

Angewandte Stadtentwicklung - Leerstandskartierung

Bachelorprojekt 2024/2025

1. Motivation

Im Zuge der derzeit stattfindenden Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich von Großburgwedel ist die Stadtverwaltung auf aktuelle und präzise Informationen zur Nutzung und zum Leerstand angewiesen. Diese Daten sind von zentraler Bedeutung, um stark ungenutzte oder unzureichend erschlossene Flächen innerhalb der Stadt zu identifizieren. Mit diesen Erkenntnissen können gezielte Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, um die Attraktivität und Funktionalität der betroffenen Bereiche zu steigern.¹

Karte 1 stellt eine Übersichtskarte der Stadt Großburgwedel dar. Die Karte vermittelt einen umfassenden Überblick über die geografische Lage und die wichtigsten Infrastrukturelemente der Stadt. Im Nordwesten durchquert die Bahntrasse inklusive Bahnhof die Region. Im Südwesten sowie Westen wird die Stadt von der Autobahn A7 begrenzt, die nicht nur eine zentrale Verkehrsanbindung darstellt, sondern auch das angrenzende Gewerbegebiet prägt.

Die vorliegende Karte basiert auf der amtlichen Liegenschaftskarte des LGLNs und stellt eine wichtige Referenzgrundlage für die weiteren Schritte der Sanierungsmaßnahmen und der damit einhergehenden Leerstandsermittlung dar.

2. Vorgehensweise

Südlich des Bahnhofs beginnend, wurden in den ersten Tagen die Leerstände gemeinsam in der Gruppe kartiert, um einheitliche Merkmale festzulegen. Langfristig wurde sich aufgeteilt, sodass jeder alleine oder zu zweit sein Gebiet abgelaufen ist und die abgesprochenen Abkürzungen in den Plänen markiert hat (Karte 5). Die nachstehenden Merkmale wurden vor Ort notiert:

Merkmale – Nutzung

- Wohngebäude (nicht relevante Unterteilung in Ein- & Mehrfamilienhaus)
- Gewerbe (auch öffentliche Einrichtungen)
- Gemischt (z. B. unten Gewerbe, oben Wohnen)
- extra Gebäude auf Grundstücke irrelevant (z.B. Garage, Scheune, ...)

Merkmale – Leerstand

- zu-verkaufen-Schilder
- Bauruinen
- überfüllte Briefkästen
- verwucherte Gärten
- keine/Geschlossene Vorhänge und/oder Rollläden
- keine Möbel/ Lichter
- Baustellen

Die Leerstände waren teilweise nicht eindeutig, sodass auch nur vermuteter Leerstand mit aufgenommen und gekennzeichnet wurde.

3. Herausforderungen

Im Rahmen der Durchführung der Leerstandskartierung sind verschiedene Herausforderungen aufgetreten, die den Prozess erschwert haben. Eines der zentralen Probleme war die mangelnde absolute Sicherheit, ob ein Gebäude tatsächlich leer steht. In vielen Fällen konnte keine abschließende Gewissheit erlangt werden. Um solche Unsicherheiten transparent zu halten, wurden diese Fälle gesondert dokumentiert, sodass sie bei späteren Analysen berücksichtigt werden können.

Eine weitere Schwierigkeit ergab sich bei der Erfassung von Mehrfamilienhäusern. Diese Gebäude stellten eine besondere Herausforderung dar, da sie oft mehrere Wohnungen umfassen, in die jedoch nur selten ausreichend Einblicke möglich waren. Während Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Gebäude mit bis zu drei Wohneinheiten noch einzeln betrachtet und erfasst werden konnten, wurde alles mit mehr Wohneinheiten als ein Mehrfamilienhaus betrachtet.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Begehung Anfang Oktober 2024 stattfand. Jederzeit ist es möglich, dass ein Gebäude leerstehend oder ein leerstehendes Gebäude bewohnt wird. Die Daten sind somit mit Vorsicht zu betrachten und nur für den genannten Zeitraum korrekt.

4. Auswertung

Mit ArcGIS Pro werden die gefundenen Leerstände graphisch dargestellt.

Für die Übersichtlichkeit werden die Ergebnisse als eingefärbte Katasterkarte und als Heatmap aufgezeigt.

Es ist zu erkennen, dass sich der Leerstand über das gesamte Stadtgebiet von Großburgwedel verteilt, mit einer unterschiedlichen Dichte von leerstehenden Gebäuden. Die Dichte wird in Karte 3 dargestellt. Es ist zu erkennen, dass die Leerstandsquote im Gewerbegebiet im Westen der Stadt höher ist als in den anderen Teilen des Gebietes. Bis zu acht leerstehende Gebäude befinden sich hier in unmittelbarer Nähe.

In den Wohngebieten wird festgestellt, dass sich der Leerstand hier im Rahmen hält. Es stehen nur vereinzelt Gebäude leer, wobei der Großteil der Wohngebiete bewohnt sind. In einigen Vierteln ist gar kein Leerstand erfasst worden.

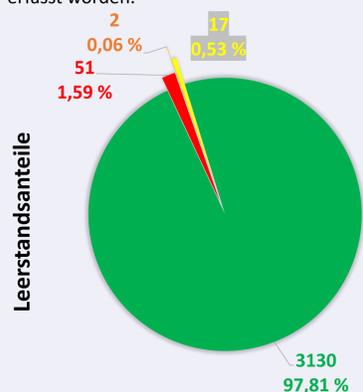


Abbildung 1: verriegelte Fenster



Abbildung 2: zu verkaufen



Abbildung 3: zugestrichelter Briefkasten, zugezogene Fenster



Karte 1: Übersichtskarte Großburgwedel²



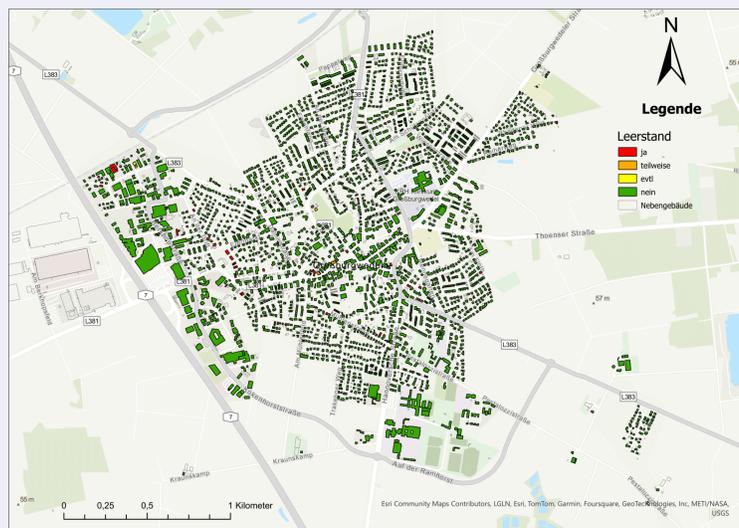
Abbildung 4: überfüllter Briefkasten



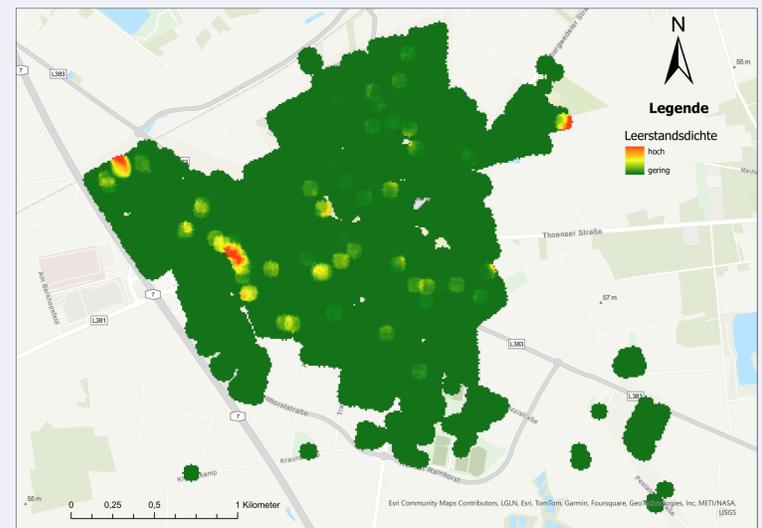
Abbildung 5: keine Möbel



Abbildung 6: verwuchertes Grundstück



Karte 2: Großburgwedel Übersicht Leerstand



Karte 3: Großburgwedel Heatmap



Karte 4: Großburgwedel Übersicht Leerstand, Ausschnitt



Karte 5: Feldbuch, Ausschnitt

5. Vergleich mit Bundesdurchschnitt

Der Bundesdurchschnitt an Leerstand beträgt 4,3 %³, während die Leerstandsquote in Niedersachsen 4,1 %⁴ aufweist. In Großburgwedel wurde ein Leerstand von etwa 1,6 % - 2,1 % erfasst. Hierdurch wird erkannt, dass Großburgwedel sowohl bundes- als auch landesweit einen unterdurchschnittlich niedrigen Leerstand besitzt.

6. Literatur

- ¹Neumann, I.: Bachelorprojekt – Einführung, Geodätisches Institut Hannover, Leibniz Universität Hannover, Wintersemester 2024/25
- ²Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Niedersachsen, OpenGeoData.NI, Stand: 26.09.2024
- ³Zensus (2022), url: www.zensus2022.de, Zensus 2022: 4,3 % aller Wohnungen stehen leer
- ⁴GWZ (2022), url: <https://magazin.statistik.niedersachsen.de>, WOHNUNGSLEERSTAND IN NIEDERSACHSEN: ERGEBNISSE DER GWZ 2022