic\_(5).jpg

Verzeichnis: O:\LB Leerstand\Fotos\Foto\

Voller Pfad: O:\LB Leerstand\Fotos\Foto\pic\_(5).jpg

Komprimierung: JPEG, quality: 94, subsampling ON (2x2)

Auflösung: 72 x 72 DPI

Originalgröße: 768 x 1024 Pixel (3:4)

Aktuelle Größe: 768 x 1024 Pixel (3:4)

Druck-Größe (aus DPI): 27.1 x 36.1 cm; 10.67 x 14.22 inches

Originalfarben: 16.7 Millionen (24 BitsPerPixel)

Aktuelle Farben: 16.7 Millionen (24 BitsPerPixel)

Gezählte Farben: 34620  Zahlen aktiv

Benötigter Plattenplatz: 198.11 KB (202.861 Bytes)

Benötigt RAM-Speicher: 2.25 MB (2.359.336 Bytes)

Aktueller Verz.-index: 41 / 54

Datum/Uhrzeit: 15.11.2017 / 16:59:26

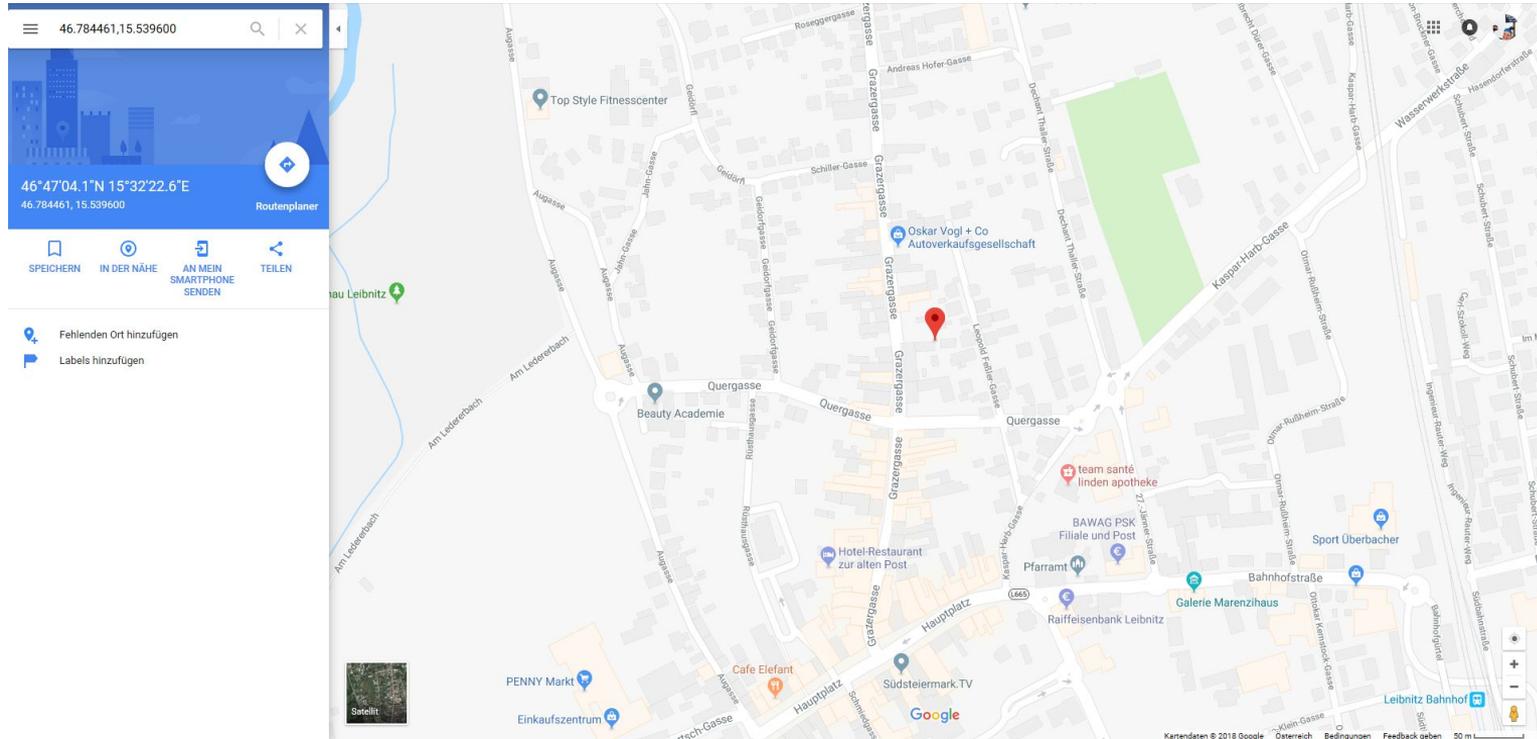
Geladen in: 62 Millisekunden

pic\_(5).jpg - EXIF Info

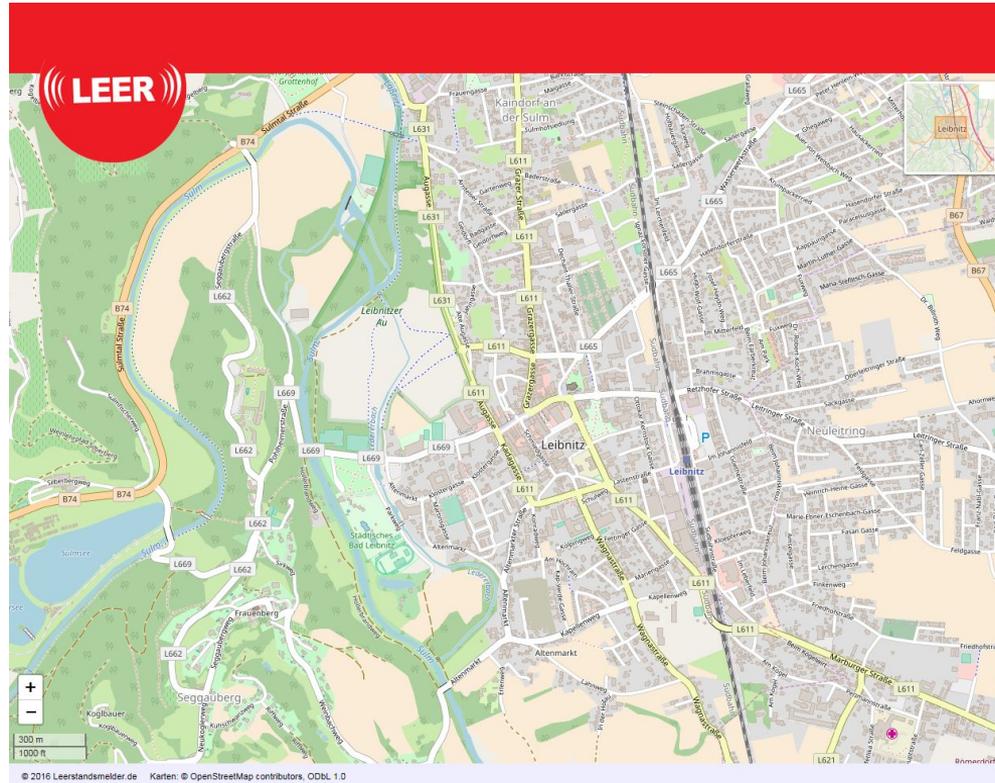
EXIF Tag	Value
Filename	pic_(5).jpg
Make	Apple
Model	iPhone 6
XResolution	72
YResolution	72
ResolutionUnit	Inch
Software	10.3.3
DateTime	2017:11:15 11:01:38
ExifOffset	182
ExposureTime	1/954 seconds
FNumber	2.20
ExposureProgram	Normal program
ISO SpeedRatings	32
ExifVersion	0221
DateTimeOriginal	2017:11:15 11:01:38
DateTimeDigitized	2017:11:15 11:01:38
ComponentsConfiguration	YCbCr
ShutterSpeedValue	1/954 seconds
ApertureValue	F 2.20
BrightnessValue	8.53
ExposureBiasValue	0
MeteringMode	Multi-segment
Flash	Flash not fired, auto mode
FocalLength	4.15 mm
SubsecTimeOriginal	784
SubsecTimeDigitized	784



# 5. Integration ins WebGIS



# 5. Integration ins WebGIS



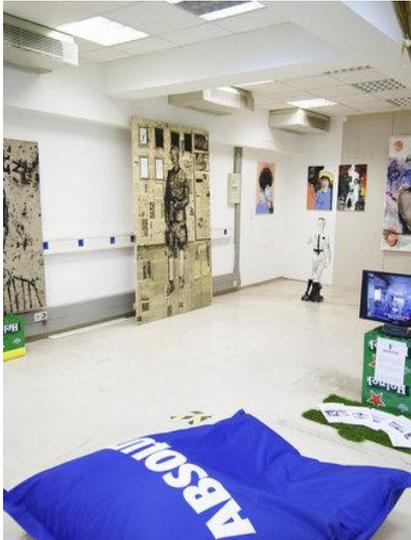
# 6. Theoretisches Leerstandsmanagement

Zwischennutzung

Umnutzung

Konservieren

Rückbau



Quellen: Meinbezirk.at



Climax-magazin.com



eigene Aufnahme 2018



lvz.de

# 6. Best-Practice-Beispiele

Sport vor Ort (Crossfit/Freeletics)



crossfitgraz.at

Regionaler Marktplatz



meinbezirk.at

Foodsharing Lokal



enorm-magazin.de

# 6. Best-Practice-Beispiele



Designparcours (Open-Culture)



[blog.radar-frankfurt.de](http://blog.radar-frankfurt.de)

Theater auf Zeit → Kulturmotor der Stadt



[Junges Landestheater Bayern/jltb.de](http://JungesLandestheaterBayern/jltb.de)

Kreativer Rundgang

## 6. Best-Practice-Beispiele international



WIEN

Veröffentlichung von  
Leerstandsdaten auf  
zentraler Website

Vermittlungsagenturen für  
Beratung von  
Raumsuchenden

AMSTERDAM

Verpflichtung zum Melden  
von Leerstand →  
Datenerhebung

Eingriff der Stadt rechtlich  
möglich, bei  
Leerstandsdauer > 1 Jahr

BASEL

Online-Leerstandsdaten  
strategische  
Zwischennutzungen

“Leerstandsvorreiter”  
öffentliche Hand

BERLIN

Gründung städtischer  
Zwischennutzungs-  
gesellschaft zur  
Raumvermittlung

gezieltes “Branding” von  
Stadtvierteln in  
künstlerisch-kreativer Szene



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Michael Hilpert, bakk. rer. nat  
Marco Schiefer, B.A.