



Nachhaltige Gemeinde 2030 – Zukunft gestalten

Handlungsorientierte Handreichung
für kleine Gemeinden für eine
räumlich differenzierte Betrachtung
der Auswirkungen des
demographischen Wandels

Thomas Bausch, Stephan Meier
Hochschule für angewandte Wissenschaften München
Fakultät für Tourismus

unter Mitwirkung bei der Projektdurchführung von
Klaus Zeitler, SIREG

Inhalt

Vorwort	2
Einleitung.....	3
I. Basis-Check	3
1. Analyse der Bevölkerungsstruktur und demographischen Entwicklung.....	3
2. Bestandsanalyse der Schlüsselökonomie.....	6
3. Inhaltliche und qualitative Bewertung der Daten.....	9
4. Erstellung von soziodemographischem Kartenmaterial	10
4.1 Kartenoption A (Bekannte oder angenommene Leerstände - Minimallösung)	11
4.2 Kartenoption B (Leerstände ergänzt um Leerstandsrisiko).....	12
4.3 Kartenoption C (Leerstand, Leerstandsrisiko, Schlüsselökonomie, Zweitwohnungen).....	15
4.4 Kartenoption D (digitalisiertes Kartenmaterial).....	16
4.5 Weitere vertiefende Darstellungsmöglichkeiten	24
5. Bewertung der demographischen Struktur der Wohngebiete	26
II. Entwicklungsszenario.....	32
1. Definition von Visionen – übergeordnete Ziele bis zum Jahr 2030	32
2. Bewertung der Ortsteile vor dem Hintergrund der Ziele.....	34
III. Strategieentwicklung	35
1. Detailanalyse mit Hilfe der erstellten Karten	35
2. Erstellung einer Maßnahmenliste.....	37
IV. Umsetzungsplan	38
1. Prüfung von Fördermöglichkeiten und Beratung.....	38
1.1 Fördermittel	38
1.2 Beratungs- und Koordinationsstellen	40
2. Endgültige Auswahl von prioritären Maßnahmen durch den Gemeinderat.....	40

Vorwort

Der Demographische Wandel verändert nicht nur gesellschaftliche Strukturen, sondern hat auch Auswirkungen auf die Flächennutzung einer Kommune sowie die Strukturen von Schlüsselökonomien, wie beispielsweise den Einzelhandel oder Tourismus. Zugleich kann vielfach eine Zunahme bei nicht geregelten Betriebsnachfolgen beobachtet werden. Eine Folge hiervon können Leerstände sein. Diese betreffen Wohngebäude wie auch gewerbliche Immobilien. Eine räumliche Häufung von Leerständen hat unmittelbare Auswirkungen auf die Attraktivität von Wohn- oder Gewerbebereichen von Kommunen.

Ziel des Projektes „*Nachhaltige Gemeinde 2030 - Zukunft gestalten*“ war es, ein vereinfachtes und praktikables Verfahren zu konzipieren, das kleinen und mittleren Kommunen ermöglicht, eine umfassende und langfristige kommunale Entwicklungsstrategie unter besonderer Berücksichtigung der demographischen Effekte zu erarbeiten. Das Verfahren basiert auf der Grundlage eines angewandten Forschungsprojektes der Hochschule München, Fakultät für Tourismus, das in Zusammenarbeit mit den drei Pilotgemeinden Hilpoltstein, Neukirchen b. Hl. Blut und Schleching sowie dem Sozialwissenschaftlichen Institut für Regionale Entwicklung (SIREG) durchgeführt wurde.

Die vorliegende Handreichung fasst die gewonnenen Erkenntnisse praxisorientiert zusammen. Er soll Gemeinden dazu dienen, sich mit den Folgen des demographischen Wandels auseinanderzusetzen, Strategien abzuleiten und identifizierte Maßnahmen umzusetzen. Er beschreibt Schritt für Schritt das Vorgehen, um eine für die Kommune geeignete Entwicklungsstrategie zu formulieren. Folgende Leitfragen stehen dabei im Mittelpunkt:

- Wie wird der demographische Wandel in der Kommune ausfallen?
- Besteht Handlungsbedarf und wenn ja wo und in welchen Bereichen?
- Welche Maßnahmen gibt es und welche sind für Ihre Kommune geeignet?

Diese Handreichung ist auf kleine Kommunen in Bayern zugeschnitten und bietet Hilfestellungen zur Ermittlung von Ansatzpunkten, um sich mit dem Thema strategisch und nachhaltig auseinanderzusetzen und daraus individuelle Maßnahmen ableiten zu können.

Mit diesem Leitfaden können Kommunen herausfinden...

- wie sich die demographische Struktur der Kommune und ihrer Ortsteile bzw. Siedlungsbereiche darstellt,
- wie die potenzielle Entwicklung in den kommenden Jahren verlaufen wird,
- wie eine visuelle Darstellung (in Form von Kartenmaterial) der Altersstruktur, von jetzigen und potentiellen zukünftigen Leerständen und der Nutzungsart von Gebäuden sich erstellen lässt,
- in welchen Ortsteilen ein erhöhter Handlungsbedarf besteht,
- wie Handlungsempfehlungen und Maßnahmenpläne daraus abgeleitet und erarbeitet werden können.

Die Autoren danken dem Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz für die finanzielle Förderung des Projektes und wünschen allen Kommunen viel Erfolg beim Erarbeiten Ihrer Handlungsmöglichkeiten!

Thomas Bausch, Stephan Meier
München im Oktober 2016

Einleitung

Die folgende Handreichung ist in vier Bausteine gegliedert. In einem Basis-Check sollen alle relevanten Daten der Bevölkerungsstruktur, der demographischen Entwicklung sowie der Schlüsselökonomie der Region bzw. der Kommune gesammelt und analysiert werden, um sich so eine objektive Entscheidungsgrundlage für Gemeindevertreter zu schaffen. Diese erfassten Daten sollen mit Hilfe von soziodemographischen Kartenmaterial visualisiert werden, um für die folgenden Bausteine eine schnelle Übersicht des Datenmaterials zu gewährleisten. Das Kartenmaterial soll zudem dabei helfen, Typologien von Wohnraumsituationen erfassen zu können.

Im nächsten Baustein Entwicklungsszenario wird das erstellte Kartenmaterial gesichtet und diskutiert. Im Vorfeld definierte Problembereiche sollen anhand des Kartenmaterials bestätigt oder neu definiert und hinsichtlich bestehender und zukünftiger Probleme diskutiert werden.

Zu definierende Ziele, dafür nötige Instrumente und deren Wirkung sowie Realisierbarkeit sollen im Baustein Entwicklungsstrategie behandelt werden.

Im letzten Baustein sollen konkrete Maßnahmen erarbeitet, gewichtet und in einen Umsetzungsplan überführt werden. Dabei wird im Vorfeld auf Förderinstitutionen und Beratungsstellen eingegangen, um für die Umsetzung der vorrangig ausgewählten Maßnahmen finanzielle und beratende Unterstützung aufzuzeigen.



Abbildung 1: Leitfaden-Bausteine

I. Basis-Check

Im ersten Schritt sollen die statistisch relevanten Daten der amtlichen Statistik zu den Themen demographische Entwicklung und der Schlüsselökonomie (beispielsweise Tourismus) einer Kommune analysiert werden. Dazu müssen zunächst die geeigneten Datengrundlagen abgerufen werden.

1. Analyse der Bevölkerungsstruktur und demographischen Entwicklung

Im „Demographie-Spiegel für Bayern“ können Datenblätter, Graphiken sowie demographische Indikatoren für Landkreise, kreisfreie Städte und Gemeinden individuell hinsichtlich der folgenden Merkmale eingesehen werden:

- Bevölkerungsentwicklung (Gemeinden mit weniger als 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2028 / Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern bis zum Jahr 2034. Stand Juli 2016)
- Veränderung der Bevölkerung nach Altersgruppen
- Entwicklung des Durchschnittsalters der Gemeinde im Vergleich zu Landkreis, Regierungsbezirk und Bayern
- Jugendquotient, Altenquotient und Gesamtquotient

Die Unterlagen des „Demographie-Spiegel für Bayern“ können auf der Website des Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung unter Statistik / Demographischer Wandel kostenlos abgerufen werden.

Anleitung Datenabruf des Demographie-Spiegel Bayern

Schritt 1:

Klicken Sie dazu auf den folgenden Link: www.statistik.bayern.de/statistik/demwa.

Schritt 2:

Wählen Sie in der Leiste am linken Seitenrand die gewünschte Ebene aus: Bayern, Regierungsbezirke und Regionen, Landkreise und kreisfreie Städte oder Gemeinde.

Schritt 3:

Eine alphabetische Gemeindeauswahl oder eine Gemeindeauswahl nach Regierungsbezirk und Landkreisen kann getroffen werden.

Schritt 4:

Klicken Sie auf den Buchstaben und sodann auf den Namen Ihrer Kommune. In Ihrem Webbrowser öffnet sich nun der Demographie-Spiegel für Ihre Kommune im PDF Format. Dieses Dokument können Sie mit dem Befehl „Speichern unter“ herunterladen.

The screenshot shows the website interface for 'Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinden'. At the top right is the logo of the 'Bayerisches Landesamt für Statistik'. Below it is a navigation bar with 'Statistik' and 'Wahlen' highlighted. A search bar is located on the right side of the page. The main content area is divided into a left sidebar with a vertical menu of categories like 'Gebiet, Bevölkerung, Private Haushalte, Erwerbstätigkeit', 'Bildung, Soziales, Gesundheit, Rechtspflege', 'Bauen, Wohnen, Umwelt, Energie', 'Wirtschaft, Landwirtschaft, Handel, Tourismus, Verkehr', 'Preise, Verdienste, Einkommen, Verbrauch', 'Öffentliche Finanzen, Steuern, Öffentlicher Dienst', 'Gesamtrechnungen', 'Demographischer Wandel', 'Bayern, Regierungsbezirke und Regionen', 'Landkreise und kreisfreie Städte', 'Gemeinden', 'Migrationshintergrund', and 'Zensus'. The main content area features a title 'Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinden' with a sub-header 'Wie viele Einwohner könnte meine Gemeinde in Zukunft haben? Wie hoch wird dann das Durchschnittsalter sein? Wie entwickeln sich einzelne Altersgruppen in den kommenden Jahren? Wo steht meine Gemeinde im Vergleich zum Landkreis und zum Regierungsbezirk? Diese und weitere Fragen zum demographischen Wandel werden im Demographie-Spiegel für Gemeinden umfangreich und leicht verständlich anhand von Tabellen, Grafiken und Karten beantwortet. Für alle bayerischen Gemeinden stehen ab sofort Daten und Fakten zum kostenfreien Download bereit.' Below this is a section 'Demographie-Spiegel: Gemeindeauswahl' with instructions on how to use the tool. There is also an 'Alphabetische Gemeindeauswahl:' section with a row of letters from A to Z. A 'Gemeindeauswahl nach Regierungsbezirk und Landkreisen:' section provides navigation links for 'Oberbayern', 'Niederbayern', 'Oberpfalz', 'Oberfranken', 'Mittelfranken', 'Unterfranken', and 'Schwaben'. A 'Methodische Hinweise' section explains the methodology for population projections. At the bottom, there is a 'PDF' icon and a link to 'Methodenübersicht: Bevölkerungsvorausberechnung für Gemeinden'.

Abbildung 2: Demographie-Spiegel für bayerische Gemeinden (Quelle: www.statistik.bayern.de/statistik/demwa)

Allerdings liefern die Daten des Demographie-Spiegels für eine Strategiefindung nur ein erstes Bild. Im Folgenden werden der Nutzen und die Grenzen des Demographie-Spiegels gegenübergestellt:

Tabelle 1: Nutzen und Grenzen des Demographie-Spiegels

Nutzen	Grenzen
Schneller Gesamtüberblick	durch hohen Aggregationsgrad nur bedingt aussagefähig
Kostenfrei vom LfSt bereitgestellt und fachlich zuverlässig	keine räumliche Differenzierung (insb. Ortsteile)
Vergleich mit LKR, Region und Bayern	Sondereffekte (z.B. Eröffnung Altenwohnanlage, Einheimischen-modell) verzerren ggf. Aussagen
Ränder der Alterspyramide differenziert dargestellt	Handlungsbedarf wird nicht sichtbar

Demographie-Rechner

Um eine räumlich differenziertere Analyse zu gewährleisten, wird zu einer weitreichenderen Analyse der Demographischen Entwicklung geraten. Dies kann mit Hilfe des NENA Demographie-Rechners des sozialwissenschaftlichen Instituts für regionale Entwicklung – SIREG getan werden.

Tabelle 2: Vor- und Nachteile des Demographie-Rechners

Vorteile	Nachteile
Basiert auf aktuellen Daten der kommunalen Einwohnerämter	Daten müssen nochmals in die Excel Tabellen übertragen werden (kein automatischer Download über das Internet)
Auch kleinräumige Gebiete (Ortsteile, Quartiere, Straßenzüge...) erfassbar	
Microsoft Excel basiertes Tool, kostenlos verfügbar	

Der Demographie-Rechner sowie weitere Informationen stehen Ihnen auf der Website des Zentrums für nachhaltige Kommunalentwicklung in Bayern zur Verfügung. Klicken Sie unter www.kommunal-nachhaltig.de auf den Reiter Nachhaltige Kommunalentwicklung und wählen den Unterpunkt Demographie-Rechner aus.

2. Bestandsanalyse der Schlüsselökonomie

Der Demographische Wandel hat Auswirkungen auf die Rahmenbedingungen und die zukünftige Nachfrage eines Wirtschaftsbereiches. Daher ist eine Analyse der zu bestimmenden Schlüsselökonomie erforderlich. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft und der Einwohner einer Kommune hat beispielsweise Auswirkungen auf die Anzahl der zur Verfügung stehenden Auszubildenden und Fachkräfte, auf nötige Betriebsnachfolgen sowie auf die Nachfrage nach bestimmten Konsumgütern, Dienstleistungen und Infrastrukturmaßnahmen. Die Analyse der Schlüsselökonomie einer Kommune soll hier am Beispiel des Tourismus aufgezeigt werden. Auftretende Effekte des demographischen Wandels für den Tourismus werden aufgeführt.

Veränderung der Nachfrage

- Verändernde Nachfrage nach Urlaubsformen (Aktiv-, Erholung-, Naturerlebnis-, Familienurlaube...
- Erhöhte Nachfrage nach Barrierearmut (öffentlicher Raum / Beherbergungsbereich)

Veränderung des Angebotes

- Kultur / Brauchtumpflege (genügend Nachwuchs für Vereine?)
- Betriebsnachfolge-Problematik Gastronomie & Beherbergung
- Rückgang der Anzahl von Privatvermietern - Rückgang des Angebotes

Veränderung des Arbeitsmarktes

- Mangel an Auszubildenden im Tourismus
- Fachkräftemangel / steigender Wettbewerb um Talente mit allen Branchen (nicht nur innerhalb der Tourismusbranche)

Veränderung des Ortsbildes

- Zunahme von leerstehenden Häusern / Betrieben
- Hohe Anzahl an Zweitwohnsitzen: „gefühlter“ Leerstand!
- Rückläufige Sichtbarkeit des sozialen und kulturellen Miteinanders
- Rückgang des Einzelhandels & weniger „Leben“ im Ortskern

Die Effekte der Veränderung des Ortsbildes haben negative Auswirkungen auf die Attraktivität einer Kommune und somit auch auf den Tourismus. Um die Schlüsselökonomie Tourismus zu bewerten sind folgende Daten primär notwendig:

Entwicklungen der Übernachtungen im Zeitverlauf differenziert nach

- Ausland und Inland
- Jährlich und monatlich
- Gewerbliche Beherbergungsbetriebe und Kleinbeherbergungsbetriebe
- Entwicklung der Anzahl und Kapazität der Beherbergungsbetriebe

Anleitung Datenabruf der Tourismuszahlen:

Schritt 1:

*Um Daten für den Tourismus abzurufen, klicken Sie auf den folgenden Link:
www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon*

Schritt 2:

Wählen Sie links den Menüpunkt Themen und dort den Bereich 45 Handel, Instandhaltung, Gastgewerbe, Tourismus.

Schritt 3:

Wählen Sie den Bereich 45511 Monaterhebung im Tourismus. Es erscheint eine Tabellen-Übersichtsliste (siehe Grafik) über die Statistiken, die kostenfrei aus dem Bereich Tourismus zur Verfügung gestellt werden. Die Tabelle 45511-001z Tourismus: Gemeinde, Betriebe, Betten, Auslastung, Übernachtungen, Ankünfte, Monate, Jahre (ab 2006) liefert Ihnen beispielsweise einen Überblick für Ihre gewerblichen Betriebe (Betriebe mit 10 und mehr Betten).¹

Schritt 4:

Wählen Sie für das Feld DLAND die Ebene Gemeinden und gelangen anschließend mit einem Klick auf auswählen in die Maske Ausprägungen auswählen.

Schritt 5:

Geben Sie im Feld Auswahl Ihren amtlichen Gemeindeschlüssel ein, klicken Sie rechts auf den Pfeil, wählen Sie anschließend Ihren Ort in der Liste aus und klicken Sie auf übernehmen.

Schritt 6:

Nach der Rückkehr zur Maske Tabellenaufbau können Sie nun die Werte mit Anklicken des Feldes Werteabruf in einer Tabelle generieren. Diese kann als Microsoft Excel File exportiert werden. Klicken Sie dazu auf das entsprechende Excel Symbol.

Weitere Hinweise:

Jahreszahlen für Kleinbetriebe sind nur verfügbar für staatlich prädikatisierte Orte (beispielsweise Luftkurorte, staatlich anerkannte Erholungsort, Kneippport etc.). Für eine differenzierte Gästestatistik auf Ortsebene kann ggf. auch auf Datenmaterial der örtlichen Tourist Information zugegriffen werde, sofern diese erfasst werden.

Weitere Hinweise gibt das Nutzungsvideo des Landesamtes:

www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online?Menu=Video

Als Quelle für diese Daten sowie für die Daten anderer Schlüsselökonomien kann die GENISIS-Online Datenbank des Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung genutzt werden. Der Zugriff und Datenabruf ist kostenfrei und ohne Registrierung möglich. Das Speichern individueller Merkmalzusammenstellungen setzt allerdings eine Registrierung voraus.

¹Ab dem Berichtsjahr 2006 bis einschl. 2011 sind Beherbergungsbetriebe mit 9 oder mehr Gästebetten sowie alle Campingplätze mit 3 oder mehr Stellplätzen erfasst. Ab dem Berichtsjahr 2012 sind Beherbergungsbetriebe mit 10 oder mehr Gästebetten sowie Campingplätze mit 10 oder mehr Stellplätzen erfasst.

The screenshot shows the GENESIS-Online Datenbank interface. At the top, there is a search bar and navigation links: Startseite, Impressum, Kontakt, RSS, Hilfe, FAQ, Links. The logo of the Bayerisches Landesamt für Statistik is visible in the top right corner. The main content area displays a list of tables under the heading 'Tabellen'. The table has two columns: 'Code' and 'Inhalt'. The 'Inhalt' column contains detailed descriptions of various tourism-related data series, such as 'Tourismus: Gemeinden, Betriebe, Betten, Auslastung, Übernachtungen, Ankünfte, Monate, Jahr (ab 2006)'. The list includes codes ranging from 45511-001r to 45511-505z. Navigation arrows are present at the bottom of the table list.

Abbildung 3: Auswahlliste verfügbarer Tabellen des Themenbereichs Tourismus in GENESIS-ONLINE

Im Folgenden werden weitere Arbeitsschritte hinsichtlich der Bestandsanalyse der Schlüsselökonomie Tourismus aufgeführt.

Bestandsanalyse des touristischen Angebots

Mit Hilfe des touristischen Informationsmaterials und der Inhalte der Gemeinde-Website soll eine Bestandsanalyse des kommunizierten touristischen Angebots analysiert werden. Die Analyse sollte aus Sicht eines potentiellen Neukunden vorgenommen werden, um einen objektiven Eindruck des kommunizierten Angebots und der Urlaubssegmente zu erlangen. Es soll dabei festgehalten werden, wen (welche Zielgruppen) die Kommune anhand der genutzten Medien mit welchen Themen und Bildern anspricht.

Betrachtung der Tourismus-Vermarktungsstruktur

Schaffen Sie sich eine Übersicht über die Tourismusverbände, Vereine und sonstigen Vermarktungsinstitutionen, welchen Sie angehören und wo Ihre Destination vermarktet wird. Dies ist notwendig, um die Tragweite, bzw. Überlappungen in der Vermarktungsstruktur (auf lokaler, regionaler und überregionaler Ebene) und den dafür nötigen Mitteleinsatz hierzu besser einschätzen und evaluieren zu können.

Bestimmung der Hauptzielgruppen

Bestimmen Sie nach Absprache mit den Tourismusverantwortlichen (Beispielsweise Tourismusausschuss der Ratsvertreter oder einer relevanten Arbeitsgruppe) die heutigen und zukünftigen Hauptzielgruppen Ihres touristischen Angebotes. Die Anzahl sollte sich dabei auf maximal 3 bis 5 Zielgruppen belaufen. Eine Konzentration auf eine begrenzte Anzahl ist nicht nur hinsichtlich der Angebotserstellung zielführend, sondern auch was die Bündelung der zur Verfügung stehender Mittel bzgl. Kundenansprache und Kundengewinnung angeht.

3. Inhaltliche und qualitative Bewertung der Daten

Nach Sichtung der relevanten Daten sollen diese im Rahmen einer Ratssitzung aufbereitet, präsentiert und zusammen mit den Stadt- Markt oder Gemeinderatsmitgliedern besprochen werden:

Demographische Entwicklung

Bewertung der demographischen Basisdaten

Das erfasste Datenmaterial des Demographie-Spiegels soll, im Vergleich mit der Landes- und Landkreisebene, analysiert und diskutiert werden. Die Kommunalvertreter sollen die IST-Situation und die Prognostizierungen der Bevölkerungsentwicklung ihrer Kommune bewerten, hinsichtlich der sich verändernden Einwohnerzahl und Durchschnittsalters, Altersgruppen der Bevölkerung und der Altersquotienten.

Bewertung der Ergebnisse des Demographie Rechners

Die demographischen Basisdaten geben ein Gesamtbild der Kommune wieder. Allerdings gibt es innerhalb von Kommunen Bereiche oder Ortsteile, die nicht dem Gesamtbild entsprechen und explizite Probleme aufweisen. Daher ist zu diskutieren, wo sich innerhalb der Kommune die lokalen Problemzonen (Ortsteile oder Bereiche innerhalb der Ortsteile) befinden und welche konkreten Probleme momentan und in Zukunft dort zu erwarten sind. Diese Problemzonen („Hotspots“) gilt es zu definieren und im Anschluss mit dem erstellten Kartenmaterial (siehe Darstellung in dem nachfolgenden Kapitel 3) abzugleichen. Der Demographie Rechner bietet die Möglichkeit die demographische Situation von Ortsteilen innerhalb einer Kommune zu analysieren und so besser einschätzen zu können.

Schlüsselökonomie

Handlungsfelder

Es soll eine erste Abschätzung der Chancen und Risiken des Angebots und der Nachfrage der Schlüsselökonomie vor dem Hintergrund des Demographischen Wandels vorgenommen werden. Dabei ist zu beachten, dass durch den Demographischen Wandel eine auch älter werdende Gästestruktur eine zunehmende Nachfrage nach angepassten Dienstleistungen (Pflege, Kur, Gesundheit, Wellness) und Infrastrukturen (Stichwort: Barrierefreiheit, Mobilität) haben wird. Der Tourismus ist davon explizit betroffen.

Auswirkungen von Leerstand

Die Gefahr von zukünftigen Leerständen, aufgrund eines möglichen lokalen Bevölkerungsrückgang oder Betriebsschließungen, kann eine Veränderung des Ortsbildes und eine Verringerung der Attraktivität der Gemeinde hervorrufen. Es sollen die dadurch entstehenden Auswirkungen, beispielsweise auf den Tourismus, diskutiert werden.

Die Diskussion und die Ergebnisse müssen für den weiteren Arbeitsablauf dokumentiert und schriftlich festgehalten werden. Dies ist notwendig, um sicher zu stellen, zu einem späteren Zeitpunkt darauf zugreifen zu können. Dabei wird es unter anderem um die Betrachtung von Kartenmaterial für gewisse Ortsteile, eine Strategieentwicklung und einen zu erstellenden Maßnahmenplan für die Kommune oder Teilbereiche einer Kommune gehen.

4. Erstellung von soziodemographischem Kartenmaterial

Um die aktuelle demographische Situation einer Kommune schnell erfassen und einschätzen zu können, eignen sich Karten, welche die Situation visuell darstellen. Eine reine Betrachtung der Daten der amtlichen Statistik differenziert nicht nach Ortsteilen oder Bereichen innerhalb einer Kommune. Dagegen ist Mithilfe von Karten eine solche differenzierte räumliche Betrachtung, als auch die räumliche demographische Situation der Kommune, visuell darstellbar.

Im Folgenden wird beschrieben, wie soziodemographischen Karten erstellt werden können. Die Kartenerstellung wird generell empfohlen, da diese für die weiteren strategischen Planungen sowie auch für die Ableitung von Handlungsempfehlungen eine wesentliche Grundlage darstellt. Es werden vier verschiedene Kartenoptionen (A bis D) vorgeschlagen, welche unterschiedliche Bearbeitungszeiten in Anspruch nehmen. Für kleinere Kommunen (weniger als 2500 Einwohner und 1000 Wohngebäude) ist eine vereinfachte Kartendarstellung zu empfehlen, siehe Kartenoptionen A bis C. Ausgedrucktes Kartenmaterial kann mit Daten „von Hand“ ergänzt werden und benötigt für die Umsetzung keine Software Programme. Für größere Kommunen ist aufgrund des Datenvolumens eine IT-basierte Kartendarstellung (Kartenoption D (digitalisiertes Kartenmaterial)) mit Hilfe von geographischen Informationssystemen (beispielsweise des Programms ArcGIS) zu empfehlen. Auf diesen Karten ist, neben weiteren Informationen, auf einem Blick erkennbar, wie sich das Umfeld eines Gebäudes hinsichtlich der Altersstruktur darstellt. Dies stellt einen erheblichen Mehrwert dar.

Leerstandsrisiko

Bewohnte und gewerblich genutzte Häuser, bei denen eine zukünftige Wahrscheinlichkeit auf Leerstand besteht, weisen ein Leerstandsrisiko auf. Um sich mit einem potentiellen Leerstand strategisch sowie städteplanerisch rechtzeitig auseinander setzen zu können, ist eine Abschätzung des Leerstandsrisikos auf Einzelobjektbasis sehr zu empfehlen. Die folgenden Kartenoptionen (ausgenommen Kartenoption A (Bekannte oder angenommene Leerstände - Minimallösung) sollen neben dem bekannten Leerstand auch das Leerstandsrisiko ausweisen. Das Leerstandsrisiko wird in dieser Handreichung definiert, wenn alle Bewohner (bzw. Besitzer) eines Gebäudes 75 Jahre und älter sind.

Datengrundlagen

Grundsätzlich basiert eine räumliche Analyse auf der Betrachtung aller Adressen von Wohn- oder Gewerbegebäuden einer Gemeinde. Während bei Wohngebäuden durch die Meldepflicht der Bewohner ein weitgehend aktueller Bestand an Daten vorliegt, ist dies bei Gewerbeobjekten keineswegs der Fall. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich daher im Bereich der Auswertung von Daten auf Wohnobjekte.

Um die Altersstruktur und damit ggf. auch das Leerstandsrisiko in Karten abbilden zu können, bedarf es einer Liste, die für jeden in der Gemeinde gemeldeten Bewohner die Adresse (ggf. mit Kennzeichnung des Ortsteils) und das Geburtsjahr (oder Datum) enthält. Alle Gemeinden nutzen in ihren Einwohnermeldeämtern Verwaltungssoftware (AKDB, komuna), die eine entsprechende Exportfunktion (CSV oder direkt nach Excel) besitzen. Abbildung 4 zeigt beispielhaft die Datenstruktur eines Datenexportes von Einwohnermeldedaten in Microsoft Excel.

Hinweis zum Datenschutz

Personalbezogenen Daten und das damit in Verbindung stehende Kartenmaterial dürfen lediglich innerhalb der Kommunalvertreter und der Kommunalverwaltung weitergegeben werden. Eine Veröffentlichung des Kartenmaterials ist aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gestattet.

	A	B	C	D	E
1	Name	Vorname	GebDat	Ortsteil	Adresse
2	Altmann	Christina	16.06.1936	Nebenort 1	Neuburg 7
3	Altmann	Jürgen	17.05.1960	Nebenort 1	Neuburg 7
4	Altmann	Kerstin	22.08.2002	Nebenort 1	Hauptstr. 28
5	Altmann	Stephan	13.02.1971	Hauptort	Hauptstr. 28
6	Amberger	Anton	06.05.1977	Nebenort 2	Finsterwaldstr. 7
7	Amberger	Horst	22.09.1941	Nebenort 2	Finsterwaldstr. 7
8	Amberger	Josef Ernst	14.11.1937	Hauptort	Flurstr. 12
9	Bauer	Alois	11.03.1974	Hauptort	Birkenstr. 7
10	Bauer	Josef	24.02.1970	Nebenort 3	Hangerstr. 8
11	Bauer	Julian	16.06.1998	Nebenort 3	Hangerstr. 8
12	Bauer	Katharina	29.08.1968	Hauptort	Lange Str. 10A
13	Bauer	Kathrin	02.10.1964	Hauptort	Birkenstr. 7
14	Bauer	Wolfgang	16.09.2012	Hauptort	Hangerstr. 8
15	Baumann	Annemarie	29.12.1955	Nebenort 1	Schloßweg 5

Abbildung 4: Ausschnitt aus Datenexport Einwohnermeldedaten (alphabetisch) als Grundlage der Analyse

4.1 Kartenoption A (Bekante oder angenommene Leerstände - Minimallösung)

Arbeitsschritt A1: Bereitstellung einer einfachen Karte mit allen Straßen und Gebäuden

Zur Erstellung dieser ersten Darstellung dient eine einfache Flurkarte mit allen Gebäuden der Gemeinde. Diese liegt den Bauämtern vor oder kann auch durch jedermann mit Hilfe des Bayern-Atlas (siehe <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) abgerufen werden.

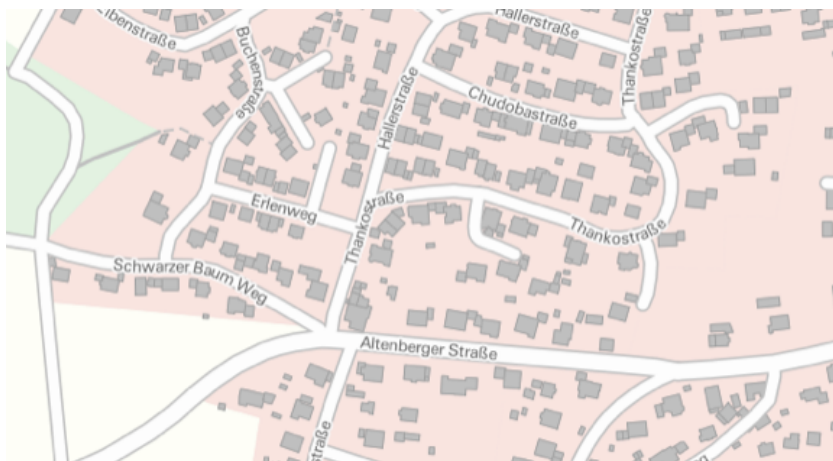


Abbildung 5: Einfache Grundkarte mit den von der Bayerischen Vermessungsverwaltung veröffentlichten Gebäuden und Straßenzügen (Quelle: geoportal.bayern.de/bayernatlas)

Arbeitsschritt A2: Ermittlung der bekannten oder angenommenen Leerstände der Kommune

Im zweiten Schritt sollen die der Kommune bekannten Leerstände erfasst werden (wenn möglich differenziert nach Wohngebäuden oder gewerblich genutzten Gebäuden). Die bereits bekannten leerstehenden Objekte sollen in einer Liste um Objekte ergänzt werden, die durch eine Ortsbegehung geprüft bzw. ermittelt werden. Alle leerstehenden Gebäude sollen im Anschluss farblich, beispielsweise in Rot, in die Karte von Hand eingefärbt werden.

Kartenoption A:

Schritt A1: Beschaffung einer einfachen, gedruckten Karte mit allen Straßen und Gebäuden

Schritt A2: Eintragung des bekannten Leerstandes in das ausgedruckte Kartenmaterial

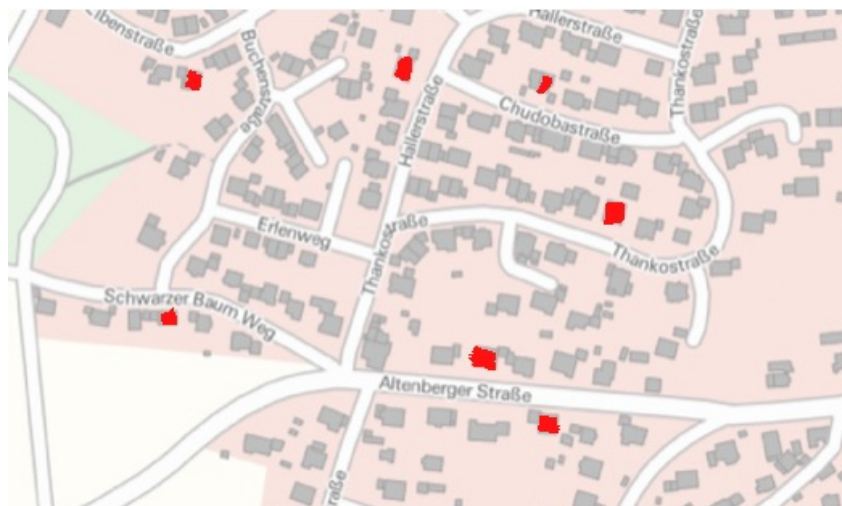


Abbildung 6: Leerstandsdarstellung nach Eintrag von Hand

4.2 Kartenoption B (Leerstände ergänzt um Leerstandsrisiko)

Diese Methode wird ebenfalls nur für kleine Gemeinden mit weniger als 2.500 Einwohnern und weniger als 1000 Wohnadressen empfohlen.

Arbeitsschritt B1: Bereitstellung einer einfachen Karte mit allen Straßen und Gebäuden

Zur Erstellung dieser ersten Darstellung dient eine einfache Flurkarte mit allen Gebäuden der Gemeinde. Diese liegt den Bauämtern vor oder kann auch durch jedermann mit Hilfe des Bayern-Atlas (siehe <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>) abgerufen werden.

Arbeitsschritt B2: Beschaffung der relevanten Einwohnermeldedaten

Wie bereits im Abschnitt Datengrundlagen zu Beginn dieses Kapitels dargestellt, müssen von allen Einwohnern der Gemeinde die Datenfelder Adresse, Geburtsdatum (oder Alter) sowie zur differenzierten Betrachtung der Ortsteile die Zuordnung der Adressen zu einem Ortsteil aus dem Melderegister exportiert werden (Datenquelle Melderegister, Datenexport aus AKDB oder komuna). Im Ergebnis erhält man eine Datei in der in Abbildung 4 dargestellten Struktur.

Arbeitsschritt B3: Ermittlung des Leerstandsrisikos

Die vom Einwohnermeldeamt erhaltene Datei wird nach Microsoft Excel oder eine kompatible Software importiert. Sofern nicht das Alter, sondern das Geburtsdatum in der Datei vorliegt, muss zunächst in einer neuen Spalte das Alter in Lebensjahren berechnet werden (siehe nachfolgende Box mit Anleitung). Das Ergebnis dieser Berechnung muss als Datenwert in eine neue Spalte kopiert werden. Es folgt die Sortierung der Datei nach den folgenden drei Merkmalen: als erstes Sortierkriterium wird der Ortsteil, als zweites die Adresse und schließlich als drittes das Alter (als Werte in eine weitere Spalte „Alter Werte“ eingefügt) herangezogen. Nach dem Sortieren erhält man eine Liste, in der sich als Blöcke die Ortsteile mit den von A-Z sortierten Adressen und für jede Adresse die Bewohner nach

aufsteigendem Alter ergeben. Schließlich nutzt man für die manuelle Kontrolle die Funktion der bedingten Formatierung in der Spalte Alter und kennzeichnet alle Bewohner, die 75 Jahre und älter sind in Rot mit hellrotem Hintergrund. Die Datei stellt sich in Excel anschließend wie folgt dar (beispielhafte Darstellung):

	A	B	C	D	E	F	G
1	Name	Vorname	GebDat	Ortsteil	Adresse	Alter	Alter Werte
2	Altmann	Christina	16.06.1936	Nebenort 1	Neuburg 7	80	80
3	Altmann	Jürgen	17.05.1960	Nebenort 1	Neuburg 7	56	56
4	Altmann	Kerstin	22.08.2002	Nebenort 1	Hauptstr. 28	14	14
5	Altmann	Stephan	13.02.1971	Hauptort	Hauptstr. 28	45	45
6	Amberger	Anton	06.05.1977	Nebenort 2	Finsterwaldstr. 7	39	39
7	Amberger	Horst	22.09.1941	Nebenort 2	Finsterwaldstr. 7	75	75
8	Amberger	Josef Ernst	14.11.1937	Hauptort	Flurstr. 12	79	79
9	Bauer	Alois	11.03.1974	Hauptort	Birkenstr. 7	42	42
10	Bauer	Josef	24.02.1970	Nebenort 3	Hangerstr. 8	46	46
11	Bauer	Julian	16.06.1998	Nebenort 3	Hangerstr. 8	18	18
12	Bauer	Katharina	29.08.1968	Hauptort	Lange Str. 10A	48	48
13	Bauer	Kathrin	02.10.1964	Hauptort	Birkenstr. 7	52	52
14	Bauer	Wolfgang	16.09.2012	Hauptort	Hangerstr. 8	4	4
15	Baumann	Annemarie	29.12.1955	Nebenort 1	Schloßweg 5	60	60
16	Baumann	Anton	23.08.2004	Nebenort 3	Kreuzwegstr. 4	12	12
17	Baumann	Barbara	04.05.1965	Hauptort	Kreuzwegstr. 4	51	51

Abbildung 7: Einwohnerdaten nach Sortierung und Hervorhebung von Bewohnern im Alter ab 75 Jahre

Die manuelle Kontrolle prüft für alle rot hervorgehobenen Bewohner, ob unter derselben Adresse weitere Bewohner im Alter unter 75 Jahren gemeldet sind (unmittelbare Zeilen in der Datei oberhalb). Sofern dies nicht der Fall ist liegt ein Leerstandsrisiko vor. Im Beispiel ist zu erkennen, dass für die Adresse Neue Str. 10 neben den beiden betagten Bewohnern noch ein jüngerer Bewohner unter der Adresse gemeldet ist. Dagegen ist unter der Adresse Alte Str. 4 nur noch eine Bewohnerin gemeldet, die die in der Analyse gesetzte Altersgrenze gerade überschritten hat. Das entsprechende Gebäude wird im Plan mit einer anderen Farbe als die bekannten Leerstände von-, Hand farblich markiert.

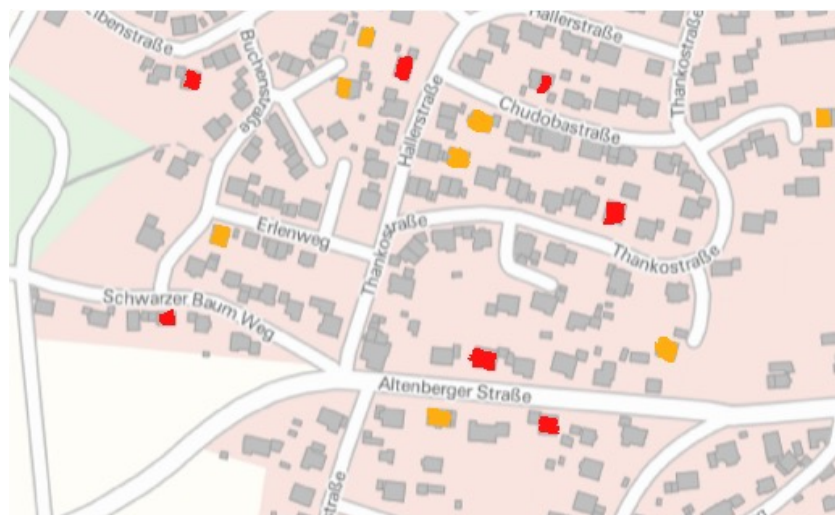


Abbildung 8: Leerstände (rot) und Leerstandsrisiko (gelb) von Hand in Karte übertragen

Anleitung zur Erstellung von Karten mit Darstellung des Leerstandsrisikos (Bewohner):

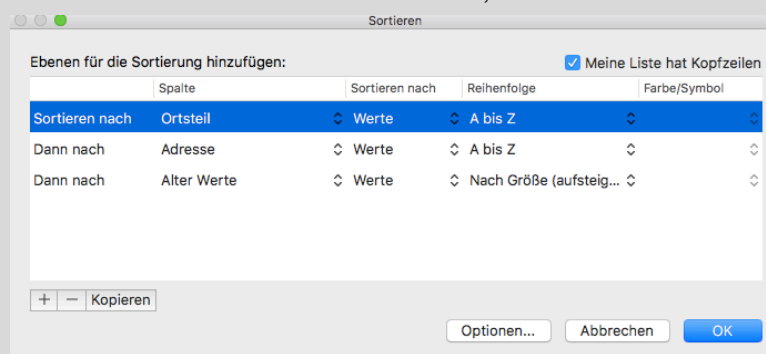
Annahme: Die Daten in der Excel Datei enthalten in Spalte C das Geburtsdatum, in Spalte D der Ortsteil, in Spalte E die Adresse. Der erste Datensatz eines Einwohners befindet sich in Zeile 2 (vergleiche Abbildung 4).

Schritt 1: Altersberechnung der Einwohner

Tragen Sie die Formel `=DATEDIF(C2;HEUTE();"Y")` in die Zelle F2 ein und drücken Sie die Enter-Taste. Das Alter (hier 64) wird angezeigt. Um die Formel auf weitere Zellen zu übertragen, gehen Sie auf das kleine schwarze Quadrat am unteren rechten Rand der Zellen-Umrandung und ziehen die Formel bis auf den letzten Bewohner hinunter.

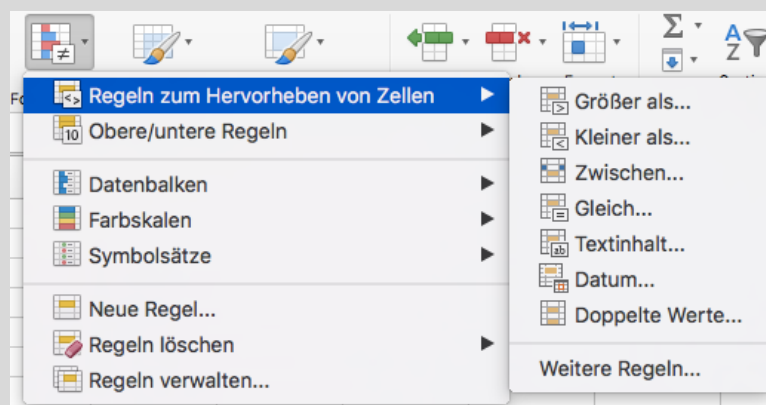
Schritt 2: Sortierung nach Ortsteil, Adresse und Alter

Zum Sortieren benötigt Excel echte Werte. In Spalte F stehen jedoch Formeln. Daher muss die Spalte F zunächst nochmals kopiert und in Spalte G als Werte eingefügt werden. Markieren Sie die gesamte Spalte F und wählen Sie anschließend in der Menüleiste Bearbeiten -> Kopieren. Markieren Sie nun die Spalte G. Wählen Sie nun erneut in der Menüleiste Bearbeiten und anschließend -> Inhalte einfügen. In dem sich öffnenden Fenster markieren Sie die Option Werte und führen das Kopieren mittels OK aus. Benennen Sie die Spalte in der ersten Zeile um (z.B. Alter Werte). Nun markieren Sie den Datenbereich A2 bis Gxxx, wobei Gxxx die letzte Adresszeile der Datei ist. Sortieren Sie nun nach Ortsteil, Adresse und Alter.



Schritt 3: Ermittlung des Leerstandsrisikos

Markieren Sie die Spalte G und wählen Sie in der Symbolleiste den Punkt Bedingte Formatierung sowie anschließend -> Regeln zum Hervorheben von Zellen sowie -> Größer als. Tragen Sie nun 74 als Wert ein (es sollen alle Fälle hervorgehoben werden, in denen das Alter mindestens 75 Jahre ist).



Nun erfolgt für alle rot markierten Zellen die Kontrolle von Hand, ob unter dieser Adresse nicht doch noch Bewohner im Alter unter 75 zu finden sind.

Schritt 4: Manuelles Übertragen

Sie können nun die in Kartenoption A erstellten Karten (farbig markierte Ausdrücke) farblich um die Gebäude mit Leerstandsrisiko (Bewohner einer Adresse älter als 75 Jahre) händisch ergänzen.

4.3 Kartenoption C (Leerstand, Leerstandsrisiko, Schlüsselökonomie, Zweitwohnungen)

Die in Kartenoption B erstellten Karten können farblich um die Adressen, bzw. Gebäude der Schlüsselökonomie (beispielsweise der touristischen Nutzung) und Zweitwohnungen ergänzt werden.

Hinweis zu Objekten mit touristischer Nutzung:

Touristische Vermietungsobjekte können gewerbliche Betriebe, wie Hotels, Gasthäuser und Pensionen aber auch Privatunterkünfte sein (Ferienwohnungen, Bauernhöfe, Privatzimmer etc.). Die primäre Datenquelle für Gebäude mit touristischer Nutzung ist die Tourist-Information einer Kommune oder Region. Das aktuelle Gastgeberverzeichnis dient hierzu als Basis. Allerdings sind darin nicht zwingend alle Beherbergungsbetriebe bzw. Vermietungsobjekte aufgeführt. Privatvermieter die sich selbst um eine eigenständige Vermarktung kümmern, wie beispielsweise Anbieter auf der Plattform Airbnb), sind in diesem Verzeichnis nicht unbedingt aufgeführt. Eine aus dem Gastgeberverzeichnis erstellte Basis-Adressliste sollte demzufolge auf weitere mögliche Adressen geprüft und wenn nötig ergänzt werden.

Kartenoption C

Anleitung zur Erstellung von Kartenoption C mit der Darstellung der Schlüsselökonomie (z.B. touristischer Nutzung) und der Zweitwohnungen.

Schritt C1:

Gehen Sie zunächst analog der Arbeitsschritte B1 und B2 sowie optional B3 vor.

Schritt C2:

Beschaffung der Adressen von Gebäuden der Schlüsselökonomie (z.B. touristischer Nutzung) und Adressen der Zweitwohnungen.

Schritt C3:

Ergänzen Sie die Excelliste (siehe Arbeitsschritt B2 bzw. B3) um 2 weitere Spalten, mit den Überschriften „Schlüsselökonomie“ und „Zweitwohnung“ (Spalte H und I)

Schritt C4:

Tragen Sie in die Excelliste, bei jeder Übereinstimmung mit den beschafften Adresslisten (siehe Schritt C2), den Wert 1 in die Zellen der ergänzten Spalten ein.

Schritt C5:

Ergänzen Sie die Kartenoption B. Stellen Sie die Schlüsselökonomie (touristische Nutzung) schraffiert und die Zweitwohnungen farblich umrandet dar, damit es zu keiner Überlappung der Farbgebung kommen kann.

4.4 Kartenoption D (digitalisiertes Kartenmaterial)

Um die farbliche Darstellung nicht händisch vornehmen zu müssen, können die Daten in eine digitale Karte umgewandelt und im Anschluss farbig ausgedruckt werden. Für dieses Verfahren ist allerdings ein erheblicher Mehraufwand nötig. Für größere Kommunen mit mehr als 2500 Einwohnern und mehr als 1000 Wohngebäuden ist dieses Verfahren jedoch zu empfehlen, da bei einer manuellen und händischen Handhabung (siehe Kartenoption A bis C) ansonsten sehr viel Zeit und Ressourcen in Anspruch genommen werden. Die Methode wird allerdings nur Gemeinden empfohlen, die über den Zugang und die Erfahrung im Umgang mit Software zur Erstellung von Karten verfügen. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Nutzung von ArcGIS der Firma Esri.

Arbeitsschritt D1: Beschaffung der Geoinformationsdaten (GIS Shapefiles, Flurkarte)

Diese Datensätze sind für die gängigen geographischen Informationssysteme als sogenannte Shapefiles (Format shp) bei den Gemeinden direkt oder beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung online abrufbar. Die Daten können mit Hilfe eines Geographischen Informationssystem (z.B. ArcGIS) in Karten überführt werden. Ausgangspunkt ist die Flurkarte der Kommune. Für die demographische Analyse werden diejenigen Shapefiles ergänzt, welche sämtliche Gebäude einer Gemeinde darstellen (vgl. Abbildung 9). Dabei unterteilt man idealerweise den Gebäudebestand in Wohngebäude, Nebengebäude und Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Sofern keine Erfahrungswerte mit der Visualisierung des Datenmaterials und Ausdruck als Karte vorliegen, besteht die Möglichkeit die Karten nach Rücksprache und Datenaustausch mit dem Kreisbauamt erstellen zu lassen.



Abbildung 9: Auszug aus Flurkarte mit Gebäuden (Wohngebäude hellgrau / Nebengebäude dunkelgrau)

Hinweis Datenaktualität

Die Geodaten für die Flurkarten und Gebäude werden den Kommunen vom Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung vierteljährlich zur Verfügung gestellt. Es kann vorkommen, dass gewisse Gebäude, beispielsweise Neubauten, noch nicht in den verarbeiteten Datensatz erfasst wurden. Um dies weitestgehend zu vermeiden, wird empfohlen eine aktuelle Online-Datenabfrage unter der unten aufgeführten Website vorzunehmen, um so aktuelles Datenmaterial vorliegen zu haben: <https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bestellen>.

Arbeitsschritt D2: Ermittlung der Altersstruktur der Bewohner

Um für das Umfeld eines Wohngebäudes und der Bewohner eine differenziertere Bewertung vornehmen zu können, ist es wichtig die Altersstruktur eines Gebäudes und seines Umfeldes zu ermitteln. Um diese Altersstruktur für jedes Gebäude bestimmen zu können, müssen zuerst Altersintervalle definiert und die Zugehörigkeit zum passenden Intervall für jeden Einwohner bestimmt werden. Es ist eine Tabelle mit den Adressen in den Zeilen und den Altersklassen in den Spalten zu generieren. Eine Adresse wird demzufolge nur noch einmal aufgeführt und in den Spalten werden die Altersklassen der Bewohner genannt. Die Altersklassen wurden im Projekt wie folgt definiert: Kinder bis 6 Jahre, Kinder 6 bis 14 Jahre, Kinder 14 bis 18 Jahre, Erwachsene bis 30 Jahre, Erwachsene bis 45 Jahre, Erwachsene bis 60 Jahre, Erwachsene bis unter 75 Jahre und Erwachsene ab 75 Jahre. Entscheidend für die Visualisierung in den Karten ist die Altersklasse des jüngsten Bewohners einer Adresse. Ist ein Bewohner 45 Jahre alt und es wohnen in dem gleichen Gebäude Erwachsene, die 75 Jahre oder älter sind, ist für dieses Wohngebäude das Leerstandsrisiko zu vernachlässigen. Ist der jüngste Bewohner in der Altersklasse über 75 Jahre, ist dieser Adresse ein Leerstandsrisiko zuzuordnen.

Arbeitsschritt D2 – Ermittlung der Altersstruktur

Schritt 1: Erstellung eines neuen Tabellenblattes

Öffnen Sie ein neues Tabellenblatt. Kennzeichnen Sie diese in Zeile 1 in Zelle A1 mit dem Text „Altersklasse der Bewohner“.

Schritt 2: Kopieren und Einfügen der Einwohnermeldedaten

Kopieren Sie anschließend aus der Einwohnermeldedatei (vgl. Abbildung 7 sowie Erläuterung über der Abbildung) die Inhalte der Spalten (inkl. Spalten-Überschrift) Name, Vorname, Ortsteil, Adresse und Alter Werte in das neue Tabellenblatt in die Spalten A-E ab Zeile 2.

Schritt 3: Altersintervalle

Legen Sie eine Liste in dieser Einwohnermeldedaten-Excelliste mit den folgenden Altersintervallen an:

	I	J
8	Kinder bis <6	0
9	Kinder 6-<14	6
10	Kinder 14-<18	14
11	Erwachsene bis <30	18
12	Erwachsene bis <45	30
13	Erwachsene bis <60	45
14	Erwachsene bis <75	60
15	Erwachsene mit 75 und älter	75

Im Beispiel stehen die für die Formel relevanten Beschriftungen der Altersklassen (linke Spalte) in den Zellen I8 bis I15, die relevanten Werte dafür in der Spalte J8 bis J15. Diese Positionierung ist für die weitere Beschreibung zu berücksichtigen und daher so zu übernehmen.

Schritt 4: Bestimmung der Altersklassen

Bestimmen Sie nun die Altersklassen für jeden Einwohner. Legen Sie zunächst eine Spalte (hier Spalte F, neben der Spalte Alter Werte) mit dem Namen Altersklassen an. In dieser Spalte Altersklasse wird nun mit Hilfe einer verschachtelten wenn-dann Formel abgefragt, in welcher Altersgruppe, die in Schritt 2 definiert wurden, sich ein Einwohner befindet. Tragen Sie nun in der Spalte Altersklasse den zugehörigen Text ein:

```
=(WENN(E3<$J$9;,$I$8;WENN(E3<$J$10;,$I$9;WENN(E3<$J$11;,$I$10;WENN(E3<$J$12;,$I$11;WENN(E3<$J$13;,$I$12;WENN(E3<$J$14;,$I$13;WENN(E3<$J$15;,$I$14;,$I$15))))))))
```

Man beginnt mit dem ersten Einwohner und kopiert anschließend die Formel in alle weiteren Zeilen.

Achtung: Die Formel nutzt geschützte Verweise auf die Altersgrenzen und Beschriftungen (z.B. statt J9 wird \$J\$9 eingesetzt). Dadurch bleibt der Bezug auf die Altersgrenze und Beschriftung unverändert und korrekt beim Kopieren der Formel in die Spalte Altersklasse. Diese Formel funktioniert allerdings nur dann, wenn für jede Altersklasse mindestens 1 Fall in der markierten Auswahl (Einwohnermeldedaten) aufgeführt wurde. Die einkopierte Formel muss demzufolge stets auf Ihre Anwendbarkeit überprüft werden.

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Name	Vorname	Ortsteil	Adresse	Alter Werte	Altersklasse				
2	Altmann	Christina	Nebenort 1	Neuburg 7	80	Erwachsene bis <60				
3	Altmann	Jürgen	Nebenort 1	Neuburg 7	56	Kinder 14-<18				
4	Altmann	Kerstin	Nebenort 1	Hauptstr. 28	14	Erwachsene bis <60				
5	Altmann	Stephan	Hauptort	Hauptstr. 28	45	Erwachsene bis <45				
6	Amberger	Anton	Nebenort 2	Finsterwaldstr. 7	39	Erwachsene mit 75 und älter				
7	Amberger	Horst	Nebenort 2	Finsterwaldstr. 7	75	Erwachsene mit 75 und älter			Altersintervalle	
8	Amberger	Josef Ernst	Hauptort	Flurstr. 12	79	Erwachsene bis <45			Kinder bis <6	0
9	Bauer	Alois	Hauptort	Birkenstr. 7	42	Erwachsene bis <60			Kinder 6-<14	6
10	Bauer	Josef	Nebenort 3	Hangerstr. 8	46	Erwachsene bis <30			Kinder 14-<18	14
11	Bauer	Julian	Nebenort 3	Hangerstr. 8	18	Erwachsene bis <60			Erwachsene bis <30	18
12	Bauer	Katharina	Hauptort	Lange Str. 10A	48	Erwachsene bis <60			Erwachsene bis <45	30
13	Bauer	Kathrin	Hauptort	Birkenstr. 7	52	Kinder bis <6			Erwachsene bis <60	45
14	Bauer	Wolfgang	Hauptort	Hangerstr. 8	4	Erwachsene bis <75			Erwachsene bis <75	60
15	Baumann	Annemarie	Nebenort 1	Schloßweg 5	60	Kinder 6-<14			Erwachsene mit 75 und älter	75

Schritt 5: Pivot Tabelle erstellen

Es wird eine Tabelle mit den Adressen in den Zeilen und den Altersklassen in den Spalten generiert. In Excel im Menüpunkt "Mit PivotTabelle zusammenfassen". Als zu analysierende Daten wählt man den Bereich der drei Spalten Adresse, Alter, Altersklasse einschließlich der Überschriften aus. Die neue Tabelle soll dann in einem neuen Arbeitsblatt gespeichert werden. Drücken Sie ok.

Es erscheint ein neues Fenster „PivotTable-Generator“ in einem neuen Tabellenblatt. Nun zieht man aus der oben links verfügbaren Liste der Merkmale:

- Adresse in das Feld Zeilen
- Altersklasse in das Feld Spalten
- Altersklasse in das Feld Werte

Der Feldname Alter wird hier vernachlässigt. Es wird nun eine Häufigkeitstabelle in dem neuen Tabellenblatt erzeugt, die für jede Adresse angibt, wieviele Personen in der jeweiligen Altersstufe dort gemeldet sind. Das Fenster PivotTable-Generator in dem erzeugten Tabellenblatt kann geschlossen werden.

Hinweis: die Altersklassen-Spalten werden in dem neuen Tabellenblatt alphabetisch angeordnet, daher ist die Reihenfolge

nicht mehr aufeinanderfolgend aufgebaut. Dies ist für die weitere Arbeit jedoch nicht von Relevanz.

Anzahl von Altersklasse	Spaltenbi								
	Erwachsene								
Zeilenbeschriftungen	Erwachsene bis <30	Erwachsene bis <45	Erwachsene bis <60	Erwachsene bis <75	Erwachsene mit 75 und älter	Kinder 14- <18	Kinder 6- <14	Kinder bis <6	Gesamtergebnis
Alte Str. 2	1			1	2	1			5
Am Birkenberg 12				3		1			4
Am Birkenberg 14	1								1
Am Birkenberg 2		1				1			2
Am Birkenberg 6			1	1					2
Am Hungerbühl 4						1			1
Am Kagerstein 10					1				1
Am Kagerstein 15	1				1				2
Am Kagerstein 2								1	1

Arbeitsschritt D3: Ermittlung des Leerstandsrisikos und der Altersklassen-Kodierung

Wie erwähnt, besteht in diesem Leitfaden ein demographisch bedingtes Leerstandsrisiko dann, wenn alle Bewohner einer Adresse bereits 75 Jahre und älter sind. In Excel ausgedrückt bedeutet dies, dass der Wert in der Spalte "Erwachsene mit 75 und älter" identisch ist mit dem Wert der Spalte „Gesamtergebnis“ des neuen Tabellenblattes. Im Beispiel entspricht dies der Bedingung, wenn die Werte in Spalte F und J übereinstimmen.

Arbeitsschritt D3 – Ermittlung des Leerstandsrisikos und der Altersklassen-Kodierung

Schritt 1: Leerstandsrisiko in neuer Spalte ermitteln

Benennen Sie Spalte K mit der Überschrift Leerstandsrisiko. Fügen Sie die Formel " $=\text{wenn}(F5=J5;1;0)$ " in die Zelle K5 ein, klicken Sie auf das kleine schwarze Quadrat am unteren rechten Rand der Zellen-Umrandung und ziehen die Formel bis auf den letzten Bewohner hinunter. Man erhält eine 0-1 codierte Größe, bei welcher der Wert 1 anzeigt, dass ein demographisch bedingtes Leerstandsrisiko für diese Adresse gegeben ist.

Anzahl von Altersklasse	Spaltenbi									Leerstandsrisiko	Altersklasse
	Erwachsene										
Zeilenbeschriftungen	Erwachsene bis <30	Erwachsene bis <45	Erwachsene bis <60	Erwachsene bis <75	Erwachsene mit 75 und älter	Kinder 14- <18	Kinder 6- <14	Kinder bis <6	Gesamtergebnis		
Alte Str. 2	1			1	2	1			5	0	4
Am Birkenberg 12				3		1			4	0	6
Am Birkenberg 14	1								1	0	4
Am Birkenberg 2		1				1			2	0	5
Am Birkenberg 6			1	1					2	0	5
Am Hungerbühl 4						1			1	1	8
Am Kagerstein 10					1				1	0	7
Am Kagerstein 15	1				1				2	0	4
Am Kagerstein 2								1	1	0	2
Am Steinbergl 5			2		2				4	0	5
Am Steinbergl 7					1				1	0	7
Atzlerner Str. 10						2			2	1	8
Atzlerner Str. 11	1								1	0	4

Schritt 2: Altersklasse des jüngsten Bewohners einer Adresse ermitteln

Für die Weiterverarbeitung im GIS wird schließlich noch eine Spalte benötigt, die die Altersklasse des jüngsten Bewohners einer Adresse angibt. Hierzu erstellt man wieder eine mehrfach verschachtelte wenn-dann Bedingung, die im Beispiel in der Spalte L eingefügt wird. Es soll die folgende Codierung zur Anwendung kommen:

	Spalte im Beispiel	
Kinder bis <6	1	I
Kinder 6-<14	2	H
Kinder 14-<18	3	G
Erwachsene bis <30	4	B
Erwachsene bis <45	5	C
Erwachsene bis <60	6	D
Erwachsene bis <75	7	E
Erwachsene mit 75 und älter	8	F

Daraus ergibt sich entsprechend des Tabellenaufbaus im Beispiel die folgende Formel für die Zelle, wobei die Reihenfolge der Abfragen mit aufsteigendem Alter verläuft I5, H5, G5, B5, C5, D5, E5:

```
=WENN(I5>0;1;WENN(H5>0;2;WENN(G5>0;3;WENN(B5>0;4;WENN(C5>0;5;WENN(D5>0;6;WENN(E5>0;7;8))))))
```

Für eine farbliche Darstellung im GIS können nun die neuen Spalten Leerstandsrisiko und Altersklasse (=Altersklasse der/des jüngsten Bewohnerin/s einer Adresse) genutzt werden.

Arbeitsschritt D4: Visualisierung der Altersklassen und des Leerstandsrisikos

Die jüngste Altersklasse soll farblich dem entsprechenden Wohngebäude zugeordnet werden, da diese ausschlaggebend für ein niedriges Leerstandsrisiko und die Altersstruktur von Wohngebäuden sind. Dazu muss die erstellte Excelliste (Einwohnermeldedaten mit Altersklassen, Leerstandsrisiko und Altersklassen-Codierung) mit den erwähnten Shapefiles zusammengeführt werden. Dies kann beispielsweise mit dem Programm ArcGIS (Geoinformationssystem, Softwareprodukt des Unternehmens ESRI) durchgeführt werden.

Hinweis Datenabgleich:

Dieser Datenabgleich ist nicht trivial und kann aufgrund einer abweichenden Datenerfassung (auf Gemeinde und/oder Landkreisebene) zu Dateninkonsistenzen führen. Der Straßensname und weitere Adressbezeichnungen, wie Hausnummer etc., müssen exakt die gleiche Schreibweise aufweisen. Inkonsistenzen, wie beispielsweise abweichende Adressschreibweisen (Beispiel: Müllerstr. A oder Müllerstraße a), müssen kontrolliert und im Einzelfall händisch ausgebessert werden. Eine Automatisierung dieser Arbeit ist nicht, bzw. nur schwer machbar.

Arbeitsschritt D4: Visualisierung der Altersklassen und des Leerstandsrisikos

Datensynthese der Einwohnermeldedaten mit den GIS-Daten:

Schritt 1:

Öffnen Sie das Programm und klicken Sie auf Datei / Neu.

Schritt 2:

Klicken Sie auf „Dateien hinzufügen“ und öffnen Sie die abgelegten Shape-files der Flurstücke und Gebäude Ihrer Gemeinde.

Schritt 3:

Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf das Shapefile Wohngebäude / Verbindungen und sodann auf Beziehungen / verbinden.

Schritt 4:

Wählen Sie im Fenster Daten verbinden unter Punkt 1 die Adresse der Gebäude (Straßenname mit Hausnummer) aus. Unter Punkt 2 wählen Sie die bis dato erweiterte Excelliste aus und wählen Sie unter Punkt 3 den Spaltennamen der Excelliste aus, welche die Adresse inkl. Hausnummer aufweist. Verbindungsoption alle Datensätze beibehalten auswählen und auf OK drücken. Die beiden Datensätze werden nun zusammengeführt.

Schritt 5:

Klicken Sie mit der rechten Maustaste auf das Shapfile und wählen Sie Layer-Eigenschaften aus. Unter dem Reiter Symbologie / Kategorien / Einzelwerte wählen Sie im Wertefeld die Spalte der eingespeisten Excelliste aus, welche die codierten Altersklassen ausweist (in der abgebildeten Grafik ist dies die Spalte Altersstruktur). Vergeben Sie nun von den Werten 1 bis 8 einen Farbverlauf. Im Projekt wurde ein Farbverlauf gewählt, welcher sich von Grün nach Rot richtet. Klicken Sie im Anschluss auf ok. Es werden nun alle Gebäude mit einer

vergebenen Altersklassen-Codierung farblich in der Karte dargestellt. Im Rahmen des Projektes wurde eine reine rote Farbmarkierung den Leerständen zugeordnet (siehe Arbeitsschritt D5).

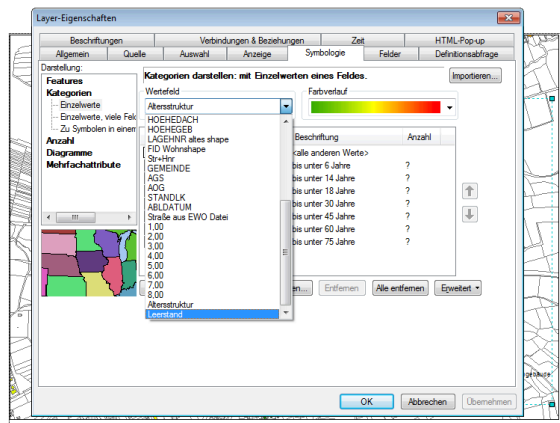
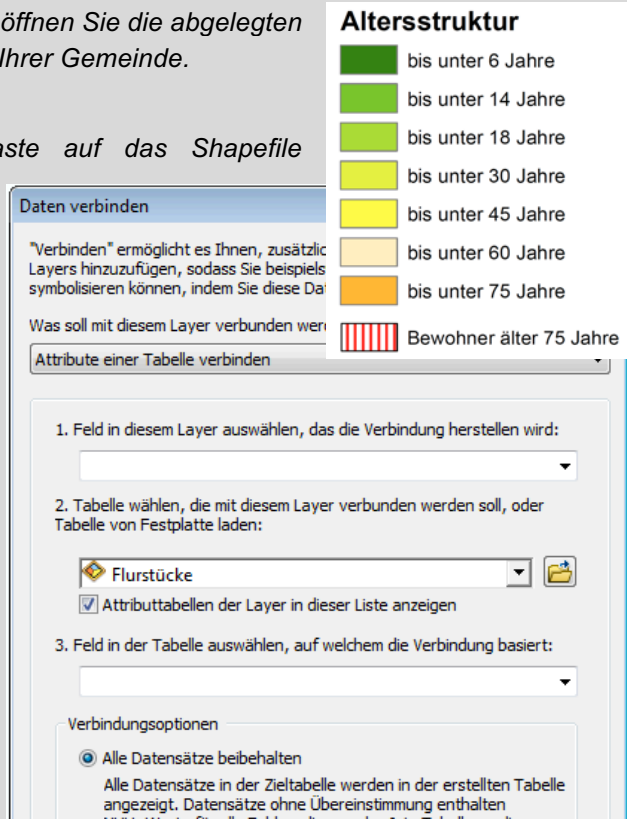
Schritt 6:

Wiederholen Sie den Vorgang für die Spalte Leerstandsrisiko und vergeben Sie eine schraffierte Kennzeichnung.

Im Inhaltsverzeichnis (links neben der Kartendarstellung dargestellt) können Sie die Namen der einzelnen Ebenen und Überschriften individuell anpassen.

Schritt 7:

Sie können nun in der Layout-Ansicht des Kartenfensters bzw. unter Einfügen / Legende die Legendendarstellung individuell anpassen. Anbei ein Beispiel für eine Visualisierung der verschiedenen Ebenen für die Legendendarstellung.



Arbeitsschritt D5: Berechnung und Visualisierung des Leerstandes

Bevor mögliche Optionen der Leerstandsermittlung aufgezeigt werden, ist zunächst auf die Shapefile Kodierungen der Gebäude einzugehen. Diese definiert alle Gebäude einer Kommune nach ihrer Nutzung. Für eine Leerstandsberechnung sind jedoch nicht alle Gebäudetypen (siehe Abbildung 10) von Relevanz. Die Gebäude-Shapefiles einer Kommune besitzen eine Kodierung, welche über die Gebäudenutzung Auskunft gibt. Diese Kodierungen können der Attributtabelle einer Shapefile-Datei entnommen werden. Das Feld „Gebäudetyp“ beschreibt in der Attributtabelle den Typ des Gebäudes. Für die Wohnraumanalyse ist nur der Gebäudetyp „1000 Wohngebäude“ von Relevanz.

Kode	Gebäudetyp
1000	Wohngebäude
2000	Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe
2072	Jugendherberge
2461	Parkhaus
2465	Tiefgarage
2513	Wasserbehälter
2523	Umformer
3000	Gebäude für öffentliche Zwecke
3012	Rathaus
3017	Kreisverwaltung
3018	Bezirksregierung
3020	Gebäude für Bildung und Forschung
3031	Schloss
3038	Burg, Festung
3041	Kirche
3042	Synagoge
3043	Kapelle
3046	Moschee
3047	Tempel
3048	Kloster
3051	Krankenhaus
3052	Heilanstalt, Pflegeanstalt, Pflegestation, Kinderkrippe, Kindergarten,
3065	Kindertagesstätte
3071	Polizei
3072	Feuerwehr
3073	Kaserne
3075	Justizvollzugsanstalt
3091	Bahnhofsgebäude
3242	Sanatorium
3290	Touristisches Informationszentrum
9998	Nach Quellenlage nicht zu spezifizieren

Abbildung 10: Shapefile-Kodierung von Gebäudetypen

Um sich einen Überblick des aktuellen Leerstandes von Wohngebäuden einer Kommune zu verschaffen, gibt es mehrere Möglichkeiten. Drei mögliche Vorgehensweisen (1. bis 3.) sollen im Folgenden aufgeführt werden.

1. Analyse der Wasserabrechnungen und Anschlussgebühren von Gebäuden

Eine Herangehensweise ist es, zu prüfen in welchen Gebäuden (Wohngebäude oder gewerblich genutzte Gebäude) Wasser verbraucht wird. Daraus kann abgeleitet werden, welche Gebäude aktiv genutzt werden. Wenn über einen gewissen Zeitraum kein Wasserverbrauch registriert wird, steht dieses Gebäude mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit leer. Mit dieser Vorgehensweise lassen sich Rückschlüsse über den Leerstand sowohl über Wohngebäude als auch über gewerblich genutzte Gebäude ziehen. Allerdings sei an dieser Stelle auf mögliche Schwierigkeiten der Datenbeschaffung hingewiesen. Um den Leerstand mit Hilfe von ArcGIS zu visualisieren, müsste die im Arbeitsschritt D3

erstellte Excelliste um eine Spalte Leerstand erweitert und der bekannte oder ermittelte Leerstand in die jeweiligen Zellen eingetragen werden (0=kein Leerstand; 1=Leerstand). Das Gebäude-Shapefile müsste dann erneut in ArcGIS hinzugefügt und mit dieser Excelliste verbunden werden. Abschließend müssen die Werte 1 der ausgewählten Spalte Leerstand farblich, beispielsweise rot, visualisiert werden.

2. Bekannter Leerstand

In den Kartenoptionen A und B wurde der bereits bekannte und beispielsweise durch Ortsbegehungen ermittelte Leerstand händisch in das Kartenmaterial eingetragen. Um diese Daten in ArcGIS zu visualisieren, gehen Sie wie eben beschrieben vor.

3. Errechneter Leerstand

Eine weitere Variante ist es, den Leerstand zu berechnen. Dieses Vorgehen ist aufwendiger, aufgrund des nötigen Datenabgleichs. Jedoch ist das Ergebnis sehr aussagekräftig und soll an dieser Stelle ausführlicher beschrieben werden. Für die folgende Leerstandsrechnung sind die Wohngebäude (Kodierung 1000) von Relevanz. In gewerblich genutzten Gebäuden (Kodierung 2000), welche keinen Wohnsitz von Einwohnern ausweisen, ist aufgrund der einschließlich gewerblichen Nutzung kein (Wohn)Leerstand auszuweisen. Dies sagt allerdings nichts darüber aus, ob ein Gebäude (Kodierung 2000) betrieblich, bzw. wirtschaftlich genutzt wird oder nicht (gewerblicher Leerstand).

Definition Leerstand laut Leerstandsrechnung:

Jede Wohngebäude-Adresse ohne Zuordnung mindestens eines Bewohners ist als Leerstand definiert. Diese Objekte sollten, wenn möglich, nach Erstellung des Kartenmaterials durch eine Ortsbegehung überprüft werden.

Errechneter Leerstand und Visualisierung

Schritt 1: Ergänzung der erweiterten Excelliste

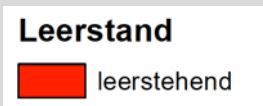
Die zuletzt erweiterte Excelliste (mit Angabe der Adressen, Altersklassen, Altersklassen-Kodierung) wird nun mit einer Spalte Leerstand ergänzt und anhand des Kriteriums Adresse sortiert.

Schritt 2: Datensynthese der Einwohnermeldedaten mit den GIS-Daten

Fügen Sie in das Inhaltsverzeichnis der ArcGIS Karte das Gebäude Shapefile neu hinzu und schaffen Sie so eine neue Ebene. Führen Sie nun die Excelliste mit dem Shapefile zusammen. Gehen Sie dabei wie im Arbeitsschritte D4 (Schritt 1-5) bereits beschrieben vor. Klicken Sie in ArcGIS mit der rechten Maustaste auf das Shapefile und wählen Sie Attributtabelle öffnen aus. Hier sehen Sie nun in tabellarischer Form die zusammengeführten Tabellen des Shapefiles und der Excelliste. Jedes Objekt mit der Kodierung 1000 (Wohngebäude) in der Spalte „funktion“, welches keine Werte in den Spalten Altersklassen ausweist, ist somit ein Wohngebäude ohne gemeldete Einwohner. In der Spalte Leerstand fügen Sie nun für diese Fälle den Wert 1 ein und schließen die Attributtabelle.

Schritt 3: Visualisierung

Visualisieren Sie nun analog des Arbeitsschrittes von D4 (Schritt 6) den Leerstand. Es wird eine Umbenennung des Shapfiles und Farbgebung für den Leerstand wie folgt empfohlen:



4.5 Weitere vertiefende Darstellungsmöglichkeiten

Differenzierung nach Besitzer und Bewohner

Hinsichtlich eines potentiellen Leerstandsrisikos besteht ein Unterscheid, ob es sich bei den Bewohnern eines Gebäudes, um einen Mieter oder um den Besitzer eines Objektes handelt. Ist der Besitzer auch Bewohner des Objektes und 75 Jahre oder älter, besteht ein erhöhtes Leerstandsrisiko. Ist der Bewohner jedoch Mieter, besteht ein geringeres Leerstandsrisiko, da es sehr wahrscheinlich ist, dass nach Auszug des hochbetagten Mieters das Objekt entweder wieder vermietet wird oder in die Eigennutzung des Besitzers übergeht. Einen Nachmieter zu finden ist mit geringerem Aufwand verbunden, als einen Käufer für ein Objekt zu gewinnen. Auch ergeben sich bei Objekten, deren Besitzer und zugleich letzter Bewohner verstirbt, regelmäßig länger dauernde Erbaseinensetzungen, die zu Leerständen führen. Für das erstellende Kartenmaterial ist es von Vorteil, die Differenzierung nach Mieter und Besitzer mit einfließen zu lassen und visuell darzustellen. Mögliche Einflussfaktoren, wie beispielsweise die Attraktivität, das Umfeld und die Lage eines Objektes mit einzubeziehen wäre hinsichtlich des entstehenden Zeitaufwandes nicht sinnvoll und sollten bei einer Kartenerstellung ausgeklammert werden. Eine Darstellung des Leerstandsrisikos, bestehend aus „Besitzer 75 Jahre und älter“, „Besitzer und gleichzeitig Bewohner 75 Jahre und älter“ und „Bewohner 75 Jahre und älter“ kann wie folgt in der Karte und dessen Legende dargestellt werden:

Risiko




-  Besitzer (≠Bewohner)
75 Jahre und älter
-  Bewohner (=Besitzer)
75 Jahre und älter
-  Bewohner
75 Jahre und älter

Abbildung 11: Legendendarstellung differenziert nach Besitzer und Bewohner

Die Schraffuren sind aufgrund möglicher Überlappungen zu empfehlen. So kann gewährleistet werden, dass beispielsweise ein farblich markiertes Gebäude in Grün (junge Altersstruktur) mit einem Besitzer 75 Jahre und älter mit beiden Farbdarstellungen gut erkennbar ist.

Hinweis zu Datenabgleich der Meldedaten von Bewohnern und Besitzern:

Beim Datenabgleich der Einwohnermeldedaten und der Daten der Gebäudebesitzer kann es zu Dateninkonsistenzen kommen. Die Daten der Bewohner mit Adresse und Alter (bzw. Geburtsdatum) liegen dem Einwohnermeldeamt vor, die Daten der Besitzer und Eigentumsverhältnisse werden dem Grundbucheinträgen entnommen und werden aus einer anderen Datenquelle abgefragt. Die Daten werden also separat erfasst. Aufgrund dieser Tatsache kann es sein, dass unterschiedliche Schreibweisen von Namen oder Adressen Probleme bei einem Datenabgleich verursachen können. Ein dokumentiertes Beispiel: Hans-George und Hans Georg. Der Datenabgleich der Einwohnerliste und der Besitzerliste muss daher händisch erfolgen. Dabei soll die aller Wahrscheinlichkeit nach umfangreichere Einwohnerliste um die Spaltenangaben der Besitzer ergänzt werden. Es kann vorkommen, dass Adresszeilen der Besitzer zusätzlich hinzugefügt und die Zeilenreihenfolge angepasst werden muss. Dabei handelt es sich um Objekte, deren Besitzer nicht in der Kommune wohnen. Es kann auch der Fall eintreten, dass für ein Gebäude, also Adresse, mehrere Besitzer registriert sind (beispielsweise Mehrparteienhaus oder eine Erbengemeinschaft) und so keine klare Zuordnung des Alters der Besitzer möglich ist. Wenn das Alter der Besitzer bekannt ist, empfiehlt es sich, das Alter des jüngsten Besitzers heranzuziehen und diese Jahresangabe entsprechend zu vermerken und zu visualisieren.

Darstellung der Zweitwohnungen

Eine vertiefende Darstellung in Bezug auf die Visualisierung der Zweitwohnungen einer Kommune ist zu empfehlen. Dies gilt insbesondere für Kommunen in Tourismusregionen. Da diese Objekte meist ungenutzt, bzw. „leer“ stehen, sofern Sie nicht privat vermietet werden, prägen diese das Ortsbild und haben somit Auswirkung auf die Attraktivität einer Kommune. Es hat sich als strategisch sehr wertvoll erwiesen, die Daten hierzu zusammenzutragen und in Karten darzustellen. Die räumliche Darstellung ist hier ausschlaggebend. Sofern sich ein Großteil von Zweitwohnungen auf einen Ortsteil konzentriert, hat dies eine andere Wirkung auf die Attraktivität und die Lebendigkeit eines Ortsteils, als wenn die Objekte über die gesamte Kommune verteilt sind. Um sich in kurzer Zeit eine Übersicht über diese Situation zu verschaffen, hat sich das erstellte Kartenmaterial, mit Integrierung der Zweitwohnungen, als strategisch sehr wichtig herausgestellt. Um die Sichtbarkeit der Zweitwohnungen in den Karten, auch bei einer bereits erfolgten farbigen Füllung und Schraffur von Gebäuden, zu gewährleisten, bietet sich an die Objekte farblich zu umranden (siehe Abbildung 12).

Hinweis: Das Alter der Zweitwohnungsbesitzer, welches relevant wäre bezüglich der Ermittlung des Leerstandsrisikos der Objekte, liegt den Kommunen nicht zwingend vor. Die Besitzer der Zweitwohnungen sind meist nicht in diesen Kommunen gemeldet und es liegen daher höchstwahrscheinlich keine Daten vor, die Rückschlüsse auf das Alter der Besitzer geben könnten.

Darstellung der Schlüsselökonomie

Die Darstellung der Schlüsselökonomie in den Karten soll anhand des Beispiels der touristischen Nutzung aufgezeigt werden. Folgen Sie dazu zunächst den Arbeitsschritten der Kartenoption C (Leerstand, Leerstandsrisiko, Schlüsselökonomie, Zweitwohnungen). Nachdem Sie die Daten (auch der Zweitwohnungen) in die erweiterte Excelliste eingetragen haben, führen Sie die Liste mit einem neu in ArcGIS hinzugefügten Shapefile (Gebäude) zusammen und visualisieren Sie die entsprechenden Spalte. Diesen Vorgang wiederholen Sie für die Daten der Zweitwohnungen.

Beherbergung

 Touristische Nutzung

Zweitwohnungen


 Zweitwohnungen

Abbildung 12: Legendendarstellung Schlüsselökonomie / Zweitwohnungen

5. Bewertung der demographischen Struktur der Wohngebiete

Anhand des erstellten Kartenmaterials wird ersichtlich, wie sich die demographische Struktur, nicht nur für die gesamte Kommune, sondern auch für einzelne Ortsteile oder Wohngebiete darstellt. Diese bilden die Grundlage für eine kleinräumige und sehr differenzierte Betrachtung der Wohnraumsituation unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung. Damit ist es möglich, innerhalb eines Ortsteils oder Wohngebietes die derzeitige Wohnsituation zu beschreiben wie auch mögliche zukünftige Entwicklungen, so genannte Szenarien, gedanklich durchzuspielen. Darüber hinaus kann „ex post“ diskutiert werden, welche Prozesse zu identifizierten Problembereichen geführt haben. Die Erkenntnisse dienen dann einerseits dazu, für die erkannten Probleme Lösungsansätze zu entwickeln und andererseits, diese vorausschauend für andere Siedlungsbereiche der Gemeinde zu verhindern.

Die kleinräumige differenzierte Betrachtung kann für dasselbe Thema zu sehr unterschiedlichen Bewertungen durch die Umfeldbetrachtung führen. Ein einzelnes leerstehendes Gebäude innerhalb eines Wohngebietes, dessen weitere Gebäude alle bewohnt sind und dabei die Bewohner eine Durchmischung von Jung und Alt aufweisen, kann als unproblematisch eingestuft werden. Ist dasselbe Objekt von weiteren Leerständen, Gebäuden mit bestehendem Leerstandsrisiko sowie einer ungünstigen Altersstruktur (z.B. kaum Familien mit Kindern) umgeben, dann ist es Teil eines Problembereichs. Die Kommunalvertreter können durch die räumlich differenzierte Betrachtung erkennen, wo ein erhöhter Handlungsbedarf besteht und sich auf diese Bereiche fokussieren.

Bei der Kartenerstellung der Partnergemeinden konnten 5 Typen von Wohnraumsituationen festgestellt werden.

Tabelle 3: Typologien von Wohnraumsituationen

Typ	Beschreibung der Typologien von Wohnraumsituationen
1	Wohnbereiche mit gehobener Qualität / gesunder Mischung Alters- und Sozialstruktur
2	Kohorteneffekte: „zu homogene“ Altersstruktur
3	Nebenorte mit geringer Wohnqualität (schwache Anbindung, Versorgungssituation, Daseinsvorsorge)
4	Durch Sondereffekte geprägte Wohnbereiche (z.B. Tourismus, landwirtschaftliche Gebäude, Pendler Vororte)
5	Hauptorte / größere Nebenorte mit geringer Wohnqualität

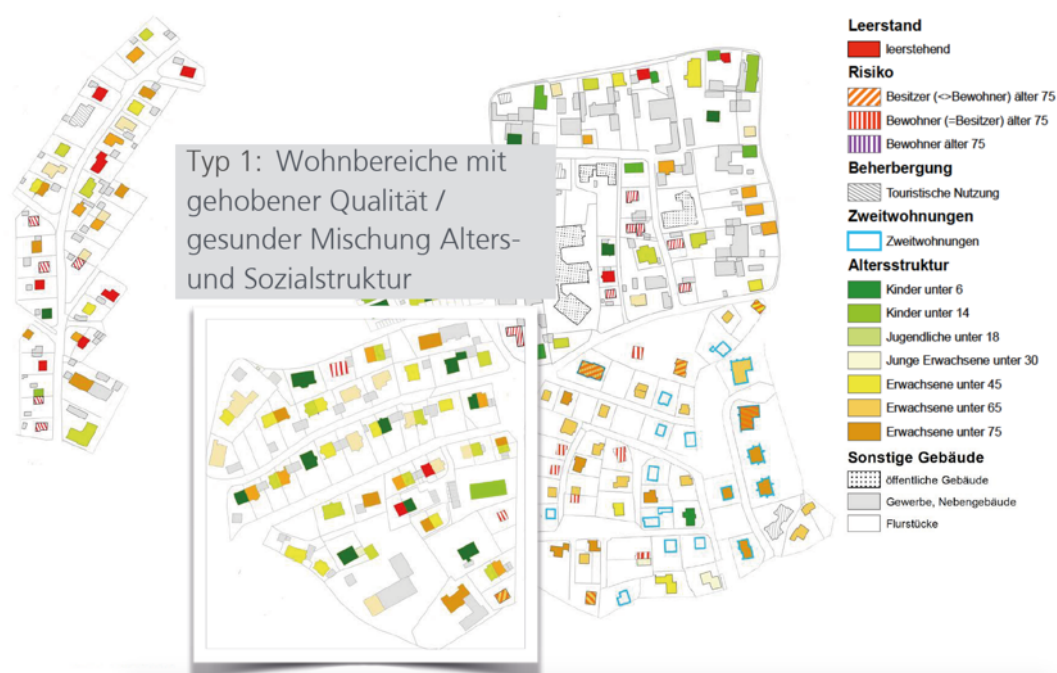


Abbildung 13: Typ 1 - Wohnbereiche mit gehobener Qualität / gesunder Durchmischung

Diese erste Wohnraumsituation (Typ 1) weist ein niedriges Leerstandsrisiko auf. Trotz zwei leerstehender Gebäude (rot markiert) und einigen Wohnobjekten mit Bewohnern 75 Jahre und älter, weist dieser Wohnbereich eine gesunde Durchmischung unterschiedlicher Altersstrukturen auf. Mit diesen Voraussetzungen ist beispielsweise eine Nachbarschaftshilfe eher denkbar oder eine Nachvermietung, bzw. der mögliche Verkauf leerstehender Gebäude aufgrund des attraktiven Wohnumfeldes.

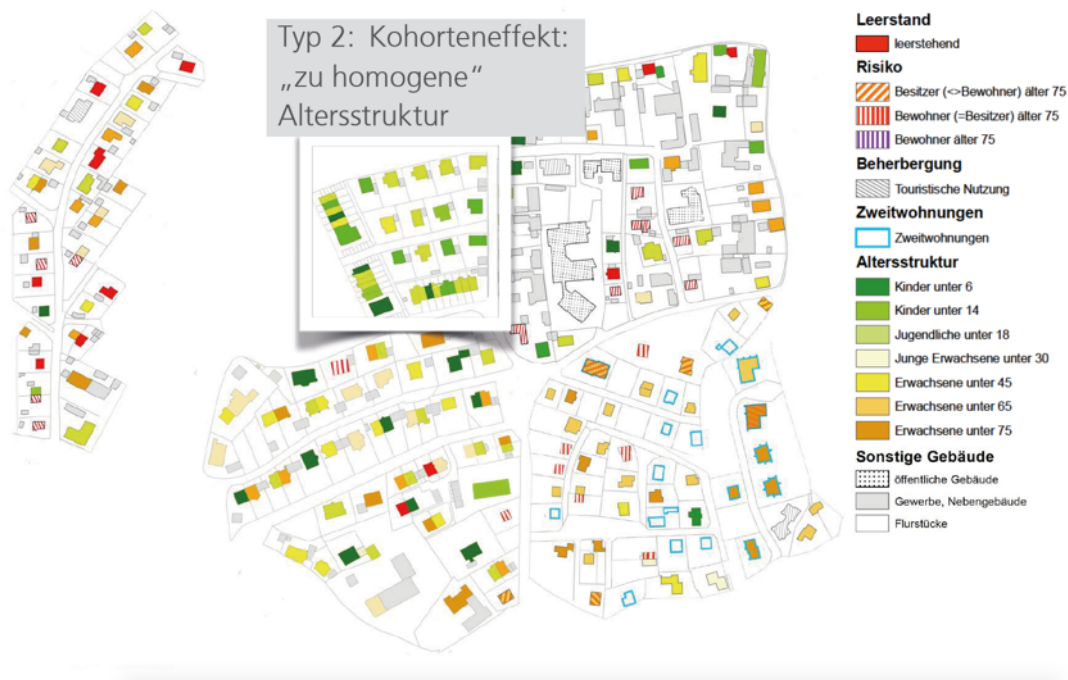


Abbildung 14: Typ 2 – Kohorteneffekte „zu homogene“ Altersstruktur

Diese Wohnraumsituationen Typ 2 weist eine relativ homogene Altersstruktur auf. Damit besteht mittelfristig (jüngste Bewohner bereits 45 Jahre und älter) sowie langfristig (in vielen Fällen sind die jüngsten Bewohner noch in fast allen Gebäuden sehr jung) ein erhöhtes Risiko auf, sich zu einem Wohnbereich minderer Qualität zu entwickeln. Oft handelt es sich bei diesem Typus um ehemalige oder aktuelle Neubausiedlungen, die zum Zeitpunkt der Erschließung überwiegend durch junge Familien übernommen wurden. Sobald die Kinder das Elternhaus verlassen und die Eltern älter werden, erhöht sich das Durchschnittsalter der Hausbewohner sehr deutlich. So kann es sein, dass ein ganzes Wohngebiet innerhalb einer kurzen Zeitspanne einen extrem hohen Altersdurchschnitt aufweist. Dies ist wiederum für potenziell nachziehende Familien mit Kindern oft unattraktiv. Zudem weisen viele dieser Immobilien keinen zeitgemäßen Wohnstandard mehr dar, da sie zum Zeitpunkt der Erschließung oft durch Familien mit beschränkten finanziellen Möglichkeiten errichtet wurden.



Abbildung 15: Typ 3 - Nebenorte mit geringer Wohnqualität (schwache Anbindung, Versorgungssituation, Daseinsvorsorge)

Die Wohnraumsituation Typ 3 ist durch einen überproportionalen Leerstand, eine hohe Anzahl weiterer Immobilien mit Leerstandsrisiko sowie einer ungünstigen Altersstruktur mit überwiegend älteren Bewohnern gekennzeichnet. Die zentralen Auslöser für diese Entwicklung sind häufig eine schwache Anbindung an den Hauptort, eine schlechte Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Nebenort sowie eine schrittweise Verschlechterung der Daseinsvorsorge (Schule, Kindergarten) sowie des sozialen Miteinanders (Vereinswesen vor Ort / Begegnungsräume wie Plätze oder Gasthäuser).



Abbildung 16: Typ 4: Durch Sondereffekte geprägter Wohnbereich – Tourismus

Eine durch den Tourismus maßgeblich geprägte Gemeinde unterscheidet sich von nicht touristischen Gemeinden unter anderem durch

- Ortsbereiche, die eine hohe Dichte an touristischen Vermietungsobjekten (Hotels, Gästehäuser, Ferienwohnungen, Gesundheitseinrichtungen oder ähnliches) aufweisen
- Zusätzliche Infrastruktur zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Gäste (Fußgängerzonen, Kurzonen mit Kurpark oder verkehrsberuhigten Bereichen, größere Infrastruktur wie Bäder, Haus des Gastes oder Bergbahnen)
- Eine bessere Grundversorgung (Güter des täglichen Bedarfs, Angebote des Gesundheits-sektors und anderer Dienstleistungsbereiche) sowie zusätzliche Sparten im Einzelhandel (z.B. Souvenirs) und eine höhere Dichte an Gastronomiebetrieben.
- Ein erhöhtes Preisniveau bei Immobilien sowie einen ausgeprägten Zweitwohnungssektor.

Somit kann der Tourismus einerseits als ein positiv stimulierender Faktor wirken, der die Wohnqualität und die Qualität des Umfeldes für alle Bürger verbessert. Andererseits kann Tourismus negative Nebeneffekte mit sich bringen, wie etwa ein für die einheimische Bevölkerung zu hohes Preisniveau bei Immobilien oder ein extremer saisonaler Verlauf mit kurzzeitigen Saisonspitzen und längeren Phasen ohne nennenswerter Nachfrage.

Eine differenzierte Betrachtung von Immobilien mit touristischer Nutzung sowie von Zweitwohnsitzen kann hier Aufschluss über die derzeitige Art der Effekte aber auch langfristiger Entwicklungen geben. So nehmen die Einwohner eines Ortes nur selten genutzte Zweitwohnungen als „gefühlten Leerstand“ wahr. Dies wirkt sich negativ auf die Attraktivität eines Wohnbereichs mit hohem Zweitwohnungsanteil aus. Dies gilt ebenso für touristische Vermietungsobjekte geringer Qualität, die sich nur noch in Spitzennachfragezeiten vermieten lassen.

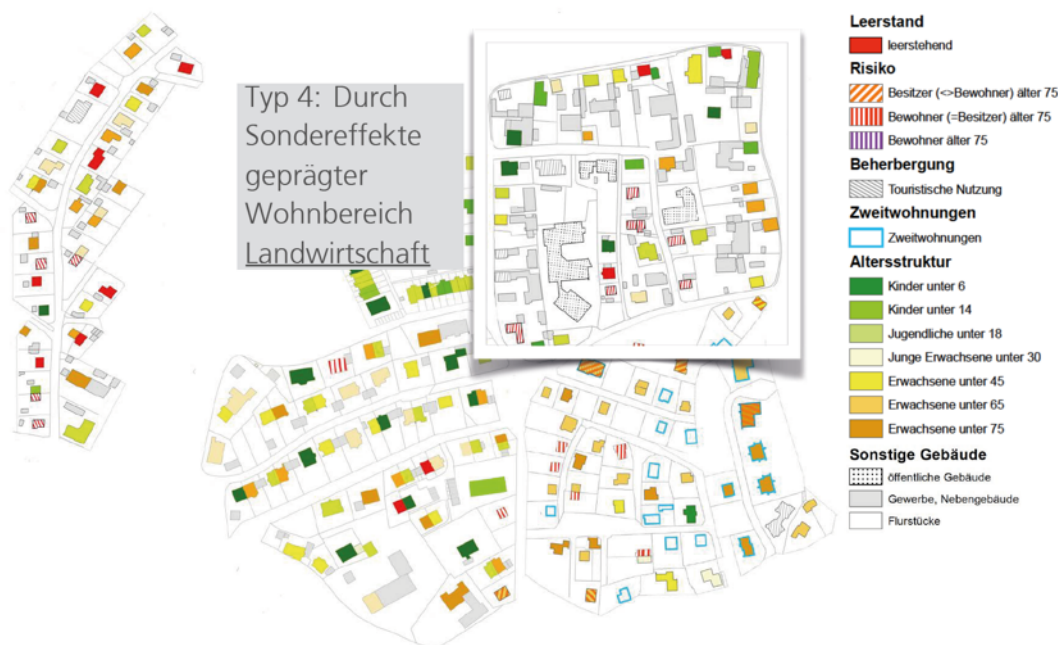


Abbildung 17: Typ 4 - Durch Sondereffekte geprägter Wohnbereich - Landwirtschaft

Der Strukturwandel der Landwirtschaft manifestiert sich in kleineren ländlichen Gemeinden oder ländlich geprägten Ortsteilen häufig sehr deutlich in der Struktur der Immobiliennutzung in den Ortskernen. Ursprünglich waren diese durch landwirtschaftliche Betriebe geprägt. Entsprechend finden sich hier größere Gebäude, die ursprünglich landwirtschaftlich genutzt wurden, etwa als Stallungen oder Scheunen. Die Wohneinheiten nehmen meist einen deutlich kleineren Anteil der Immobilien ein. Durch die Auflassung der Landwirtschaft, die Verlagerung der Betriebsgebäude in den Außenbereich (Aussiedlerhöfe) stehen eine große Anzahl dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzgebäude leer bzw. werden nur noch als Abstellflächen genutzt. Das ursprüngliche bäuerliche Leben mit den damit einhergehenden nachbarlichen Sozialstrukturen ist einem meist unbelebten und weitgehend unbewohnten Raum mitten im Zentrum des Ortes gewichen.

Eine weitere festgestellte Wohnraumsituation (Typ 5) beschreiben Hauptorte oder größere Nebenorte mit erkennbaren Defiziten bei der Wohnqualität. Es handelt sich dabei um Orts- oder Ortsteilzentren die zwar eine gute Anbindung und zentrale Lage, jedoch eine ungünstige Altersstruktur sowie eine Vielzahl von gewerblichen Leerständen bzw. Wohnraumleerständen aufweisen. In einer Kommune kann dies in zentraler Lage entlang einer stärker befahrenen Hauptstraße, eines in zweiter Reihe gelegenen Straßenzuges oder B-Lagen der Fußgängerzone vorkommen. Mehrere gewerblich genutzte Objekte, wie beispielsweise Cafés, Bäckereien oder Metzgereien, sind geschlossen und stehen sichtbar leer. Diese Gebäude sind zwar „noch“ bewohnt, beispielsweise im darüber liegenden Stockwerk, jedoch weckt die leerstehende Ladenfläche zur Straße hin den Eindruck eines unbewohnten Gebäudes. Oftmals wird auf das äußere Erscheinungsbild und die Instandhaltung solcher Objekte nicht mehr ausreichend geachtet und ein Verfall der Fassade ist erkennbar. Heruntergelassene Rollläden oder abgehängte Fensterflächen fallen dem Betrachter negativ auf. Die Gründe für die Schließung solcher gewerblich genutzten Objekte sind vielfältig. Gründe können Probleme bei der Betriebsnachfolge sein, hervorgerufen durch fehlende Metzger- oder Bäckerlehrlinge in der Kommune oder in der Region. Ein anderer Grund kann die stagnierende Nachfrage von Produkten im Ortskern sein, aufgrund einer höheren Sortimentsauswahl in größeren Betrieben am Ortsrand oder in erschlossenen Gewerbegebieten. Mit diesen Defiziten geht meist einher, dass diese Bereiche nicht mehr belebt sind und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum mangels Straßengastronomie oder anderer zur Straße hin orientierter Angebote unterdurchschnittlich ausfällt.



Abbildung 18: Gewerblicher Leerstand im Ortskern

II. Entwicklungsszenario

Entwicklungsszenarios beschreiben mögliche zukünftige Entwicklungspfade in Abhängigkeit von Annahmen über die Entwicklung von langfristigen und damit auch schwer vorhersagbaren Einflussfaktoren. Der demographische Wandel ist ein solcher Faktor. Präzise Vorhersagen über natürliche Faktoren wie Geburten- und Sterberate sind nicht möglich. Doch kann man für diese Faktoren im Analogieschluss die Demographie Szenarien des Landesamtes für Statistik heranziehen. Dagegen sind Wanderungsbewegungen durch Zu- und Abwanderung sehr viel schwerer zu fassen, da sie von einer Vielzahl von Rahmenfaktoren einer Gemeinde abhängen. Hierzu zählen die Rahmensetzung für Wirtschaft und Gewerbe, die Siedlungspolitik, die Ausgestaltung der öffentlichen Daseinsvorsorge und das soziale Miteinander. Hinzu kommt meist noch, dass ein Wirtschaftsbereich oder sehr wenige eine Schlüsselrolle in der Regionalökonomie einnehmen.

Um mögliche Szenarien durchsprechen zu können muss zunächst ein Einverständnis darüber bestehen, welche Ziele die Kommunalpolitik verfolgt. Anhand eines Gemeinde-, Markt- oder Stadtratsworkshops werden daher Entwicklungsziele der Gemeinden („Visionen“) unter Berücksichtigung des Demographischen Wandels erarbeitet und Zielaussagen formuliert. Anschließend wird abgewogen, welche Ortsteile / Gemeindebereiche in welcher Weise zur Erreichung der Ziele beitragen können.

Da nicht automatisch ein Konsens über die gemeindlichen Entwicklungsziele besteht, wird empfohlen, sich für den Workshop bzw. ggf. die Workshops einer externen Moderation zu bedienen. So wird sichergestellt, dass alle Ideen und Aspekte auch gleichermaßen in die Diskussion einfließen und damit die Themen in ihrer ganzen Breite behandelt werden.

1. Definition von Visionen – übergeordnete Ziele bis zum Jahr 2030

Zunächst gilt es, die für ein oder mehrere Entwicklungsszenarien relevanten Themenbereiche der Vision festzulegen. Dies muss in jeder Gemeinde individuell auch vor dem Hintergrund der Flächenstruktur, der wirtschaftlichen Situation, der Lage im Raum und den bereits identifizierten Problemfeldern erfolgen. Grundsätzlich bietet sich an, zunächst vom Ansatz der nachhaltigen Entwicklung auszugehen und daher sich zu überlegen, welche Ziele für die Bereiche Ökonomie, Soziales und Kultur sowie Ökologie erreicht werden sollen. In den Modellgemeinden ergab sich nach Vorgesprächen mit den Bürgermeistern die folgende Themenstruktur:

1. Wirtschaft / Gewerbe
2. Siedlungsstruktur / Wohnen
3. Soziales Miteinander
4. Schlüsselökonomie / Tourismus

Zu Beginn einer ½- oder ganztägigen Workshopsitzung steht am Anfang, die Identifikation und Festlegung von Zielen zu den ausgewählten Themenfeldern. Der Teilnehmerkreis des Workshops benennt zu allen Themenfeldern Langfristige Entwicklungsziele. Es empfiehlt sich, diese zunächst über eine „Kärtchenabfrage“ schriftlich zu erfassen und durch die Moderation inhaltlich zu strukturieren. Es folgt dann eine Aussprache und Diskussion, bei der die Moderation die Teilnehmer immer wieder von der Gegenwart gedanklich in die Zukunft führt. Dabei wird die Thematik des demographischen Wandels stets explizit angesprochen und mögliche unterschiedliche Entwicklungen (Szenarien) angesprochen, Die von den Teilnehmern gemeinschaftlich als wahrscheinlichste angesehene Entwicklung bildet dann das Szenario für die Ausformulierung von Zielaussagen.



Abbildung 19: Ziele und Visionen zu den Themen Wirtschaft und Tourismus

Nachdem alle Nennungen und Beiträge zugeordnet wurden, werden pro Thema eine oder mehrere Zielaussagen durch die Moderation formuliert. Diese Zielaussagen werden anschließend mit dem Teilnehmerkreis des Workshops nochmals auf ihre Stimmigkeit und die Zustimmungsfähigkeit überprüft. Ggf. folgt noch eine Konkretisierung oder wird in der Diskussion über die demographische Entwicklung ein Änderungsbedarf sichtbar.

Themenfeld	Zielaussage(n)
Wirtschaft / Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> Gute Startbedingungen für Unternehmensgründer regionale Wertschöpfung steigern Wert der Landwirtschaft ist akzeptiert (gutes Miteinander in Ort) Funktionen in HO binden Gewerbetrieben (Kein Einzelhandel!) für Neuannebelung, Erneuerung, best. Wirt. Handwerk erhalten, stärken (im Ort halten) Versorgung in den Orten sichern + verbessern Nachnutzungskonzept LD + gute Gelände Handwerkliche Herstellung
Siedlungsstruktur / Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> Lebendige Ortskerne vielfältige Nutzung Gewerbe - Ortliche Gewerbebetriebe forcieren Barrierearm passende Wohnverhältnisse Handwerkliche Herstellung
Soziales Miteinander	<ul style="list-style-type: none"> aktives soziales Netzwerk Habitat zuwe. OT sichergestellt Einrichtungen der Dorfgemeinschaft vorhanden aktives + passives soziales Miteinander Doortypen - lebendig - zum Teil verleben - Erleben Werte am Leben halten Aktive Sozialpolitik Hilfsmittel - Häuser
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> Festlegung von (Kern) Zielgruppen Neuannebelung im Winter Qualitätskonzepte in Bezug auf Gastronomie

Abbildung 20: Formuliert Zielaussagen zu Themenfeldern

2. Bewertung der Ortsteile vor dem Hintergrund der Ziele

Nicht jeder Ortsteil kann in gleicher Weise zu den in der Vision formulierten Zielen beitragen. Das angestrebte Zukunftsszenario für die Gesamtgemeinde, das zuvor formuliert wurde, soll dennoch erreicht werden. Daher gilt es zu prüfen, welche Ortsbereiche oder Ortsteile zu welchen der festgelegten Themen potenziell beitragen können. In einer Gruppendiskussion wird eine qualitative Bewertung aller Ortsbereiche und Ortsteile, die differenziert betrachtet werden sollen, im Hinblick auf ihr Entwicklungspotenzial und zugleich aber auch auf bestehende Hemmnisse diskutiert. Auf einer Skala von - - sehr gering, - gering, o mittel, + hoch, ++ sehr hoch erfolgt eine Einschätzung unter Berücksichtigung des zu erwartenden demographischen Wandels.

Tabelle 4: Bewertung der Ortsteile hinsichtlich der Zielaussagen

In welchem Umfang ist der Ortsteil in der Lage zur Erfüllung der Zielaussage/n beizutragen?				
Ortsteil	Wirtschaft Gewerbe	Siedlungsstruktur Wohnen	Soziales Miteinander	Tourismus
- - sehr gering - gering o mittel + hoch + + sehr hoch				

Die so erstellte Liste dient anschließend zur Auswahl der Ortsteile, die einer weiteren vertiefenden Analyse unterzogen werden. Dabei werden insbesondere solche Ortsteile betrachtet, bei denen in der Diskussion ein hohes Potenzial gesehen wurde, aber zugleich auch ein durch den demographischen Wandel verursachter erheblicher Anpassungsbedarf.

III. Strategieentwicklung

Als Ergebnis des Entwicklungsszenarios liegt für ausgewählte Themen ein langfristiges Zielsystem, eine Vision vor. Entlang der Themen wurden die Ortsbereiche und Ortsteile im Hinblick auf ihr Potenzial bewertet, zur Zielerreichung und damit zum Erreichen der Vision beizutragen. Im Schritt der Strategieentwicklung werden nun diejenigen Ortsbereiche und Ortsteile weiter behandelt, die durch den Teilnehmerkreis des Workshops als besonders wichtig und aussichtsreich eingestuft wurden. Dabei erfolgt zunächst eine Detailanalyse dieser Ortsbereiche und Ortsteile für jedes Thema, anschließend werden operative Ziele zu den Themen konkretisiert und schließlich potenzielle Maßnahmen abgeleitet.

1. Detailanalyse mit Hilfe der erstellten Karten

Das erstellte Kartenmaterial (eine der Kartenoptionen A-D) für jeden der ausgewählten Ortsbereiche und Ortsteile wird gesichtet und diskutiert. Dabei werden systematisch die Themen und damit verbundene übergeordnete Zielaussagen schrittweise überprüft. Hier kommt nun das zuvor erstellte Kartenmaterial zum Einsatz, welches objektiv die IST-Situation einer Kommune wiedergibt. Beispielhaft soll die Vorgehensweise an einem fiktiven Fall dargestellt werden:

Eine Gemeinde wählt einen Ortsteil mit 800 Einwohnern als strategisch relevant aus. Der Ortsteil wird als strategisch bedeutsam für die Ziele der wirtschaftlichen Entwicklung im Bereich der Ansiedlung jüngerer Unternehmen angesehen, da in diesem Ortsteil im Randbereich ein modernes Gewerbegebiet mit einem Dienstleistungszentrum angesiedelt ist. Zugleich ergibt die Diskussion, dass eine Ansiedlung von Startups vor allem dann auch aussichtsreich ist, wenn für jüngere Menschen der Ortsteil für die Kombination aus Arbeiten und Wohnen attraktiv ist. Die Kartenanalyse des Ortskerns zeigt die in nachstehender Abbildung dargestellte Ist-Situation:



Abbildung 21: Detailkarte (Muster) des diskutierten Ortskerns

Bei der weiteren Diskussion des Zielbereichs „Soziales Miteinander“ wird unmittelbar sichtbar, dass das Ziel der Vision „ein lebendiges Miteinander der Bewohner von Ortsteilen durch Begegnungsräume zu fördern“ in der derzeitigen Struktur nicht abgebildet ist. Ein hoher Anteil nicht mehr genutzter landwirtschaftlicher Gebäude in Verbindung mit nur zeitweise genutzten Gebäuden (Schule, Kindergarten, Kirche) macht das Ortszentrum derzeit sehr unattraktiv. Andererseits bedingen die öffentlichen Gebäude eine regelmäßige Frequenz an Besuchern. Es erscheint daher prüfenswert, ob sich nicht im Ortskern ein Dorfcafé mit Dorfladen in Zusammenarbeit mit der örtlichen Bank umsetzen lässt. Dieses Projekt kommt als potenzielle Maßnahme „Machbarkeitsprüfung Dorfcafé“ später auf die Maßnahmenliste.

Das Beispiel verdeutlicht nochmals den Ansatz: die Detailanalyse erfolgt vor dem Hintergrund der

- 1) Vision (langfristige übergeordnete Ziele)
- 2) Thematische Zielaussagen zur Operationalisierung der Vision entlang strategischer Themenbereiche im Kontext des demographischen Wandels
- 3) Einem realistischen Entwicklungsszenario (Entwicklungspotenzial der Ortsteile im Kontext ihrer Möglichkeiten zur Zielerreichung beizutragen bzw. zu große Zielabweichungen zu verhindern)
- 4) Eine detaillierte räumliche Bewertung von ausgewählten Ortsteilen / Ortbereichen mit Hilfe demographische Entwicklungen berücksichtigender Karten



Abbildung 22: Entwicklungsszenario-Workshop - Diskussion mit Gemeindevertretern

Zur Dokumentation der Detailanalyse bietet es sich an, die ausgewählten Ortsteile zudem einer systematischen Raumstrukturanalyse zu unterziehen. Die in Tabelle 5: Bewertung der Ortsteile dargestellte Matrix ist dabei beispielhaft zu verstehen. Die Liste der Strukturelemente kann in Abhängigkeit des betrachteten Ortsbereichs / Ortsteils unterschiedlich ausfallen. Für einen Ortsbereich ohne Gewerbe und zugleich einer hohen Anzahl an Einwohnern werden Strukturelemente aus dem Bereich der Versorgung und der öffentlichen Daseinsvorsorge Gegenstand der Bewertung sein, Aspekte der Gewerbestruktur und Gewerbeflächen dagegen nicht.

Tabelle 5: Bewertung der Ortsteile (beispielhafte Darstellung einer Bewertungsmatrix)

Ortsteil: Muster		
Strukturelemente	Wo stehen wir?	Was tun?
Gewerbestructur	Im Randbereich gute Mischstruktur Handwerk. Innovative Dienstleistungen fehlen. Ortskern fehlender Handel Güter des täglichen Bedarfs oder Kreativszene	Voraussetzungen für Dienstleistungsbereich verbessern, Versorgung im Ortskern reaktivieren, Voraussetzungen Kreativszene verbessern
Gewerbeflächen	Größere Flächen derzeit nicht verfügbar, erhebliches Potenzial im Ortskern für Dienstleistungssektor ohne intensiven Parteiverkehr	Bedarfsermittlung vor Diskussion der Ausweisung neuer Flächen; Dialog mit Eigentümern im Ortskern aufnehmen und Ziel der Gemeinde kommunizieren
Wohnraum	...	
Öffentlicher Raum		
Verhältnis Haupt/Nebenort		

2. Erstellung einer Maßnahmenliste

Die Nennungen des unter „was tun?“ noch relativ abstrakt genannten Handlungsbedarfs (siehe Tabelle 5) dienen als Basis für eine Entwicklung und weitere Konkretisierung von Maßnahmen. Zunächst werden in einem offenen Diskussionsprozess mögliche Maßnahmen ohne unmittelbare Bewertung ihrer Umsetzbarkeit gesammelt und in eine vorläufige Maßnahmenliste übertragen. Nach Abschluss der Liste, wird diese im Hinblick auf das Umsetzungspotenzial (Machbarkeitsabschätzung), die zu erwartende Wirkung und die Dringlichkeit jeder Maßnahme noch einmal sachlich erörtert.

Anschließend erfolgt eine Reihung der Maßnahmen nach absteigender Priorität. Die Priorisierung orientiert sich dabei an den Kriterien der Machbarkeit, Wirksamkeit und Dringlichkeit. Schließlich wird für die als prioritär eingestuften Projekte ein Projektkennblatt angelegt. Dieses beinhaltet alle wesentlichen Informationen zum Projekt wie

- Strukturelement (für die Bürger zur besseren Verständlichkeit Handlungsfeld benannt)
- Projektname (Arbeitstitel)
- Eine Kurzskeizze der Projektidee
- Die wichtigsten Projektbausteine (Meilensteine) des Projektes
- Wichtige Anmerkungen, die das Projekt besser einschätzbar machen
- Der für das Projekt als realistisch eingeschätzte Zeitrahmen
- Die wichtigsten Mitwirkenden, die sich während der Diskussion bereit erklärt haben, für das Projekt Verantwortung zu übernehmen
- Eine erste Einschätzung der Kosten sowie des Finanzierungssplits
- Die Festlegung der für das Projekt in leitender Funktion verantwortlichen Personen.

NACHHALTIGE GEMEINDEENTWICKLUNG	
HANDLUNGSFELD: Öffentlicher Raum (Aufwertung Ortskern und Belebung des sozialen Miteinanders)	
PROJEKTNAME: Dorfplatzgestaltung mit Dorfladen und Bürgerkaffee	
PROJEKTIDEE (KURZSKIZZE): Der Dorfplatz soll zu einem verkehrsfreien Begegnungsraum für alle Generationen umgestaltet werden (barrierefrei). Die alte Post soll in Zusammenarbeit mit der örtlichen Sparkasse für einen Dorfladen, ein Dorfcafé und einen SB-Sparkassen Servicebereich hergerichtet werden. Der Vorplatz soll im Sommer für die Gastronomie des Cafés genutzt werden	
1:	Grobplanung der Raumaufteilung und Funktionen
2:	Antrag bei Regierung auf Förderung aus Programm X
3:	Ausschreibung Gestaltungswettbewerb unter besonderer Berücksichtigung demographischer Aspekte
4:	Auswahl Fachbüro
5:	Planungsphase ...
6:	...
7:	
8:	
ANMERKUNGEN: mit dem Besitzer wurde bereits Einverständnis über das Projekt hergestellt. Es besteht ein Mietvertrag (Option) mit einer angestrebten Laufzeit von 15 Jahren	
ZEITRAHMEN: 1.1.20xx Beginn, Umsetzung innerhalb 18 Monate	MITWIRKENDE: Gemeinde, Bürgerverein, Sparkasse, Besitzer Immobilie und angrenzender Immobilien
KOSTEN / FINANZIERUNG: Kosten: Planung: 65.000,-, Umbau Post 280.000,-, Gestaltung Platz: 320.000,- Finanzierung: Gemeinde 30%, Besitzer Immobilie 15%, Bürgerverein 5%, Förderprogramm 50%	LEITUNG: Bürgermeisterin M. mit Unterstützung Steuerungszykel Bauamt, Vorstand Bürgerverein

Abbildung 23: Beispiel eines Projektkennblattes für eine prioritäre Maßnahme

Die formalisierte Überführung der als prioritär eingestuften Maßnahmenideen schafft einerseits eine große Transparenz gegenüber allen am Prozess beteiligten. Zudem sind die Projektkennblätter eine erste, einfach zu realisierende Grundlage für ein kontinuierliches Prozessmanagement wie auch später für die Evaluation der Strategieumsetzung.

IV. Umsetzungsplan

1. Prüfung von Fördermöglichkeiten und Beratung

Zur Bewertung der Machbarkeit der entwickelten Maßnahmenideen ist es ratsam, sich eine Übersicht zu angebotenen Fördermitteln und Beratungsangeboten zu. Letztlich scheitern viele gute Projektideen an mangelnden finanziellen Ressourcen. Daher ist es hilfreich abzuschätzen, welche Maßnahmen in welchem Umfang förderbar sind. Ebenfalls hilfreich ist die Kenntnis darüber, zu welchen Themen Beratungs- und Koordinationsstellen bestehen und welche weiteren Inhalte und nützliche Informationen diese beisteuern können.

1.1 Fördermittel

Die folgende Aufstellung, siehe Folgeseite (Tabelle 6: Förderprogramme für Kommunen im Kontext des demographischen Wandels) gibt eine Übersicht über eine Auswahl von Förderprogrammen, die vor dem Hintergrund des demographischen Wandels relevant sind (Stand Herbst 2016 – Änderungen seitens der Förderinstitutionen vorbehalten).

Tabelle 6: Förderprogramme für Kommunen im Kontext des demographischen Wandels

Kommunale Entwicklung und demographischer Wandel – Förderprogramme für Kommunen			
Programmname	Beschreibung	Förderstelle	Grundlagen der Förderung / Link
Städtebauförderung	Der Freistaat Bayern, der Bund und die EU stellen in verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen Finanzhilfen für die städtebauliche Erneuerung bereit	Bayerisches Staatsministerium für Innern, für Bau und Verkehr	Bund-Länder-Programme: Der Fördersatz (= Anteil der Finanzhilfen an den förderfähigen Kosten) beträgt in Bayern grundsätzlich 60 % (nur Gesamtmaßnahmen förderfähig). www.stmi.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung
Dorferneuerung	Der Freistaat fördert die Standort- und Lebensqualität durch die Dorferneuerung, mit der Zielsetzung die Lebens- und Arbeitsbedingungen in Dörfern und Gemeinden zu verbessern	Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Zuwendungsfähig sind Ausgaben für die Vorbereitung und Begleitung der Dorferneuerung, Planungen sowie Beratungen bis zu 70 % für öffentliche und gemeinschaftliche Maßnahmen bis zu 60 %. www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/foerderung/004011
LEADER-Programm	Unterstützung der ländlichen Regionen auf ihrem Weg zu einer selbstbestimmten Entwicklung – ganz nach dem Motto "Bürger gestalten ihre Heimat"	Europäische Union, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	LEADER-Förderrichtlinien sind abhängig von der Förderperiode. www.stmelf.bayern.de/initiative_leader/ Video: www.youtube.com/watch?v=JN7Enm8tYrs&feature
Förderrichtlinie Neues Seniorenwohnen SeniWoF	Förderung neuer ambulanter Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen für Seniorinnen und Senioren	Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration	Im Rahmen einer Anschubfinanzierung können bis zu 40.000 € für bis zu zwei Jahre für den Auf- und Ausbau folgender ambulanter Wohnformen gewährt werden: <ul style="list-style-type: none"> • Seniorenhausgemeinschaften • Generationsübergreifende Wohnformen • Quartierskonzepte • Sonstige innovative ambulante Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen Maximale Förderquote: 90% www.stmas.bayern.de/senioren/recht/seniwof.php
Förderrichtlinie Pflege – WoLeRaF	Der Freistaat Bayern gewährt Zuwendungen zur Förderung neuer ambulant betreuter Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren sowie zur Förderung von Vorhaben zur Verbesserung der Lebensqualität und der Rahmenbedingungen in der Pflege	Bayerisches Staatsministerium für Gesundheit und Pflege	Im Rahmen einer Anschubfinanzierung können bis zu 40.000 € für bis zu zwei Jahre für den Aufbau von neuen ambulant betreuten Wohngemeinschaften gewährt werden: <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum weiteren und möglichst flächendeckenden Auf- und Ausbau neuer ambulant betreuter Wohngemeinschaften für Senioren • Maßnahmen der baulichen Innen- und Außenraumgestaltung für ein demenzgerechtes Umfeld in eigenständig betriebenen Einrichtungen der Kurzzeit-, Tages- und Nachtpflege • Maßnahmen, die der Verbesserung der Rahmenbedingungen in der Pflege dienen Maximale Förderquote: 90% www.stmgp.bayern.de/service/foerderprogramme/foerderung-ambulant-betreuter-wohngemeinschaften
Selbstbestimmt Leben im Alter SeLA	Förderung für Initiatoren von Projekten	Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familie und Integration	Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter wie: <ul style="list-style-type: none"> • Bürgerschaftlich engagierte Nachbarschaftshilfen • Betreutes Wohnen zu Hause • Quartierskonzepte, die insb. die Bedürfnisse älterer Menschen berücksichtigen • Seniorenhausgemeinschaften • Generationsübergreifende Wohnformen, die insb. Konzepte für ältere Menschen berücksichtigen • Sonstige innovative ambulante Konzepte für ein selbstbestimmtes Leben im Alter www.stmas.bayern.de/senioren/recht/sela.php

1.2 Beratungs- und Koordinationsstellen

Im Folgenden sind Beratungs- und Koordinationsstellen aufgeführt, die im Bereich des demographischen Wandels Hilfestellungen für Kommunen anbieten.

Tabelle 7: Demographischer Wandel: Beratungsstellen für Kommunen

Beratungsstelle	Kurzbeschreibung / Link
Schulen für Dorf und Landentwicklung SDL Plankstetten SDL Thierhaupten SDL Kloster Langheim	Die SDLs bieten auf den Einzelfall zugeschnittene Klausurtagungen, moderierte Seminare zu verschiedenen Themenbereichen kommunaler Entwicklung und demographischer Veränderungen, Diskussionsforum, Fachseminare, Fachexkursionen sowie Qualifizierungsmaßnahmen an. Darüber hinaus werden in der Datenbank SDL-inform erfolgreiche Projekte präsentiert: www.sdl-thierhaupten.de www.sdl-plankstetten.de www.sdf-klosterlangheim.de
Koordinationsstelle Wohnen im Alter – Konzepte, Initiativen und Visionen fürs Alter	Die Koordinationsstelle will ältere Menschen dabei unterstützen, möglichst lange in ihrer häuslichen Umgebung zu wohnen. Die Aufgaben umfassen die Beratung von Kommunen, Verbänden, privaten Initiativen, Architekten, Praktikern und sonstigen Akteuren, die Vermittlung und Weiterentwicklung von Konzepten für das Wohnen zu Hause, die Vernetzung mit Experten und Foren sowie die Erarbeitung und Weiterentwicklung von Handlungsempfehlungen und Qualitätsstandards. www.wohnen-alter-bayern.de
Agentur zum Aufbau von Wohnberatung in Bayern	Die Agentur bietet ein Informations-, Beratungs- und Serviceangebot zum Aufbau von Wohnberatung im Auftrag des Bayerischen Staatsministeriums für Arbeit und Soziales, Familie und Integration. www.aufbau-wohnberatung-bayern.de
Bayerische Architektenkammer Beratungsstelle Barrierefreiheit	Kostenlose Beratungsleistungen im Rahmen von barrierefreien Bau- und Umbaumaßnahmen in 16 bayerischen Beratungsstellen. www.byak.de/start/beratungsstellen/beratungsstelle-barrierefreiheit www.byak.de/media//Architektur/Barrierefreies_Bauen/Flyer.pdf

2. Endgültige Auswahl von prioritären Maßnahmen durch den Gemeinderat

Im nächsten Schritt wird im Rahmen einer Ratssitzung der Kommune eine Auswahl von prioritären Maßnahmen aus der Maßnahmenliste unter Heranziehung der Projektkennblätter getroffen. Die inhaltliche Vorbereitung, Präsentation und Auswahl erfolgt durch den Gemeinde-, Markt- oder Stadtrat. Dieser kann zudem am Prozess beteiligte Personen, die in den Projektkennblättern unter LEITUNG mit aufgeführt sind, mit heranziehen. Dies stärkt die Motivation ehrenamtlicher Akteure der Bürgergesellschaft, die zugleich ihr Fachwissen in die Diskussion des Gemeinderates mit einbringen können. Schließlich können die aufgeführten prioritären Maßnahmen durch den Gemeinderat noch einmal bezüglich ihrer Reihung neu diskutiert und bewertet werden. Häufig erfolgt dies im Kontext der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde.

Abschließend werden die Ergebnisse des Prozesses und alle ausgewählten Maßnahmen in einem Gesamtprogramm gebündelt. Dieses beinhaltet für die Bürger transparent, kompakt und nachvollziehbar dargestellt die zentralen Ergebnisse des Basischecks (Schritt 1), die Szenarios und die daraus abgeleitete Vision (Schritt 2), die Strategie (Schritt 3) und schließlich das verabschiedete Programm der prioritären Maßnahmen sowie eine Dokumentation der nachrangigen Maßnahmen. Das Gesamtprogramm sollten durch den Gemeinderat formal beschlossen werden. So erlangt das Programm und der damit verbundene Umsetzungsprozess den erforderlichen Grad der Verbindlichkeit für die weiteren Arbeiten.

Herausgeber und Bearbeitung

Hochschule für angewandte Wissenschaften München
Fakultät für Tourismus
Schachenmeierstr. 35
80636 München

www.tourismus.hm.edu

Prof. Dr. Thomas Bausch
Stephan Meier

Förderung durch

Die Erstellung dieser Handreichung entstand mit Unterstützung des Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz Referat 15 Nachhaltigkeit in Wirtschaft und Kommunen Rosenkavalierplatz 2, 81901 München

Die Handreichung ist online abrufbar unter

Allianz in den Alpen
www.alpenallianz.org

Zentrum für nachhaltige Kommunalentwicklung in Bayern
www.kommunal-nachhaltig.de

Bildnachweis

Stephan Meier

Zitierformel

Bausch, Th., Meier, S.: Nachhaltige Gemeinde 2030 – Zukunft gestalten: eine handlungsorientierte Handreichung für kleine Gemeinden für eine räumlich differenzierte Betrachtung der Auswirkungen des demographischen Wandels; München 2016.