

Hilfe und Anwendungshinweise¹



Flächenmanagement-Datenbank 3.2

Die Flächenmanagement-Datenbank wurde vom Landesamt für Umwelt Bayern (LfU) entwickelt und dem Amt der Niederösterreichischen Landesregierung (Gruppe Raumordnung, Umwelt und Verkehr) kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Datenbank stellt ein umfassendes und kostenloses Instrument zur Erfassung, Verwaltung und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. Baulücken, Leerstände) in Städten und Gemeinden dar und wurde seither ständig weiterentwickelt und liegt aktuell in der Version 3.2 vor. Sie kann für einzelne Gemeinden oder zentral für mehrere Gemeinden z.B. im Rahmen von Verwaltungsgemeinschaften, kleinregionalen Kooperationen etc. angelegt werden. Die Datenbank wurde an die spezifische Situation in Niederösterreich und die damit verbundenen technischen und inhaltlichen Anforderungen angepasst.

Navigation in den Hilfetexten zur Flächenmanagement-Datenbank

Im Folgenden sind Hilfen und Anwendungshinweise für die Benutzung der Datenbank zusammengestellt. Die Hilfetexte sind nach den einzelnen Bausteinen der Datenbank sortiert, die im folgenden Verzeichnis aufgelistet werden (Module, Sonderseiten, Anlagen). Über die

¹ Getestet für die folgenden Systemkonfigurationen: Windows 7 mit Access 2007, Access 2010, Access 2013, Access 2016, Windows 8 mit Access-Runtime 2010, Windows 10 mit Access 2007, 2010, 2013, 2016. Alle Access-Versionen auch mit der 64 Bit-Version getestet.

entsprechenden Lesezeichen (Öffnen durch Anklicken am linken Bildschirmrand) können die Hilfetexte zu den verschiedenen Bausteinen direkt angesteuert werden.

Die Module repräsentieren die wesentlichen Inhalte der Datenbank, die über das Hauptmenü erreicht werden können.

Module

[Hauptmenü](#)

[Stammdaten / Verwaltung](#)

[Innenentwicklungspotenziale](#)

[Ansprache von Eigentümer/-innen](#)

[Rückläufe Fragebögen](#)

[Grundstücksbörse](#)

[Wohnbaulandbedarf](#)

[Auswertung](#)

[Monitoring](#)

Sonderseiten

[Ersteinrichtung](#) (Begrüßungsseite)

[Datenbankstatus](#) (Startseite)

Anlagen

A1 Datenbankstruktur

A2 Erläuterungen zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

A3 Datenstruktur der Externen Schnittstelle

Hauptmenü

Die Datenbank setzt sich aus verschiedenen Modulen zusammen, die im Folgenden kurz erläutert werden. Die Module sind vernetzt und bauen aufeinander auf. Sie können aus dem Hauptmenü angesteuert werden (Anklicken der Buttons mit linker Maustaste).

Öffnen aus Start-/Begrüßungsseite über den Button [Weiter zum Hauptmenü](#).

Rückkehr aus den Modulen über den Button [Zurück zum Hauptmenü](#).

Im Hauptmenü angebotene Module:

[Innenentwicklungspotenziale](#)

Hier geht es um: Erfassung und Verwaltung von Innenentwicklungspotenzialen wie z.B. Baulücken, Brachflächen, Hofstellen, Leerständen u.a..

Bitte beachten:

Vor der ersten Benutzung müssen die Eingabemasken im Modul [Stammdaten / Verwaltung](#) vorbereitet werden. Die Erfassung erfolgt auf Grundstücksbasis. Grundstückbezogene Daten (Nr., Größe, Adresse, Baurecht, etc.) sind durch den Nutzer/-innen einzugeben.

[Ansprache von Eigentümer/-innen](#)

Hier geht es um: Vorbereitung der schriftlichen Befragung der Eigentümer/-innen von Baulücken und Leerständen (Abfrage von Verkaufsbereitschaft, Beratungsbedarf u.a.).

Bitte beachten:

Die Grundstückdaten für Baulücken und Leerstände werden automatisch eingelesen. Bei den Grundstücken, deren Eigentümer/-innen im weiteren Verlauf angeschrieben werden sollen, sind die Eigentümerdaten manuell zu ergänzen.

Rückläufe Fragebögen

Auswertung der Fragebögen aus der Ansprache der Eigentümer/-innen

Bitte beachten:

Die Angaben aus den eingegangenen Fragebögen werden manuell eingegeben.

Grundstücksbörse

Hier geht es um: Zusammenstellung und Präsentation der Grundstücke und Immobilien mit verkaufsbereiten Eigentümer/-innen (Exposé/Steckbrief, Vorbereitung für internetgestützte Grundstücksbörse).

Bitte beachten:

Die Grundstück- und Eigentümer/-innendaten der Grundstücke mit verkaufs- und veröffentlichungsbe- reiten Eigentümer/-innen werden automatisch eingelesen und können durch Eingabe spezifischer An- gaben ergänzt werden.

Wohnbaulandbedarf

Hier geht es um: Standardisierte Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs in Ihrer Gemeinde.

Die Berechnung erfolgt mit allgemein verfügbaren statistischen Daten auf Basis der gemeindespezifi- schen Bevölkerungsprognose, von Haushaltsgrößen, bebautem und verfügbarem Wohnbauland, sowie der jährlichen Veränderung der Wohnfläche pro Person.

Alle Module sind mit komfortablen Eingabemasken sowie verschiedenen Auswertungs- und Berichtsfunktionen ausgestattet.

Ergänzt werden die Module durch eine

Übersicht, in der die Ergebnisse aus mehreren Modulen kompakt zusammengefasst sind

sowie dem

Monitoring, in dem die Erfolge bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (z.B. Bebauung von Baulücken) dokumentiert werden.

Im Modul **Stammdaten / Verwaltung** werden die grundlegenden Daten Ihrer Gemeinde(n) erfasst. (Name der Gemeinde (→Katastralgemeinden werden automatisch eingelesen), An- sprechpartner/-innen, Bearbeiter/-innen, Bebauungspläne etc.) und Datenaustauschtools zur Verfügung gestellt.

Die Grafik unter **A1 Datenbankstruktur** zeigt den Aufbau der Datenbank (s. Anlage 1).

Stammdaten / Verwaltung Teil 1

Eingabe der grundlegenden Daten Ihrer Gemeinde(n), welche in den verschiedenen Kopfzeilen und Modulen der Datenbank automatisch verwendet werden (Für die Ersteinrichtung erforderlich!).

Öffnen über den Button **Stammdaten / Verwaltung** aus dem Hauptmenü.

Allgemeines

Typ und Name

Typ der Gemeinde (z.B. Stadt, Gemeinde) oder bei gemeinsamer Eingabe mehrerer Gemeinden der übergeordneten Einheit (z.B. - Bezirk, -Region) nach Auswahlliste.

Name der Gemeinde bzw. bei Bearbeitung mehrerer Gemeinden Name der übergeordneten Einheit. Durch Drücken des Buttons **Ansehen** werden die Angaben direkt in der Kopfzeile sichtbar.

Ansprechpartner/-in

Name und Kontaktdaten der oder des Ansprechpartner/-in in der Verwaltung, der oder die auf den Steckbriefen der Grundstücksbörse genannt wird.

Verzeichnis

Verzeichnisse, in dem automatisch die Backend-Datenbank* sowie die Export- und Sicherungsdateien gespeichert werden sollen.

* Die Backend-Datenbank ('FMDDAT10.mdb') ist die Datei, die Ihre gemeindespezifischen Daten enthält. Diese Datei steht nach der Ersteinrichtung im Verzeichnis '...\FMD\Daten'.

Wenn Sie die Backend-Datenbank oder auch das gesamte Systemverzeichnis ('FMD') in ein anderes Verzeichnis kopieren, müssen Sie die Verknüpfung wieder neu herstellen! Hierzu über die Schaltfläche 'Laden' das neue Verzeichnis auswählen, in dem die Backend-Datenbank steht! Wenn Sie dies nicht tun, bleibt die Verknüpfung zum alten Verzeichnis bestehen!

Gemeinde(n)

Gemeinde(n) auswählen

Gemeinde(n) aus Auswahlliste **Übernehmen** oder **Löschen**.

In der Auswahlliste sind alle niederösterreichischen Städte und Gemeinden aufgelistet. Mit „Übernehmen“ der Gemeinde werden automatisch deren Katastralgemeinden eingeladen.

Bebauungspläne /

Gemeinde(n) aus der aktiven Datenbankliste auswählen (werden in **Gemeinde(n)** angelegt). Bebauungspläne der ausgewählten Gemeinde eintragen oder neue ergänzen. Nicht gewünschte / ungültige Bebauungspläne **Löschen**.

Bearbeiter/-in

Gemeinde(n) aus der aktiven Datenbankliste auswählen (wurde in **Gemeinde(n)** angelegt) Eingabe der Namen der Bearbeiter/-innen, die für die Bearbeitung der Datenbank (Dateneingabe) vorgesehen sind.

Stammdaten / Verwaltung | Teil 2

Import aus FMD | Zusammenführung von Datenbanken

Die Importfunktion dient der **Zusammenführung von einzelnen Flächenmanagement-Datenbanken**. Hierbei werden alle relevanten Daten aus Einzeldatenbanken in eine gemeinsame Datenbank überführt. Dies ermöglicht z.B. Gesamtauswertungen für Gemeindekooperationen, kleinregionale Zusammenschlüsse oder Bezirke, deren Gemeinden Einzeldatenbanken pflegen.

Ein Import aus anderen Quellen oder von anderen Daten (z.B. aus Excel-Tabellen oder Import von Liegenschaftsdaten) ist mit der Importfunktion nicht möglich!

Voraussetzung für den Import ist, dass

- eine komplette Datenbank (dies kann auch eine leere, neu eingerichtete Datenbank sein) vorliegt, in welche die Daten eingespielt werden (Importziel),
- die jeweiligen Backend-Datenbanken (d.h. die Datei „FMDDAT10.mdb“ im Systemverzeichnis ...\\FMD\\Daten) der zu importierenden Einzeldatenbanken auf dem Rechner gespeichert sind (Importquellen).

Der Speicherort kann beliebig gewählt werden. Da die Backend-Datenbanken jeweils den gleichen Dateinamen besitzen, müssen sie in getrennten Unterverzeichnissen abgelegt werden. Die Benennung der Unterverzeichnisse ist frei wählbar.

Der Import (jeweils einer Einzeldatenbank) verläuft in mehreren Schritten:

1. (optional): Über die Schaltfläche **Sicherung ihrer derzeitigen Daten (optional)** können Sie eine Sicherungsdatei ihrer derzeitigen Daten erstellen. Hierbei wird die Backend-Datenbank, sofern Sie nicht einen anderen Sicherungspfad ausgewählt haben, im Systemverzeichnis „...\\FMD\\Archiv“ abgelegt. Der Name der Sicherungsdatenbank wird mit dem Datum der Sicherung ergänzt, in der Form jjmmtt (z.B. Sicherungsdatei '120230Archiv.mdb' wurde am 30. Februar 2012 erstellt).
2. Nach Betätigen der Schaltfläche **Backend-Datenbank auswählen** öffnet sich nach einer Zwischenabfrage ein Explorerfenster, mit dem Sie die zu importierende Datenbank auswählen können. Im darunter liegenden Textfeld wird die ausgewählte Datenbank inkl. des Pfades angezeigt.
Falls Sie irrtümlich die falsche Datei ausgewählt haben, können Sie den Schritt wiederholen!
3. Erst nach Betätigen der Schaltfläche „Import starten“ beginnt – nach der Bestätigung einer Sicherheitsabfrage – der eigentliche Importvorgang. Folgende Arbeitsschritte werden dabei automatisch durchgeführt:
 - Die Daten der zu importierenden Datenbanken werden geprüft.
 - Sind in der zu importierenden Datenbank Gemeinden enthalten, die bereits in ihrer Datenbank (Importziel) enthalten sind, werden die „alten“ Daten dieser Gemeinde in ihrer Datenbank vor dem Import gelöscht.
 - Anschließend werden alle aktuellen Daten (z.B. zu Innenentwicklungspotenzialen, Bearbeiter/-innen und Bebauungsplänen sowie ggf. zu Eigentümer/-innen, Rückläufen einer Eigentümeransprache und der Grundstücksbörse) aus der Importdatenbank in ihre Datenbank übertragen.
 - Der Abschluss des Imports erfolgt mit einer kurzen Mitteilung. Sie können daraufhin weitere Datenbanken importieren (über Schaltfläche **Backend-Datenbank auswählen**) oder das Importmenü verlassen.

Falls Sie den Vorgang rückgängig machen möchten oder ein Fehler aufgetreten ist, können Sie aus einer zuvor erstellten Sicherung ihre ursprünglichen Daten wiederherstellen. Hierzu bitte die Datenbank schließen, die zuletzt

erstellte Sicherungsdatenbank im Systemverzeichnis „...\\FMD\\Archiv“ oder in dem von Ihnen gewählten Verzeichnis für Sicherungsdateien umbenennen in „FMDDAT10.mdb“ und in das Verzeichnis „...\\FMD\\Daten“ kopieren – dabei die hier stehende Datei überschreiben – und die Datenbank wieder neu starten.

Hinweis:

Die Funktion **Import aus FMD** kann auch zur "Rücksicherung" von Archivdateien genutzt werden.

Archivdateien können beim **Schließen der Datenbank** angelegt werden über die Bestätigung der vor dem Schließen erscheinenden Meldung. Die Archivdateien werden, sofern Sie nicht einen anderen Sicherungspfad ausgewählt haben, im Systemverzeichnis „...\\FMD\\Archiv“ abgelegt und sind im Dateinamen mit Jahr, Monat und Tag der Sicherung gekennzeichnet (in der Form jjmmtt z.B. 120230Archiv.mdb, Sicherung am 30. Februar 2012)

Soll, aus welchen Gründen auch immer, auf alte Datenbestände von Archivdateien zurückgegriffen werden, bitte wie folgt vorgehen:

- Archivdatei umbenennen in 'FMDDAT10.mdb'
- Wechseln in das Modul **Stammdaten / Verwaltung** bzw. **Import aus FMD** und hier über **Backend-Datenbank** auswählen, wie oben beschrieben, die umbenannte Archivdatei auswählen und Daten wieder einlesen.

Externe Schnittstelle Datenaustausch (Im- und Export) über universelle Schnittstelle

Die Externe Schnittstelle dient dem **Datenaustausch** mit anderen Systemen, die die gleiche Datenstruktur wie die FMD besitzen bzw. nachbilden. Der Datenaustausch erfolgt über eine CSV-Datei. Beim Export werden alle aktuellen Daten der Flächenmanagement-Datenbank in die CSV-Datei überführt. Beim Import können aus der CSV-Datei externe Daten eingelesen werden. Hierbei ist zu beachten, dass alle aktuellen Daten der FMD überschrieben werden! Die Schnittstelle ermöglicht somit eine flexible Datenübertragung von der FMD in ein anderes System und wieder zurück.

Folgende Anwendungsfälle sind denkbar:

Fall 1: Gemeinde arbeitet mit FMD und besitzt GIS für Kartenerstellung:



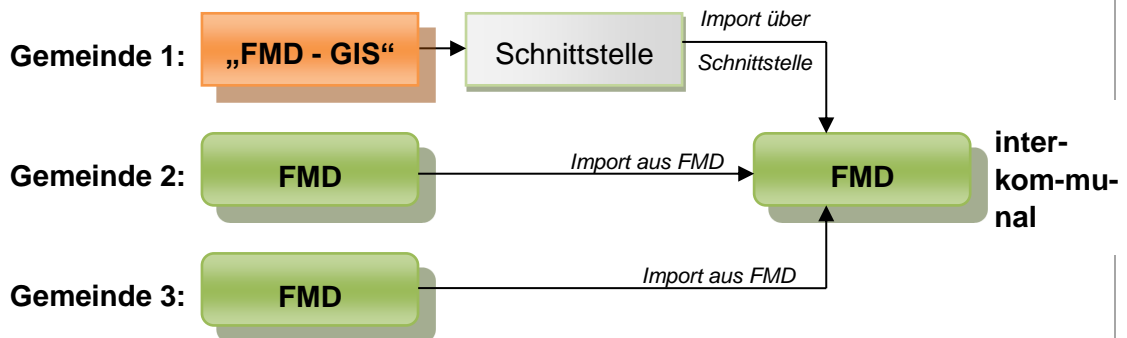
Sofern das GIS nicht direkt auf ACCESS-Tabellen oder -Abfragen zugreifen bzw. verknüpfen kann, können die jeweils aktuellen Daten in die Schnittstelle ausgelesen werden und von hier in das GIS importiert werden. Im GIS können dann Verknüpfungen mit Grundstücksplänen hergestellt*, kartografische Darstellungen bearbeitet und Karten erstellt werden. Dieser Vorgang kann beliebig oft wiederholt werden. Voraussetzung hierbei ist, dass das GIS einen Import aus CSV unterstützt. Wenn das GIS auf ACCESS-Tabellen bzw. -Abfragen zugreifen kann, kann auch eine direkte Verknüpfung auf die FMD-Daten über die Abfrage 'qrySchnittstelleEx' in der Frontend 'FMD30.mdb' hergestellt werden.

Fall 2: Gemeinde beginnt mit FMD und stellt später auf ein FMD-kompatibles GIS um:



Wenn eine Gemeinde die Innenentwicklungspotenziale mit der FMD erhoben und verwaltet hat und sich zu einem späteren Zeitpunkt entscheidet auf ein GIS umzustellen, dass die FMD-Datenstruktur nachgebildet hat (im Schema mit "FMD-GIS" bezeichnet), können über einen einmaligen Export über die Schnittstelle die Daten in das System übertragen werden. Für den Fall, dass die Daten wieder zurückgespielt werden sollen, ist auch dies über die Schnittstelle möglich.

Fall 3: Die Gemeinden in einer interkommunalen Arbeitsgemeinschaft verwenden unterschiedliche Systeme zur Erfassung und Verwaltung der Innenentwicklungspotenziale:



Wenn in einer interkommunalen Arbeitsgemeinschaft die Gemeinden mit unterschiedlichen Systemen arbeiten, kann auch in diesem Fall über die Schnittstelle erreicht werden, dass die Daten aus allen Gemeinden in eine interkommunale oder kooperative Datenbank zusammengeführt werden, um hier Gesamtauswertungen vornehmen zu können (z.B. Anzahl und Hektar aller Innenentwicklungspotenziale nach Typ, Bebauungsdichte, weiteren Merkmalen usw.).

* Die Verknüpfung zu den Katasterplänen kann über die Schlüsselfelder „Gemeindeschlüssel“, „Katastralgemeindeschlüssel“ und „Grundstücksnummer“ bzw. das Feld „Autoschlüssel“ (Kombination aus den drei vorgenannten, siehe Anlage 3) hergestellt werden.

Voraussetzung für den Import über die Schnittstelle ist, dass der Aufbau und die Formate der Schnittstellendatei genau eingehalten werden (siehe hierzu Erläuterungen und Listen in Anlage 3). Die wesentlichen Bedingungen sind:

- die CSV-Datei enthält in der ersten Zeile die Namen der Felder,
- die Reihenfolge der Felder muss exakt der Vorgabe in Anlage 3 entsprechen,
- die Felder sind durch Semikolons getrennt und
- Textfelder sind durch Anführungszeichen einzuschließen (z.B. "Text").

Alle weiteren Vorgaben, wie Feldlängen oder Formate sind in Anlage 3 beschrieben.

Der Datenaustausch (Im- und Export) über die universelle **Externe Schnittstelle** enthält folgende Bedienelemente:

1. Über die Schaltfläche **Erläuterungen anzeigen** können allgemeine Hinweise und Erläuterungen zum Datenexport und Datenimport angezeigt werden.
2. Nach Betätigen der Schaltfläche **Datenexport starten** werden alle aktuellen Daten der FMD automatisch und ohne weiteres Zutun in die CSV-Datei 'Schnittstelle.csv' geschrieben. Die Datei wird im Verzeichnis, das in den Stammdaten für den Datenexport ausgewählt wurde, angelegt.

Falls in den Stammdaten noch kein Verzeichnis ausgewählt wurde, erscheint ein Hinweis und der Vorgang wird abgebrochen!

3. Mit der Schaltfläche **Datenimport starten** können Sie aus einer CSV-Schnittstellendatei Daten einlesen. Alle in der FMD enthaltenen Daten werden bei diesem Vorgang überschrieben! Nach dem Betätigen der Schaltfläche beginnt – nach der Bestätigung einer Sicherheitsabfrage – der eigentliche Importvorgang.

Der Importvorgang durchläuft automatisch folgende Arbeitsschritte:

1. Zunächst öffnet sich ein Explorerfenster, mit dem Sie die Schnittstellendatei auswählen können.
(Als Standardverzeichnis wird das Systemverzeichnis (... \FMD\Export) ausgewählt. Wurde die Schnittstellendatei in ein anderes Verzeichnis abgelegt, kann dieses über den Explorer ausgewählt werden)
2. Im zweiten Schritt wird automatisch eine Sicherungsdatei angelegt. Hierbei wird die Backend-Datenbank, sofern Sie nicht einen anderen Sicherungspfad ausgewählt haben, im Systemverzeichnis „... \FMD\Archiv“ abgelegt. Der Name der Sicherungsdatenbank wird mit dem Datum der Sicherung ergänzt, in der Form jjmmtt (z.B. Sicherungsdatei '120230Archiv.mdb' wurde am 30. Februar 2012 erstellt).
3. Im dritten Schritt werden die Datenstruktur der Schnittstellendatei und die Inhalte der Schlüssel- und Pflichtfelder (Felder, die zwingend einzugeben sind) geprüft. Folgende Prüfungen werden durchgeführt (siehe hierzu auch Anlage 3):
 - In der ersten Zeile der CSV-Datei müssen die Feldnamen in vorgegebener Reihenfolge enthalten sein.
 - Das Feld 'Autoschlüssel' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) enthalten, muss immer 17 Stellen beinhalten, darf nicht leer sein und sich nicht wiederholen (Eindeutigkeit/Primärschlüssel!).
 - Das Feld 'Gemeindeschlüssel' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) enthalten, muss immer 5 Stellen beinhalten, darf nicht leer sein und muss eine in Niederösterreich gültige Gemeindeschlüsselnummer sein.
 - Das Feld 'Katastralgemeindeschlüssel' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) enthalten, besteht aus 4 oder 5 Zeichen, darf nicht leer sein und muss eine in Niederösterreich gültige Katastralgemeindeschlüsselnummer sein.
 - Das Feld 'Grundstücksnummer' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) oder die Zeichen '/' und '.' enthalten und darf nicht leer sein.
 - Das Feld 'Potenzialtypnummer' darf nur Zahlen von 1 bis 13 enthalten und darf nicht leer sein.
 - Das Feld 'FWP_Typnummer' darf nur Zahlen von 1 bis 9 enthalten und darf nicht leer sein.
 - Das Feld 'BPLan_Typnummer' darf nur Zahlen von 1 bis 3 enthalten und darf nicht leer sein.
 - Das Feld 'Anrede1' und 'Anrede2' darf nur Zahlen von 1 bis 6 oder keinen Eintrag enthalten.
 - Das Feld 'Bearbeiter' muss einen Eintrag enthalten.
 - Das Feld 'StrasseGrundstück' muss einen Eintrag enthalten.
 - Das Feld 'HausnummerGrundstück' muss einen Eintrag enthalten.
 - Das Feld 'GrößeGrundstück' muss einen Eintrag enthalten, dieser muss eine Zahl sein.

Sollten bei der Prüfung Fehler festgestellt werden, wird der Vorgang abgebrochen und die erkannten Fehler in eine Textdatei 'Prüfergebnis.txt' geschrieben. Die Datei wird im ausgewählten Exportverzeichnis abgelegt und kann hier über den Texteditor eingesehen werden. Im Formular werden entsprechende Meldungen angezeigt.

4. Im vierten Schritt werden die Daten aus der Schnittstelle eingelesen, in der Datenbank enthaltene Daten gelöscht und mit den neuen importierten Daten ersetzt. Sollten weitere Datenkonsistenzprobleme beim Einlesen auftreten (z.B. Datenformatverletzungen in anderen Feldern), wird auch hier der Prozess vor dem Überschreiben der alten Daten abgebrochen und die Fehler in einer Excel-Datei 'Fehler.xls' dokumentiert mit Nennung der Art des Fehlers, des Feldnamens und der Zeile, in der Fehler aufgetreten sind.

Im Formular werden die jeweils durchlaufenen Schritte und die Ergebnisse mit entsprechenden textlichen Meldungen und Laufbalken angezeigt.

Hinweis:

Beim Datenimport werden allgemeine Stammdaten (wie z.B. Name und Typ der Gemeinde oder der regionalen Kooperation) nicht übertragen und müssen ggf. neu eingegeben werden. Die Listen der Bebauungspläne und Bearbeiter/-innen werden aus den in der CSV-Datei enthaltenen Werten neu generiert. In den Daten fehlende Listenwerte müssen ggf. nachgetragen werden.

Innenentwicklungspotenziale Teil 1

Eingabe, Verwaltung und Auswertung der Grundstücksdaten von Innenentwicklungspotenzialflächen in 5 Registern. **Grüne Felder sind Pflichtfelder.**

Öffnen über den Button Innenentwicklungspotenziale aus dem Hauptmenü.

Navigationsfenster rechts unten: Einrichten neuer Datensätze mit Button Neu, Entfernen von Datensätzen mit Button Löschen, Blättern in vorhandenen Datensätzen mit Pfeiltasten.

Methodik: Erfassung von Innenentwicklungspotenzialen

Untersuchungsraum:

Generell trifft die Gemeinde/Stadt die Entscheidung über die zu erhebenden Bereiche. Erfahrungsgemäß empfiehlt sich jedoch eine flächendeckende Vorgehensweise innerhalb der Bereiche mit geschlossener Bebauung. Bei mehreren Katastralgemeinden können deren Bereiche – je nach Dringlichkeit – parallel oder im Anschluss an die Erfassung der Innenentwicklungspotenziale im Hauptort untersucht werden.

Am Ortsrand liegendes „Bauhoffnungsland“ gehört nicht zu den Innenentwicklungspotenzialen.

Potenzialtypen:

Auswahl der zu erhebenden Innenentwicklungspotenzial-Typen je nach Struktur der Gemeinde(n) aus folgender Liste:

- geringfügig bebautes Grundstück
- Konversionsfläche
- Gewerbebrache
- Gewerbebrache mit Restnutzung
- Hofstelle leerstehend
- Hofstelle mit Restnutzung
- Hofstelle ohne Hofnachfolger/-in
- Baulücke klassisch
- Infrastruktureinrichtung leerstehend
- Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend
- Wohngebäude leerstehend
- Wohngebäude mit Leerstandsrisiko
- Geschäftslokal/-haus leerstehend

Von mengenmäßiger Bedeutung sind in der Regel Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke und Leerstände.

Empfohlen wird die Erhebung eines möglichst breiten Spektrums an Potenzialtypen.

(Oft widerlegte) Voreinschätzungen wie z.B. „Leerstände - sowas gibt es bei uns nicht“ sollten nicht durch die frühzeitige Einschränkung der Potenzialtypen schon vor der Untersuchung deren mögliche Erfassung behindern.

Erhebung:

- Erhebung relevanter Potenzialdaten wie Katastralgemeinde, Grundstück-Nr., Flächengröße, Adresse, Erschließungszustand etc.

Erhoben wird auf Grundstücksebene mit Zuordnung des entsprechenden Potenzialtyps. Eine detaillierte Definition der verschiedenen Potenzialtypen findet sich auf den Seiten 11-13.

Die Erhebung der Potenzialflächen kann auf Grundlage von Grundstückskarten (DKM), Luftbildern, Begehungen und der Befragung von Ortskundigen erfolgen. Für einen ersten Schritt bietet sich die Vorauswahl möglicher Potenzialflächen auf Grundlage einer Luftbildkarte mit Grundstückeinteilung an (Arbeitskarte).

Die systematische Erfassung von Leerständen bedarf weiterer Untersuchungen; für Wohngebäude mit Leerstand oder mit Leerstandsrisiko z.B. über den Abgleich von Einwohnermelde- daten oder Verbrauchsdaten (z.B. Stromzähler, Müllentsorgung, Gas/Wasser).

Weitere Charakterisierung der Potenzialflächen:

- Prüfung der baurechtlichen Einordnung wie Nutzungsart nach FWP, ggf. Lage im Bebauungsplangebiet und Nutzung nach Bebauungsplan, Bauklassen/- Bebauungsdichte, etc. (→ Konkretisierung Baurecht und Ausscheidung von z.B. Grünflächen/Spielplätzen),
- Erhebung relevanter -Rahmenbedingungen der Potenzialflächen wie Ausweisungen/Schutzstatus, Belastungen oder anderer möglicher Entwicklungshemmnisse.

Methodik: Definition der Potenzialtypen

<p>geringfügig bebauten Grundstück GBG</p>	<p>Bebaute Flächen mit deutlichem Nachverdichtungspotenzial im Vergleich zum zulässigen Baurecht oder Flächennutzungen in der direkten Umgebung (→ Weitere Nutzung z. B. durch zusätzliche Gebäude, Erweiterung baulicher Anlagen etc. sinnvoll möglich)</p> <p><i>Als erster Orientierungswert kann von unterhalb ca. 15 % bebauter Grundstücksfläche von einem geringfügig bebauten Grundstück ausgegangen werden. Bei der Beurteilung spielen jedoch noch weitere Kriterien eine wichtige Rolle:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Zulässige Bauklasse / Bebauungsdichte z.B. nach B-Plan - Bebauungsdichte der Umgebung - Nachbargrundstücke, auf denen z.B. bereits in zweiter Reihe gebaut oder anderweitig nachverdichtet wurde - Zuschnitt des Grundstückes bzw. Lage des bestehenden Gebäudes im Grundstück (Möglichkeit der Abgrenzung eines zusätzlichen Baugrundstückes) - Gesamtgröße des Grundstückes (je größer, desto eher ist eine Nachverdichtung und Nutzungsoptimierung möglich) - Möglichkeit einer sinnvollen Erschließung des zusätzlichen Baulandpotenzials
<p>Konversionsfläche KO</p>	<p>Ehemals militärisch oder verkehrsinfrastrukturell genutzte Fläche, die keiner Nutzung oder wesentlichen Restnutzung* mehr unterliegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. Kasernengelände, Bahnhofsanlagen - Sonderform der Gewerbebrache bzgl. der Vornutzung/Größe - vorwiegend größere Grundstücke oder Grundstücke in größerem Verbund - mit deutlicher Ortsbildwirkung und spezifischen Entwicklungsanforderungen
<p>Gewerbebrache GB</p>	<p>Ehemals gewerblich/industriell genutztes -Grundstück mit oder ohne alten Gebäudebestand, auf dem keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung* mehr stattfindet</p> <p><i>Möglich sind z.B.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden (Gewerbe-Leerstand) - Grundstück mit alter (verfallender) Bausubstanz („Ruinengrundstücke“) - Geräumtes / saniertes Grundstück
<p>Gewerbebrache mit Restnutzung GBRN</p>	<p>Noch teilweise gewerblich/industriell genutztes Grundstück mit wesentlicher Restnutzung* (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen)</p> <p><i>Generell ist bei Gewerbebrachen die Altlastensituation zu berücksichtigen.</i></p>

<p>Hofstelle leerstehend HSL</p>	<p>Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung* mehr stattfindet</p> <p><i>In ländlich geprägten Gemeinden findet im landwirtschaftlichen Erwerbssektor ein umfangreicher Umstrukturierungsprozess statt. Viele Hofstellen liegen brach und bilden ein nicht unerhebliches Innenentwicklungspotenzial.</i></p> <p><i>Setzen sich z.B. die eigentliche Hofstelle und ein anliegender Obstgarten aus getrennten Grundstücken zusammen, sind diese einzeln zu erfassen. Bei der Bewertung von Grundstücken in alten „Scheunengürteln“ sind auch die besonderen ortsbildprägenden Funktionen zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Erstrecken sich bei Ortsrandlage die Grundstücke mit Hofstellen weit in die freie Landschaft, so ist nur der im Baulandbereich liegende Flächenanteil (m²) zu berücksichtigen.</i></p>
<p>Hofstelle mit Restnutzung HSRN</p>	<p>Alte landwirtschaftliche Hofstelle (Wohn- und Wirtschaftsgebäude), auf der noch eine wesentliche Restnutzung* stattfindet (Leerstand in Gebäudeteilen oder auf Teilflächen)</p> <p><i>z.B. Nutzung nur noch des Wohngebäudes oder Nutzung nur der Wirtschaftsgebäude zu landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken</i></p>
<p>Hofstelle ohne Hofnachfolger/in HSON</p>	<p>Aktiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstelle, deren weitere landwirtschaftliche Nutzung z.B. aufgrund des Fehlens eines/r Hofnachfolgerin kurz- bis mittelfristig (ca. nächste 10 Jahre) nicht gesichert ist**</p> <p><i>Aufgrund des nach wie vor Laufenden Umstrukturierungsprozesses in der Landwirtschaft ist mit der weiteren Aufgabe von derzeit aktiven Hofstellen zu rechnen, die zukünftig Flächenpotenziale für die Innenentwicklung bilden. Erfassung aufwendig, im Rahmen von Befragungen oder gesonderten Untersuchungen.</i></p>
<p>Baulücke klassisch BK</p>	<p>Unbebautes und ungenutztes Grundstück, das nach Bauleitplanung für eine Bebauung vorgesehen oder aufgrund seiner Lage geeignet ist</p> <p><i>Eine Baulücke kann auch mehrere Grundstücke umfassen, die dann jeweils einzeln zu erfassen sind. Als „klassische Baulücke“ werden weiterhin größere unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile berücksichtigt, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint. Die Flächendimension eines einzelnen Baugrundstücks wird dabei in der Regel überschritten, wie z.B. bei landwirtschaftlichen Nutzflächen im Ort.</i></p> <p><i>Als Baulücke werden zudem sehr geringfügig bebaute bzw. deutlich minderwertig genutzte Grundstücke kartiert und beschrieben (z.B. nur Schuppen, Garage, oder Gartenhaus, etc. mit dem Potenzial eines vollwertigen Baugrundstücks).</i></p> <p><i>Wenn Bauplätze in relativ jungen, in Auffüllung befindlichen Neubaugebieten von „älteren“ Baulücken unterschieden werden sollen, kann bei der Ersterhebung das Feld Liegt in einem Neubaugebiet aktiviert werden (auf regelmäßige Aktualisierung achten!). Als orientierendes Kriterium wird die Zeit seit dem Widmungsdatum des Baugebietes herangezogen (Flächenwidmung nicht älter als fünf Jahre).</i></p>
<p>Infrastruktureinrichtung leerstehend IL</p>	<p>Ehemals genutzte Infrastruktureinrichtung, die keiner Nutzung oder wesentlichen Restnutzung* mehr unterliegt</p> <ul style="list-style-type: none"> - z.B. altes Schulhaus, Feuerwehrgebäude, Versorgungsgebäude/-anlagen - oft kleinere Flächen und Einzelgebäude
<p>Wirtschaftsgebäude am Ortsrand, leerstehend WOL</p>	<p>Landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude am Ortsrand, in der keine Nutzung oder wesentliche Restnutzung* mehr stattfindet</p> <p><i>z.B. alleinstehende Scheune oder Maschinenhalle (keine komplette Hofstelle)</i></p>
<p>Wohngebäude leerstehend WL</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), in dem keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet - längerfristiger Leerstand von mindestens mehreren Monaten - Grundstücke mit leerstehenden Wohngebäuden oder Wohnungen (Wohnungs-Leerstand) - Grundstücke mit alten (verfallenden) Wohngebäuden („Ruinengrundstücke“) - Erfassung durch Begehung und/oder den Abgleich von Einwohnermeldedaten oder Verbrauchsdaten

<p>Wohngebäude mit Leerstandrisiko WLR</p>	<p>Wohngebäude (nicht Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle), dessen zukünftige Nutzung kurz- bis mittelfristig (ca. nächste 10 Jahre) nicht gesichert ist (z.B. anstehender Generationenwechsel/ungeklärte Nachfolgenutzung, zur Abschätzung der Größenordnung zukünftiger Potenziale)**</p> <p>- Erfassung durch den Abgleich von Einwohnermeldedaten z.B. über Mindestalter der Bewohner (z.B. > 70 Jahre)**</p>
<p>Geschäftslokal/-haus leerstehend GL</p>	<p>Gebäude, in dem vollständig oder in ehemals als Laden-/Geschäftslokal genutzten Gebäudeteil keine Nutzung oder relevante Teilnutzung mehr stattfindet</p> <p>- z.B. ehemaliges Einzelhandelsgeschäft / ehemaliger Dienstleistungsbetrieb</p> <p>- z.B. ehemaliges Geschäftslokal im Erdgeschoß eines ansonsten zu Wohnungszwecken genutzten Gebäudes u.a.</p>

* gewerbliche oder gebäudekonforme Restnutzung auf Teilflächen bzw. in Einzelgebäuden/Gebäudeteilen, („minderwertige“ Nutzungen z.B. als Abstellfläche oder „wildes Parken“ sind keine wesentliche Restnutzung)

** sensible Daten – nur für internen Gebrauch!

Innenentwicklungspotenziale Teil 2

Eingabe der allgemeinen Daten zum Grundstück

Datum

Bei der Neuanlage eines Datensatzes wird automatisch das aktuelle Datum gesetzt. Der Wert kann nicht verändert werden.

Gemeinde

Über das Nachschlagefeld die Gemeinde auswählen. Wenn nur eine Gemeinde in den Stammdaten ausgewählt wurde, erscheint diese automatisch. (Zuvor müssen in den Stammdaten die Gemeinde(n) ausgewählt werden).

Katastralgemeinde

Über das Nachschlagefeld die Katastralgemeinde auswählen. (Zuvor müssen in den Stammdaten die Gemeinde(n) ausgewählt werden).

Grundstücks-Nr.

Hier die Grundstücksnummer eingeben. (Die Grundstücksnummer darf nur aus Ziffern (0 bis 9) bestehen oder einen Querstrich '/' als Teiler bzw. einen „.“ (Punkt) enthalten).

Bearbeiter/-in

Über das Nachschlagefeld den/die Bearbeiter/-in auswählen. (Zuvor müssen in den Stammdaten die Bearbeiter/-innen der jeweiligen Gemeinde eingegeben werden und im Formular die Gemeinde ausgewählt werden).

Straße

Hier die Straße eingeben, in oder an der das Grundstück liegt.

Haus-Nr.

Hier die Hausnummer des Grundstücks/Gebäudes eingeben.

Größe (m²)

Hier die Gesamtgröße des Grundstücks eingeben. (Größe in Quadratmeter ohne Nachkommawert)

davon im Bauland

Hier kann eine Teilflächengröße eingegeben werden, wenn nur ein Teil des Grundstücks im Bauland liegt.

Hinweise:

Nach der Eingabe oder Änderung der Gesamtgröße des Grundstücks wird die Gesamtgröße automatisch als Standardwert für das Feld "davon im Baulandbereich" gesetzt, wenn dieses noch keinen Eintrag enthält.

Bei allen Auswertung in der FMD, bei denen über Flächengrößen summiert wird (z.B. "Auswertung" im Hauptmenü oder Bericht zur "Größe der Innenentwicklungspotenziale" im Modul Innenentwicklungspotenziale) wird immer die nutzbare Größe im Bauland zur Addition herangezogen, wenn hier ein Wert eingetragen ist. Wenn das Feld "davon im Bauland" leer ist, wird die Gesamtgröße des Grundstücks für die Auswertung verwendet.

Dateneingabe weiterer Daten durch Auswahl (Anklicken) der Register:

Potenzialdaten

Potenzialtyp

Eingabe der Kategorie, welcher die vorliegende Innenentwicklungspotenzialfläche zugeordnet wird (Sortierung alphabetisch).

Flächenwidmung

Eingabe der für die Potenzialfläche im Flächenwidmungsplan vorgegebenen zulässigen Nutzungsart nach Auswahlliste.

Bebauungsplan - Art

Eingabe, ob und welche Art des Bebauungsplans nach Auswahlliste vorliegt:

- kein Bebauungsplan
- mit Plandarstellung
- ohne Plandarstellung

Bebauungsplan - Name

Im Falle des Vorhandenseins eines B-Plan Auswahl des Bebauungsplannamens.

Die gemeindespezifische Liste der Bebauungspläne wird als Nachschlagfeld im Modul

Stammdaten / Verwaltung unter **Bebauungspläne** erstellt.

Bauklasse/Gebäudehöhe und Bebauungsdichte in %

Eingabe der Bauklassen/Gebäudehöhen oder Bebauungsdichten, falls entsprechende baurechtliche Vorgaben für die Potenzialfläche bestehen.

Liegt in einem Neubaugebiet

Aktivieren durch Anklicken mit der linken Maustaste, wenn die Potenzialfläche in einem Neubaugebiet liegt, dessen Flächenwidmung nicht länger als 5 Jahre zurückliegt.

Dient zur Trennung der älteren Baulücken von Baulücken in zeitnah erschlossenen Neubaugebieten, die sich aktuell in Auffüllung befinden. Regelmäßige Aktualisierungen des Status erforderlich!

Aktivieren durch Anklicken mit der linken Maustaste, wenn folgende Aussagen zutreffen:

Aufschließungszone

Altortgebiet

Bausperre

Schutzzone

Zentrumszone

Grundstück ist erschlossen

Ist automatisch aktiviert, da die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung der erfassten Potenzialflächen in der Regel gegeben ist. Wenn nicht (z.B. keine direkte Straßenanbindung, größerer Aufwand, um Wasser, Strom etc. bis zur Grundstücksgrenze zu legen), ist das Kästchen durch Anklicken mit der linken Maustaste zu deaktivieren.

Mit Baulandvertrag

Aktivieren, falls es sich um Grundstück mit Baulandvertrag handelt.

Bemerkungen

Eingabe von ergänzenden / erläuternden Bemerkungen in Textform (nach diesen Angaben

kann nicht gesucht / gefiltert werden – Strichpunkteingabe/Semikolon ist nicht zulässig).
Max. 256 Zeichen.

Rahmenbedingungen

Anklicken (Haken setzen) der Felder mit der linken Maustaste, falls bestimmte Rahmenbedingungen für die Potenzialfläche zutreffen.

Ausweisungen / Schutzstatus

Wenn das Grundstück oder Teilflächen einen entsprechenden Schutzstatus besitzt/en oder bestimmten Ausweisungen unterliegen.

Belastungen

Wenn für das Grundstück ganz oder anteilig eine entsprechende Belastung bekannt ist (z.B. bei landwirtschaftlicher/gewerblicher Nutzung oder verkehrsreicher Straße in direkter Nachbarschaft, bei entsprechender gewerblicher Vornutzung etc.).

Bei Gebäuden (Leerstände)

Wenn das Gebäude entsprechende Eigenschaften aufweist.

Sonstige Hinweise

Wenn entsprechende Hinweise / Informationen für die Aktivierung des Grundstücks bekannt sind.

Größe / Zuschnitt

Ist das einzelne Grundstück zu klein oder zu schmal für eine sinnvolle Aktivierung, kann es jedoch ggf. im Verbund mit benachbarten Potenzialflächen ein sinnvolles Innenentwicklungspotenzial bilden. (Nur) in diesem Fall bitte die Grundstücksnummern der benachbarten Grundstücke angeben.

Aktivierung

Falls das erfasste Grundstück zwischenzeitlich aktiviert wird oder wurde, ist das Kästchen bei **Aktivierung erfolgt** rechts oben mit der linken Maustaste anzuklicken. Unter Aktivierung wird z.B. die Bebauung von leeren bzw. brachgefallenen Grundstücken im Siedlungsbestand oder die Wiedernutzung von leerstehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden verstanden.

Nach Anklicken der Aktivierung sind einzugeben:

Jahr der Aktivierung: als 4-stellige Jahreszahl

Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten: auf dem Grundstück

Weiteres Potenzial: Falls nach der Aktivierung auf dem Grundstück weiterhin deutliches Potenzial für eine zusätzliche Nutzung vorhanden ist, bitte dieses Kästchen anklicken.

Erläuterung:

Aktivierte Innenentwicklungspotenziale bleiben als Datensatz in der Datenbank und im Modul „Innenentwicklungspotenziale“ erhalten, da sie im Rahmen des Monitoring als aktivierte Flächen auch weiterhin aufgeführt werden. Sie werden jedoch in den Berichten und Tabellen nicht mehr als Innenentwicklungspotenzial geführt. Somit verringern sich dort Anzahl und Flächenumfang der Potenziale entsprechend der Flächen, die auf aktiviert gestellt werden.

Aktivierte Flächen mit Restpotenzial werden ebenfalls nicht mehr als Innenentwicklungspotenzial geführt. Bei erheblichem bzw. bedeutendem Restpotenzial ist daher zu prüfen, ob bei diesen Flächen auf aktiviert gestellt werden muss. Eventuell bietet sich auch eine Umbenennung des Potenzialtyps an (z.B. Baulücke klassisch → geringfügig bebautes Grundstück).

Lageplan

Lageplan einladen

Einladen des Pfades, auf dem ein Lageplan des Grundstücks abgelegt ist (als Bilddatei). Öffnen eines Browserfensters durch Anklicken mit linker Maustaste, durchsuchen und auswählen der Datei.

Der Pfad erscheint unter der Anzeige **Dateipfad**.

Ist ein aktiver Pfad eingegeben, erscheint der Lageplan automatisch in den Einzelberichten für die Grundstücke (Datenblätter/Steckbriefe).

Lageplan ansehen

Verbindungsaufbau zur Bilddatei, die den Lageplan beinhaltet, durch Anklicken mit linker Maustaste → Erscheinen des Lageplanes auf dem Bildschirm.

Beschriftung

Eingabe einer Beschriftung des Lageplans (optional).

Foto

Foto einladen

Einladen des Pfades, auf dem ein Foto des Grundstücks oder des Gebäudes (Leerstand) abgelegt ist.

Öffnen eines Browserfensters durch Anklicken mit linker Maustaste, durchsuchen und auswählen der Bilddatei.

Der Pfad erscheint unter der Anzeige **Dateipfad**.

Ist ein aktiver Pfad eingegeben, erscheint das Foto automatisch in den Einzelberichten für die Grundstücke (Datenblätter/Steckbriefe).

Foto ansehen

Verbindungsaufbau zur Bilddatei, die das Foto beinhaltet, durch Anklicken mit linker Maustaste → Erscheinen des Fotos auf dem Bildschirm.

Beschriftung

Eingabe einer Beschriftung des Fotos (optional).

Erläuterung:

Lagepläne und Fotos werden nicht direkt in die Datenbank geladen, da diese sonst durch die hohen Datenmengen zu „groß“ wird.

Werden die Datenbank oder die Bilddateien an einen anderen Ort kopiert, ist zu beachten, dass die Pfadverknüpfungen angepasst werden müssen.

Innenentwicklungspotenziale | Teil 3

Navigation und Suchen

Neu Eingeben neuer Datensätze

Löschen Entfernen des aktiven Datensatzes

Blättern in vorhandenen Datensätzen mit Pfeiltasten:

- ◀ Springen zum ersten Datensatz
- ◀ einen Datensatz nach vorne blättern
- ▶ einen Datensatz nach hinten blättern
- ▶ Springen zum letzten Datensatz

Datensatz: Zählnummer des aktiven Datensatzes

Anzahl aller Datensätze: Anzahl der Datensätze gesamt bzw. innerhalb der aktiven Auswahl

Suchen von Datensätzen

Die Funktion „Suchen von Datensätzen“ innerhalb des Moduls „Innenentwicklungspotenziale“ erlaubt sowohl die gezielte Suche nach bestimmten Datensätzen als auch die Filterung von Datensatzgruppen mit gleichen Eigenschaften (z.B. alle klassischen Baulücken in einer bestimmten Katastralgemeinde mit Flächengrößen zwischen 500 und 1.000 m²).

Durch Drücken des Buttons **Suchen von Datensätzen** im Navigierungsfenster öffnet sich ein Suchformular zur Eingabe der Such- und Filterkriterien. Die Eingabe erfolgt nach dem gleichen Prinzip wie die Eingabe der entsprechenden Potenzialdaten innerhalb der Unterformulare (Register)

- Potenzialdaten,
- Rahmenbedingungen und
- Aktivierung.

Die Kriterien-Eingabe kann direkt (z.B. Grundstücks-Nr., Straße, GRZ) oder anhand der entsprechenden Auswahllisten (z.B. Katastralgemeinde, Potenzialtyp, Nutzungsart n. FWP u.a.) durchgeführt werden. Wo bei der Dateneingabe Kästchen aktiviert werden konnten (z. B. Lage im Neubaugebiet, Rahmenbedingungen), erlaubt das Suchformular eine Suche / Filterung nach **ja** (Kästchen aktiviert), **nein** (Kästchen deaktiviert) oder **alle** (voreingestellt, Aktivierung des Kästchens bei der Suche / Filterung nicht relevant).

Nach Eingabe der Such- und Filterkriterien und Drücken des Buttons **OK** werden im aktiven Formular der Datenbank und in der Zählleiste unten rechts im Navigierungsfenster nur noch die Datensätze angezeigt, für welche die Such- und Filterkriterien zutreffen.

Eine folgende **Datenausgabe** (**Berichte / Auswertungen**, **Export nach Excel**) bezieht sich dann nur auf die ausgewählten Datensätze.

Durch Drücken des Buttons **Zurück auf alle Datensätze** kann auf die Gesamtauswahl der Datensätze zurückgekehrt werden.

Innenentwicklungspotenziale Teil 4

Datenausgabe

Berichte / Auswertungen

Die Informationen der Datensätze im Bereich Innenentwicklungspotenziale können für den Gesamtumfang oder eine ausgewählte (gefilterte) Teilmenge in verschiedenen Berichten angezeigt und ausgedruckt werden.

Die Auswahl / Filterung erfolgt bei Bedarf in der Funktion **Suchen von Datensätzen**.

Nach Aktivieren des Buttons **Berichte / Auswertungen** erscheinen verschiedene Berichte zur Auswahl. Durch Anklicken des ausgewählten Berichtes werden diese aufgebaut. Dies kann je nach Größe der zu verarbeitenden Datenmengen einige Sekunden in Anspruch nehmen.

Folgende Berichte stehen im Modul Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung:

- [Liste der Innenentwicklungspotenziale](#)
- [Datenblätter der Innenentwicklungspotenziale](#)
- [Anzahl der Innenentwicklungspotenziale](#)
- [Größe der Innenentwicklungspotenziale](#)

Die [Liste der Innenentwicklungspotenziale](#) listet alle ausgewählten Innenentwicklungspotenziale untereinander auf, versehen mit ausgewählten Eigenschaften (Typ, Größe, Flächenwidmung, Bebauungsplan-Name). Die Auflistung ist nach Gemeinde (bei mehreren Gemeinden) und Katastralgemeinden getrennt sortiert. In der Kopfzeile werden die zu Grunde liegenden Auswahl-/Filterfunktionen genannt. Am Listenende werden die Gesamtanzahl und Gesamtfläche der aufgelisteten Innenentwicklungspotenziale aufgeführt.

Die [Datenblätter der Innenentwicklungspotenziale](#) stellen innerhalb der ausgewählten Innenentwicklungspotenziale für jedes aufgenommene Grundstück ein Datenblatt (Steckbrief) mit Auflistung aller Informationen und Merkmale zur Verfügung, die im Modul Innenentwicklungspotenziale eingegeben wurden.

In der Kopfzeile werden die zu Grunde liegenden Auswahl-/Filterfunktionen genannt.

Die Berichtsform [Anzahl der Innenentwicklungspotenziale](#) liefert eine Tabelle, in der für die ausgewählten Innenentwicklungspotenziale die Anzahl der verschiedenen Potenzialflächen (Grundstücke) mit dem jeweiligen typbezogenen Prozentanteil angegeben werden. Bei mehreren Gemeinden werden die Angaben je Gemeinde aufgelistet. In der Kopfzeile werden die zu Grunde liegenden Auswahl-/Filterfunktionen genannt.

Die Berichtsform [Größe der Innenentwicklungspotenziale](#) liefert eine Tabelle, in der für die ausgewählten Innenentwicklungspotenziale die Größe (Flächenumfang in ha) der verschiedenen Potenzialflächen (Grundstücke bzw. Anteil im Bauland) mit dem jeweiligen typbezogenen Prozentanteil angegeben wird. Bei mehreren Gemeinden werden die Angaben je Gemeinde aufgelistet. In der Kopfzeile werden die zu Grunde liegenden Auswahl-/Filterfunktionen genannt.

Export nach Excel

Durch Anklicken des Buttons können die Datensätze für den Gesamtumfang bzw. die aktive (gefilterte) Teilmenge nach Excel exportiert werden. Es erfolgt die Ablage einer Excel-Tabelle auf dem Pfad, der in den Stammdaten für den Excel-Export eingesetzt wurde. In Excel können die Daten nach Bedarf weiter verarbeitet werden.

Ansprache von Eigentümer/-innen Teil 1

Im Modul „Ansprache von Eigentümer/-innen“ kann die schriftliche Befragung der Eigentümer/-innen von Baulücken und Leerständen vorbereitet werden.

Methodik: Hintergrund und Vorgehensweise

Eigentümer/-innen sind Schlüsselakteure bei der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen. Über die Interessen der Eigentümer/-innen und eine eventuelle Verkaufsbereitschaft bestehen oft keine umfassenden oder flächendeckenden Kenntnisse, was die Einschätzung des realisierbaren Aktivierungspotenzials sehr erschwert.

Im Rahmen der Ansprache der Eigentümer/-innen können diese durch eine schriftliche Abfrage mit Anschreiben und Fragebogen konkret zu Beratungsbedarf, Eigennutzungsabsichten oder Verkaufsbereitschaft befragt werden. Durch die Informationen im Anschreiben und begleitende Pressearbeit führen diese Befragungen in der Regel zu einer guten Mitarbeit in der Bevölkerung und einer hohen Beteiligung an der Befragungsaktion.

Die in der Datenbank angelegte Routine zur Vorbereitung der Ansprache von Eigentümer/-innen beschränkt sich auf die Eigentümer/-innen von Baulücken und Leerständen, da es sich hier oft um flächen- und zahlenmäßig bzw. in Hinsicht auf die Ortsbildentwicklung bedeutende Potenzialtypen handelt. Das heißt, im Modul Ansprache von Eigentümer/-innen werden die Grundstücksdaten für die Potenzialtypen „Baulücke klassisch“ sowie „Hofstelle leerstehend“ und „Wohngebäude leerstehend“ aus den im Modul „Innenentwicklungspotenziale“ angelegten Datensätzen automatisch eingelesen. Bei den Grundstücken, deren Eigentümer/-innen angeschrieben werden sollen, werden dann die Eigentümerdaten ergänzt.

Musteranschreiben zur Ansprache der Eigentümer/-innen und Fragebögen als Vorlage befinden sich im Unterverzeichnis „Formulare“.

Aktivierung über den Button [Ansprache Eigentümer/-innen](#) aus dem Hauptmenü.

Es werden automatisch alle Datensätze mit den Potenzialtypen „Baulücke klassisch“ sowie „Hofstelle leerstehend“ und „Wohngebäude leerstehend“ eingelesen. Zunächst erscheinen die Datensätze für die Baulücken (Statusanzeige in der 2. Kopfzeile). Der Wechsel zu den Leerständen erfolgt im Navigierungsfenster.

Dateneingabe, Navigation und Suchen

Leerstände / **Baulücken**

Wechsel zwischen den Datensätzen für Baulücken und Leerstände.

Sollen der/die Eigentümer/-innen des jeweiligen Grundstücks angeschrieben werden, ist das Kästchen rechts oben bei **in Versand einbeziehen** zu aktivieren. Danach können die Eigentümerdaten eingegeben werden sowie das Jahr der Kontaktaufnahme. Werden die Eigentümerdaten eingegeben, ohne dass das Kästchen **in Versand einbeziehen** aktiviert wurde, so wird dies bei Verlassen und Speicherung des Datensatzes noch einmal abgefragt.

Eingabe der Eigentümerdaten direkt (z.B. Grundstücks-Nr., Straße, Haus-Nr., Jahreszahl) oder anhand der entsprechenden Auswahllisten (z.B. Katastralgemeinde, Anrede).

Navigieren in den vorhandenen Datensätzen wie beim Modul Innenentwicklungspotenziale.

Ansprache Eigentümer/-innen | Teil 2

Suchen von Datensätzen

Die Funktion „Suchen von Datensätzen“ innerhalb des Moduls „Ansprache Eigentümer/-innen“ erlaubt sowohl die gezielte Suche nach bestimmten Datensätzen als auch die Filterung von Datensatzgruppen mit gleichen Eigenschaften.

Durch Drücken des Buttons **Suchen von Datensätzen** im Navigationsfenster öffnet sich ein Suchformular zur Eingabe der Such- und Filterkriterien.

An Such-/Filterkriterien sind eine Auswahl von Grundstücksdaten, die ggf. eingegebenen Daten der Eigentümer/-innen sowie der Status **in Versand einbeziehen** und das Datum der Eigentümer/-innen-Ansprache möglich. Die Kriterien-Eingabe kann direkt (z.B. Grundstücks-Nr., Straße, Haus-Nr., Jahreszahl), anhand der entsprechenden Auswahllisten (z.B. Katastralgemeinde, Anrede) oder durch Anklicken durchgeführt werden.

Nach Eingabe der Such- und Filterkriterien und Drücken des Buttons **OK** werden im aktiven Feld der Datenbank und in der Zählleiste unten rechts im Navigationsfenster nur noch die Datensätze angezeigt, für welche die Such- und Filterkriterien zutreffen. Wurden im Suchformular z.B. eine Katastralgemeinde und ein Name ausgewählt, so werden in der Zählleiste nur die Datensätze aufgeführt, auf welche diese beiden Eigenschaften zutreffen.

Eine folgende **Datenausgabe** bezieht sich dann nur auf die ausgewählten Datensätze.

Durch Drücken des Buttons **Zurück auf alle Datensätze** wird auf die Gesamtauswahl der Datensätze zur Ansprache der Eigentümer/-innen zurückgekehrt.

Datenausgabe

Berichte / Auswertungen

Die Informationen der Datensätze im Bereich Ansprache Eigentümer/-innen können für den Gesamtumfang oder eine ausgewählte (gefilterte) Teilmenge angezeigt und ausgedruckt werden. Die Auswahl erfolgt bei Bedarf in der Funktion **Suchen von Datensätzen**.

Nach Anklicken des Buttons **Berichte / Auswertungen** im gewählten Status (Baulücken oder Leerstände) erscheint der Bericht **Liste der Eigentümer/-innen mit Anzahl der Grundstücke** zur Auswahl, die zu bestätigen ist.

Die Liste der Eigentümer/-innen mit der jeweiligen Anzahl der sich in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke listet alle Eigentümer/-innen auf, die angeschrieben werden sollen (Status **in Versand einbeziehen** aktiviert). Die Anzahl der im Bericht angezeigten Eigentümer/-innen kann daher von der Anzahl der Datensätze im Modul Ansprache Eigentümer/-innen abweichen, da dort zunächst alle Baulücken- bzw. Leerstandeigentümer/-innen automatisch eingelesen werden.

Anhand der Liste lässt sich im Überblick erkennen, ob z.B. einzelne Eigentümer/-innen mehrere Grundstücke besitzen. Die Auflistung beinhaltet neben dem Namen der Eigentümer/-innen und der Anzahl der Grundstücke die Adressdaten der Eigentümer/-innen.

In der Kopfzeile werden die zu Grunde liegenden Auswahl-/Filterfunktionen genannt. Am Listenende sind die Gesamtzahlen der Eigentümer/-innen sowie der Grundstücke aufgeführt.

Ansprache Eigentümer/-innen | Teil 3

Export nach Excel

Durch Anklicken des Buttons können die Datensätze für den Gesamtumfang (Baulücken oder Leerstände) bzw. die aktive (gefilterte) Teilmenge nach Excel exportiert werden. Es erfolgt die Ablage einer Excel-Tabelle auf dem Pfad, der in den Stammdaten für den Excel-Export eingesetzt wurde.

Diese Excel-Tabelle kann als Quelldatei für die Serienbriefe dienen, welche als Anschreiben zu den Fragebögen an die Eigentümer/-innen von Baulücken und/oder Leerständen versendet werden. Auch zum automatischen Einlesen von Kopfdaten in die Fragebögen (z. B. Grundstücksnummer, Name Eigentümer/-innen) können die exportierten Excel-Tabellen als Quelldatei herangezogen werden.

Die Auswahl / Filterung erfolgt bei Bedarf in der Funktion **Suchen von Datensätzen**.

Für die Durchführung der Ansprache von Eigentümer/-innen im Unterverzeichnis „Formulare“ bereitgestellte Vorlagen:

Musteranschreiben_Baulücke.doc

Fragebogen_Baulücke.doc

Musteranschreiben_Leerstand.doc

Fragebogen_Leerstand.doc

Rückläufe Fragebögen Teil 1

Dieses Modul dient zur Eingabe und Auswertung der Informationen aus den rücklaufenden Fragebögen.

In den Fragebögen werden folgende Punkte abgefragt:

- Angaben zum Objekt (nur bei Gebäuden),
- Eigennutzungsinteressen,
- bisherige Gründe für Nichtaktivierung,
- Verkaufsbereitschaft,
- Tauschbereitschaft (nur bei Baulücken),
- Beratungsbedarf.

Die Eingabe der Daten und Informationen zu den verschiedenen Punkten ist in der Datenbank auf verschiedene Reiter aufgeteilt.

Aktivierung über den Button **Rückläufe Fragebögen** aus dem Hauptmenü.

Es werden automatisch alle Datensätze eingelesen, für die im Modul Ansprache Eigentümer/-innen das Feld **in Versand einbeziehen** aktiviert worden ist. Zunächst erscheinen die Datensätze für die Baulücken (Statusanzeige in der 2. Kopfzeile). Der Wechsel zu den Leerständen erfolgt im Navigationsfenster.

Im oberen Bereich erscheinen für den jeweils aktiven Datensatz relevante grundstücksbezogene Daten (aus Modul Innenentwicklungspotenziale) und Eigentümer/-innen-Daten (aus Modul Ansprache Eigentümer/-innen).

Im unteren Bereich sind die Fragebogeninhalte einzutragen.

Dateneingabe durch Auswahl der Reiter (Blatt 1 - 5)

Ist ein Fragebogen-Rücklauf für das jeweilige Grundstück erfolgt, so ist das Kästchen rechts oben bei **Rücklauf erfolgt** zu aktivieren. Erst dann werden die Eingabefelder für die Fragebogeninhalte (Reiter mit den Blättern 1 - 5) aktiviert und die Daten und Informationen aus dem Fragebogen können eingegeben werden. Das Erfassungsdatum wird automatisch generiert.

Die in den Fragebögen angekreuzten Antworten werden durch das Aktivieren der entsprechenden Kästchen in der Datenbank übernommen. Bemerkungen und textliche Ergänzungen sind, soweit sinnvoll, in die entsprechenden Textfelder einzutragen.

Navigation und Suchen

Leerstände / **Baulücken**

Wechsel zwischen den Datensätzen für Baulücken und Leerstände.

Navigieren in den vorhandenen Datensätzen wie beim Modul Innenentwicklungspotenziale.

Rückläufe Fragebögen | Teil 2

Suchen von Datensätzen

Die Funktion „Suchen von Datensätzen“ innerhalb des Moduls „Rückläufe Fragebögen“ erlaubt sowohl die gezielte Suche nach bestimmten Datensätzen als auch die Filterung von Datensatzgruppen mit gleichen Eigenschaften.

Durch Drücken des Buttons **Suchen von Datensätzen** im Navigierungsfenster öffnet sich ein Suchformular zur Eingabe der Such- und Filterkriterien.

An Such-/Filterkriterien sind eine Auswahl von Grundstücksdaten und Eigentümer/-innendaten sowie der Status **Rücklauf erfolgt** möglich. Die Kriterien-Eingabe kann direkt (z.B. Grundstücks-Nr., Straße, Haus-Nr., Jahreszahl), anhand der entsprechenden Auswahllisten (z.B. Katastralgemeinde, Anrede) oder durch Anklicken durchgeführt werden.

Nach Eingabe der Such- und Filterkriterien und Drücken des Buttons **OK** werden im aktiven Feld der Datenbank und in der Zählleiste unten rechts im Navigationsfenster nur noch die Datensätze angezeigt, für welche die Such- und Filterkriterien zutreffen.

Eine folgende **Datenausgabe** (**Berichte / Auswertungen**, **Export nach Excel**) bezieht sich dann nur auf die ausgewählten Datensätze.

Durch Drücken des Buttons **Zurück auf alle Datensätze** wird auf die Gesamtauswahl der Datensätze zur Ansprache der Eigentümer/-innen zurückgekehrt.

Datenausgabe

Berichte / Auswertungen

Die Auswertungsergebnisse aus dem Fragebogenrücklauf der Ansprache der Eigentümer/-innen können für den Gesamtumfang oder eine ausgewählte (gefilterte) Teilmenge angezeigt werden.

Die Auswahl / Filterung erfolgt bei Bedarf in der Funktion **Suchen von Datensätzen**.

Nach Anklicken des Buttons **Berichte / Auswertungen** im gewählten Status (Baulücken oder Leerstände) erscheint der Bericht zur Auswahl, welcher die Gesamthäufigkeit der Nennungen vor den jeweiligen Fragen des Ausgangsfragebogens darstellt. Durch Anklicken wird der Fragebogen als zweiseitiger Bericht aufgebaut. Dies kann je nach Größe der zu verarbeitenden Datenmengen einige Sekunden in Anspruch nehmen.

Export nach Excel

Durch Anklicken des Buttons **Export nach Excel** im gewählten Status (Baulücken oder Leerstände) können die Datensätze für den jeweiligen Gesamtumfang bzw. die aktive (gefilterte) Teilmenge nach Excel exportiert werden. Es erfolgt die Ablage einer Excel-Tabelle auf dem Pfad, der in den Stammdaten für den Excel-Export eingesetzt wurde. In Excel können die Daten je nach Bedarf weiter verarbeitet werden.

Die Auswahl / Filterung erfolgt bei Bedarf in der Funktion **Suchen von Datensätzen**.

Grundstücksbörse Teil 1

Dieses Modul dient der Zusammenstellung und Präsentation der zum Verkauf stehenden Baulücken und Leerstände. Relevante Daten der Grundstücke mit verkaufs- und veröffentlichungsbereiten Eigentümer/-innen (Festlegung im Modul Rückläufe Fragebögen) werden automatisch eingelesen und durch Eingabe spezifischer Angaben ergänzt.

Hintergrund und Vorgehensweise

Die Grundstücke, die bisher nicht am Markt präsent sind, können in eine internetgestützte Grundstücks- und Immobilienbörse der Gemeinde eingestellt werden. Die Börse dient der Präsentation von Potenzialflächen im Bestand und bietet einen bürger/-innenfreundlichen Service für Bau- und Umzugswillige. Mit den zum Verkauf stehenden Grundstücken und Immobilien aus dem Bestand kann sowohl eine Börse erstmalig neu aufgebaut, als auch eine bestehende kommunale Börse zur Vermarktung von Neubaugrundstücken erweitert werden (breiteres Portfolio an Grundstücksqualitäten und -lagen).

Die Berichtsausgabe erlaubt die Erstellung eines Steckbriefes / Exposé für das Grundstück bzw. das Objekt im jeweilig aktiven Datensatz inkl. der Darstellung eines Lageplanausschnittes und Fotos. Diese dienen zur internen Verwendung in der Verwaltung, zur Weitergabe an Interessenten oder zur Aufbereitung für eine Internetpräsentation.

Öffnen über den Button **Grundstücksbörse** aus dem Hauptmenü.

Es werden automatisch alle Datensätze eingelesen, bei denen im Modul **Rückläufe Fragebogen** bei der Frage zur Verkaufsbereitschaft ein „ja“ angekreuzt und einem Anbieten des Grundstückes über die Gemeinde zugestimmt worden war. Zuerst erscheinen die Datensätze für die Baulücken (Statusanzeige in der 2. Kopfzeile). Der Wechsel zu den Leerständen erfolgt im Navigationsfenster.

Es werden für den jeweils aktiven Datensatz eine Auswahl von grundstücksbezogenen Daten (aus Modul Innenentwicklungspotenziale) und Eigentümer/-innendaten (aus Modul Ansprache Eigentümer/-innen) dargestellt.

Dateneingabe

Zunächst ist über das Aktivieren des Feldes **in Börse aufnehmen** zu entscheiden, ob das Grundstück tatsächlich in die Börse eingestellt werden soll.

Wenn ja, werden im Reiter **Steckbriefdaten** Eingabefelder aktiviert und es können ergänzende Angaben zum Ansprechpartner/-in (Kontakt Daten), zur möglichen Art der Bebauung, zu Preisvorstellungen der Eigentümer/-innen (falls bekannt) sowie Bemerkungen in Textform gemacht werden, die dann neben ausgewählten Grundstücksdaten im Exposé erscheinen.

In den Reitern **Lageplan** und **Foto** können Pfade zu entsprechenden Dateien angelegt werden. Zudem können hier die Dateien zur Ansicht geladen sowie Beschriftungen eingeführt werden. Dies kann aber auch schon im Modul Innenentwicklungspotenziale erfolgt sein. Wenn ja, werden die Pfade hier übernommen. Der Vorgang zum Anlegen der Pfade, zum Laden der Dateien und zur Beschriftung ist im Modul **Innenentwicklungspotenziale** ausführlich beschrieben.

Wenn Pfade zu Dateien mit einem Lageplan und / oder einem Foto angelegt sind, werden diese im entsprechenden Steckbrief angezeigt.

Grundstücksbörse Teil 2

Navigation und Suchen

Leerstände / Baulücken

Wechsel zwischen den Datensätzen für Baulücken und Leerstände.

Navigieren in den vorhandenen Datensätzen wie beim Modul Innenentwicklungspotenziale.

Suchen von Datensätzen

Die Funktion „Suchen von Datensätzen“ innerhalb des Moduls Grundstücksbörse erlaubt sowohl die gezielte Suche nach bestimmten Datensätzen als auch die Filterung von Datensatzgruppen mit gleichen Eigenschaften.

Durch Drücken des Buttons **Suchen von Datensätzen** im Navigationsfenster öffnet sich ein Suchformular zur Eingabe der Such- und Filterkriterien.

An Such-/Filterkriterien sind eine Auswahl von Grundstücksdaten, Eigentümer/-innendaten und ergänzenden Angaben sowie der Status **in Börse aufgenommen** möglich. Die Kriterien-Eingabe kann direkt (z.B. Grundstücks-Nr., Straße, Haus-Nr., Jahreszahl), anhand der entsprechenden Auswahllisten (z.B. Katastralgemeinde, Anrede) oder durch Anklicken durchgeführt werden.

Nach Eingabe der Such- und Filterkriterien und Drücken des Buttons **OK** werden im aktiven Feld der Datenbank und in der Zählleiste unten rechts im Navigationsfenster nur noch die Datensätze angezeigt, für welche die Such- und Filterkriterien zutreffen.

Eine folgende **Datenausgabe** (**Berichte / Auswertungen**, **Export nach Excel**) bezieht sich dann nur auf die ausgewählten Datensätze.

Durch Drücken des Buttons **Zurück auf alle Datensätze** wird auf die Gesamtauswahl der Datensätze zur Ansprache der Eigentümer/-innen zurückgekehrt.

Datenausgabe

Berichte / Auswertungen

Nach Anklicken des Buttons **Berichte / Auswertungen** im gewählten Status (Baulücken oder Fragebögen) erscheint die Berichtsform Steckbrief zur Auswahl, die zu bestätigen ist.

Im Steckbrief erscheinen für den jeweils aktiven Datensatz eine Auswahl von grundstücksbezogenen Daten (aus Modul Innenentwicklungspotenziale), die Kontaktdaten des/der zuständigen Ansprechpartners/in in der Stadt- oder Gemeindeverwaltung (aus den Stammdaten) sowie die in diesem Modul ergänzten Daten. Kontaktdaten zum/zur Eigentümer/-in (aus Modul Ansprache Eigentümer/-innen und Ergänzungen) erscheinen nur, wenn der oder die Eigentümer/-in im Fragebogen die Zustimmung zur Veröffentlichung der eigenen Kontaktdaten gegeben hat (siehe dort Fragen zur Verkaufsbereitschaft).

Wurden Pfade zu Dateien mit einem Lageplan und / oder einem Foto angelegt, erscheinen diese ebenfalls auf dem Steckbrief.

Export nach Excel

Durch Anklicken des Buttons im gewählten Status (Baulücken oder Fragebögen) können die Datensätze für den jeweiligen Gesamtumfang (Baulücken oder Leerstände) bzw. die aktive (gefilterte) Teilmenge nach Excel exportiert werden. Es erfolgt die Ablage einer Excel-Tabelle auf dem Pfad, der in den Stammdaten für den Excel-Export eingesetzt wurde.

Die Auswahl / Filterung erfolgt bei Bedarf in der Funktion **Suchen von Datensätzen**.

Wohnbaulandbedarf | Teil 1

Hintergrund und Vorgehensweise

Dieses Modul dient der Berechnung des zukünftigen Wohnbaulandbedarfs einer Gemeinde. Dahinter steht ein standardisiertes Verfahren zur Prognose des Flächenbedarfes für Wohnbauzwecke, das auf den Input-Faktoren Bevölkerungsprognose für die Gemeinde (äußerer Bedarf) und Veränderung der Wohnfläche pro Person (innerer Bedarf) basiert.

Ausführliche Erläuterungen zur Anwendung des Instruments und der methodischen Vorgehensweise sind in der Anlage [A2 Erläuterungen zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs](#) zusammen gestellt.

Alle erforderlichen Daten werden von der Abt. Raumordnung und Regionalpolitik - Statistik zur Verfügung gestellt.

Öffnen über den Button [Wohnbaulandbedarf](#) aus dem Hauptmenü. Es öffnet sich ein Eingabeformular, mit vier Rubriken:

1. Gemeinde auswählen

Wird in der Datenbank eine Gemeinde geführt, so erscheint diese automatisch im oberen Eingabefeld. Werden mehrere Gemeinden in der Datenbank geführt, ist unter [Gemeinde auswählen](#) aus der in den Stammdaten angelegten Liste die entsprechende Gemeinde auszuwählen. Die aus dem standardisierten Verfahren (siehe Anlage A2) berechneten Werte sind bei Eingabe der Stammdaten für jede hier aufgeführte Gemeinde in die FMD integriert.

Wohnbaulandbedarf | Teil 2

2. Grundlagendaten

Angaben im Berechnungsformular	Erläuterungen
für: <input type="text"/>	<i>Aktuelles Jahr (= Berechnungsbasis).</i>
Bevölkerungszahl	<i>Bevölkerung (Hauptwohnsitze) am 1.1. des aktuellen Jahres. Quelle: Statistik Austria</i>
Zahl der Haushalte	<i>Anzahl der (Privat)Haushalte mit zumindest einer Hauptwohnsitzmeldung im aktuellen Jahr.</i>
Ø Haushaltgröße	<i>Personen pro Privathaushalt im aktuellen Jahr.</i>
Bebautes Wohnbauland in ha	<i>Beim Amt der NÖ Landesregierung auf Basis digitaler Grundlagen automatisiert berechnete, als Wohnbauland gewidmete und bebaute Flächen in Hektar.</i>

3. Jährliche Zu- oder Abnahme der Wohnfläche pro Person in %:

Übernahme bzw. Eingabe des Prozentwertes für die jährliche Zu- oder Abnahme der Wohnfläche in %. Als Anhaltspunkt angegeben ist der Wert für Niederösterreich im aktuell verfügbaren Beobachtungszeitraum; voreingestellt ist der beobachtete Wert in der Gemeinde im selben Zeitraum . Dieser Wert kann bzw. sollte für die Berechnung konkreter Entwick-

lungsszenarien geändert werden (s. Anlage 2). Zu beachten ist, dass ein positiver Wert (Zunahme der Wohnfläche) eine Abnahme der Ø Haushaltsgröße bedingt. Je geringer die Ø Haushaltsgröße ist, desto mehr Wohnfläche wiederum verbraucht eine Person.

In kleineren Orten, insbesondere in Stagnations- und Schrumpfräumen, empfiehlt es sich, die Wohnflächenänderung niedriger anzusetzen, um den realen Baulandbedarf nicht zu überschätzen. Es kann der Wert für Niederösterreich herangezogen werden.

Wohnbaulandbedarf Teil 3

4. Ergebnisse:

Hier erfolgt unter **für:** die Eingabe des Prognosejahres. Möglich ist ein Prognosehorizont bis 2032, voreingestellt ist das Jahr 2030. Die Prognosezahlen werden jährlich aktualisiert, bereits vergangene Jahre sind in der Auswahl zwar noch vorhanden, jedoch werden keine Werte angezeigt.

Im unteren Abschnitt des Formulars werden die - auf Grundlage der eingegebenen Daten - berechneten Werte sowie die Angaben zum prognostizierten **Wohnbaulandbedarf (in ha)** dargestellt. Angenommen wird dabei, dass pro Haushalt eine Wohnung benötigt wird. Die Berechnungen beziehen sich auf Hauptwohnsitze, Hauptwohnsitzwohnungen und Privathaushalte, da für Nebenwohnsitze und Leerstände keine geeigneten Informationen in der nötigen Detailliertheit vorliegen. Eine Eingabemöglichkeit besteht bei den **Wohnbaulandreserven in ha** , sollten in der Gebietskörperschaft aktuellere und/oder genauere Daten als in der Datenbank vorhanden sein.

Angaben im Berechnungsformular	Erläuterungen
Bevölkerungsprognose	Anzahl der Hauptwohnsitze zum 1.1. des gewählten Prognosejahres.
Ab-/Zunahme der Einwohner/-innen	Veränderung der Wohnbevölkerung vom aktuellen Zeitpunkt bis zum 1.1. des gewählten Prognosejahres.
Prognostizierte Ø Haushaltsgröße	Personen pro Privathaushalt im Prognosejahr, berechnet anhand der aktuellen Haushaltsgröße und der jährlichen Zu- oder Abnahme der Wohnfläche pro Person.
Bedarf an Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung	Berechnet anhand der Zu-/Abnahme der Einwohnerzahl und der Ø Haushaltsgröße.
Bedarf an Wohnungen aus Wohnflächenänderung	Berechnet anhand der Einwohnerzahl und der prognostizierten Ø Haushaltsgröße.
Bedarf an Wohnungen gesamt	Bedarf an Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Wohnungen aus der Wohnflächenänderung zusammen.
Wohnbaulandbedarf in ha	Berechnet anhand des Ø Bedarfs an Wohnbauland pro Haushalt und dem zukünftigen Bedarf an Wohnungen.
Wohnbaulandreserven in ha	Beim Amt der NÖ Landesregierung auf Basis digitaler Grundlagen automatisiert berechnete, als Wohnbauland gewidmete, aber nicht bebaute Flächen in Hektar. Hier enthalten sind Baulücken, nicht enthalten sind als Wohnbauland gewidmete Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden.

Differenz Bedarf zu Reserve in ha

Gibt Auskunft darüber, ob und wie viel des zukünftigen Bedarfs durch die Mobilisierung vorhandener Baulandreserven abgedeckt werden kann.

Bearbeitungen im Formular, d.h. die Eingabe von Werten für die Veränderungen der Haushaltsgrößen, des Prognosejahrs oder des Wohnbaulandbedarfs lösen Berechnungen aus, deren Ergebnisse unmittelbar im Formular angezeigt werden. Diese Ergebnisse werden jedoch nicht unmittelbar gespeichert, da der Anwender hier möglicherweise Anpassungen erst testen möchte. Es gibt drei Schaltflächen, die derartige Tests unterstützen:

- (1) die Schaltfläche **Statistik...** bewirkt, dass die für die Gemeinde hinterlegten Werte aus den mitgelieferten statistischen Daten (berechnet nach Anlage A2) ins Formular eingelesen werden (erst nach einem Benutzerhinweis, für das im Formular ausgewählte Prognosejahr). Dies ist der Standard und Auslieferungszustand der FMD. Alle Gemeinden werden, sobald sie unter Stammdaten in die FMD eingefügt werden, mit diesen Werten zum Wohnbaulandbedarf eingelesen².
- (2) die Schaltfläche **Zurücksetzen...** bewirkt, dass die aktuell in der FMD für die Gemeinde gespeicherten Werte wieder neu ins Formular eingelesen werden, auch wenn schon Änderungen im Formular stattgefunden haben (erst nach einem Benutzerhinweis). Diese Zahlen müssen nicht den Werten aus (1) entsprechen, sondern können schon aus vorherigen Bearbeitungen abgeändert gewesen sein.
- (3) die Schaltfläche **Speichern...** speichert die aktuellen Änderungen im Formular als gültige Werte für die Wohnbaulandbedarfsberechnung und deren Berichterstattung in der FMD - unabhängig davon, ob Werte in der Oberfläche neu eingegeben wurden oder über die Bedienung der Schaltflächen **Statistik** oder **Zurücksetzen** Veränderungen herbeigeführt wurden.

Hinweis: Falls Parameter der Wohnbaulandbedarfsberechnung in der Oberfläche verändert wurden, wird bei Verlassen des Formulars abgefragt, ob die Änderungen gespeichert werden sollen.

Datenausgabe

Berichte / Auswertungen

Nach Aktivieren des Buttons **Berichte / Auswertungen** erscheinen verschiedene Berichte zur Auswahl. Durch Anklicken des ausgewählten Berichtes werden diese aufgebaut. Dies kann je nach Größe der zu verarbeitenden Datenmengen einige Sekunden in Anspruch nehmen.

Folgende Berichte stehen im Modul Wohnbaulandbedarf zur Verfügung:

- [Liste zur Wohnbaulandbedarfsberechnung](#)
- [Datenblatt zur Wohnbaulandbedarfsberechnung für die aktuelle Gemeinde](#)

In der [Liste zur Wohnbaulandbedarfsberechnung](#) erscheinen für die Gemeinde bzw. bei mehreren für alle Gemeinden jeweils ausgewählte statistische Grund- und Berechnungsdaten, das Jahr der Prognose sowie der ermittelte Wohnbaulandbedarf in ha.

² Der Standard für das Prognosejahr beim Hinzufügen von Gemeinden in den Stammdaten ist 2030.

Im [Datenblatt zur Wohnbaulandbedarfsberechnung für die aktuelle Gemeinde](#) erscheinen die Daten zur Gemeinde, wie sie in dem Eingabeformular zur Wohnbaulandbedarfsberechnung eingegeben bzw. berechnet worden sind.

Hinweis:

Hohe Werte beim ermittelten Baulandbedarf sind konservativ und stets im Vergleich zur regionalen bzw. der Entwicklung auf Bezirksebene und den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen zu interpretieren. Sie stellen absolute Maximalwerte dar, die in der Praxis durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen deutlich unterschritten werden sollten. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass Bevölkerungszuwächse vor allem bei den Senioren/-innen stattfinden werden.

Auswertung

Überblick zur [Auswertung der Innenentwicklungspotenziale](#) durch eine komprimierte Zusammenstellung von ausgewählten Daten und Ergebnissen des aktuellen Datenbankbestands.

Öffnen über den Button [Auswertung](#) aus dem Hauptmenü.

Es erscheint ein einseitiger, tabellarischer Bericht, der für die (i.d.R.) häufigsten 7 Innenentwicklungspotenzialtypen sowie zusammenfassend für die sonstigen 5 Typen Angaben zum aktuellen Potenzialbestand sowie Auswertungen aus den weiterführenden Modulen Ansprache der Eigentümer/-innen und Rückläufe zusammenstellt. Bereits aktualisierte Potenzialflächen werden hierbei nicht mehr verarbeitet.

Die tabellarischen Angaben werden zur [Anzahl der Flächen](#) (Grundstücke) sowie zur [Größe der Flächen](#) (Gesamtumfang der entsprechenden Grundstücke bzw. im Bauland liegend) gemacht.

In der letzten Zeile wird der [berechnete Wohnbaulandbedarf](#) für die Gemeinde(n) dargestellt. Falls zu einer oder mehrerer Gemeinden die Berechnung zum Wohnbaulandbedarf noch nicht durchgeführt wurde (vgl. Anlage 2), so erscheint ein roter Warnhinweis.

Die Angaben im Modul Auswertung beziehen sich immer auf den vorliegenden **Gesamtdatenbestand**. Werden mehrere Gemeinden in der Datenbank geführt, so werden deren Werte in der Auswertung zusammengefasst.

Einzelauswertungen zu einzelnen Gemeinden, Katastralgemeinden, Potenzialtypen oder einer Vielzahl weiterer Kriterien sind in den einzelnen Modulen mit der Anwendung [Suchen von Datensätzen](#) möglich.

Monitoring

Überblick zum [Status der Aktivierung](#) durch eine komprimierte Zusammenstellung der in den verschiedenen Potenzialtypen aktivierten Flächen/Grundstücke.

Öffnen über den Button **Monitoring** aus dem Hauptmenü.

Es erscheint ein einseitiger, tabellarischer Monitoringbericht, in dem Anzahl und Flächenumfang der aktivierten Grundstücke sowie die realisierten Wohneinheiten dargestellt sind. Die Angaben werden sowohl in der Summe als auch getrennt nach den einzelnen Potenzialtypen und dem Jahr der Aktivierung bereitgestellt.

Im Monitoringbericht zur Aktivierung werden alle Innenentwicklungspotenziale aufgenommen, die im Modul **Innenentwicklungspotenziale** entsprechend markieren wurden (Haken rechts oben bei **Aktivierung erfolgt**).

Die Angaben im Modul Monitoring beziehen sich immer auf den vorliegenden **Gesamtdatenbestand**. Werden mehrere Gemeinden in der Datenbank geführt, so werden deren Werte im Monitoring zusammengefasst.

Ersteinrichtung (Begrüßungsseite)

Wird die Flächenmanagement-Datenbank zum ersten Mal geöffnet, erscheint auf der rechten Bildschirmseite ein Begrüßungstext.

Zur Ersteinrichtung der Datenbank sind

- die Vorgaben des Begrüßungstextes
- in der Folge die Vorgaben der über das Hauptmenü zu erreichenden Stammdaten sowie
- die Vorgaben des vorliegenden Hilfetextes zu beachten.

Ist während der Einrichtung in den Stammdaten mindestens eine Gemeinde eingegeben worden, so wird beim nächsten und allen weiteren Öffnungsvorgängen der Datenbank nicht mehr der Begrüßungstext, sondern der aktuelle Datenbankstatus als Startseite angezeigt.

Zur Bearbeitung der Datenbank bitte [Weiter zum Hauptmenü](#) anklicken.

Datenbankstatus (Startseite)

Bei jeder (weiteren) Öffnung der Flächenmanagement-Datenbank (nach der Ersteinrichtung) erscheint zu Beginn die Startseite.

Auf der rechten Bildschirmseite wird der aktuelle Datenbankstatus dargestellt. Neben einer kurzen Übersicht zu den wesentlichen Inhalten der Datenbank ist dem angezeigten Datenbankstatus auch zu entnehmen, ob die Stammdaten im erforderlichen Mindestumfang eingegeben wurden. Wenn nicht, erscheint ein roter Warnhinweis und durch Anklicken des Buttons rechts vom Warnhinweis wird angezeigt, welche Mindesteingabe in den Stammdaten noch fehlt.

Am Ende des Datenbankstatus wird der berechnete zukünftige Wohnbaulandbedarf für die Gemeinde bzw. die Gemeinden dargestellt. Falls diese Berechnung noch fehlt bzw. bei mehreren Gemeinden diese noch nicht für alle Gemeinden durchgeführt wurde, erscheint ebenfalls ein roter Warnhinweis.

Zur Bearbeitung der Datenbank bitte [Weiter zum Hauptmenü](#) anklicken.

Anlagen

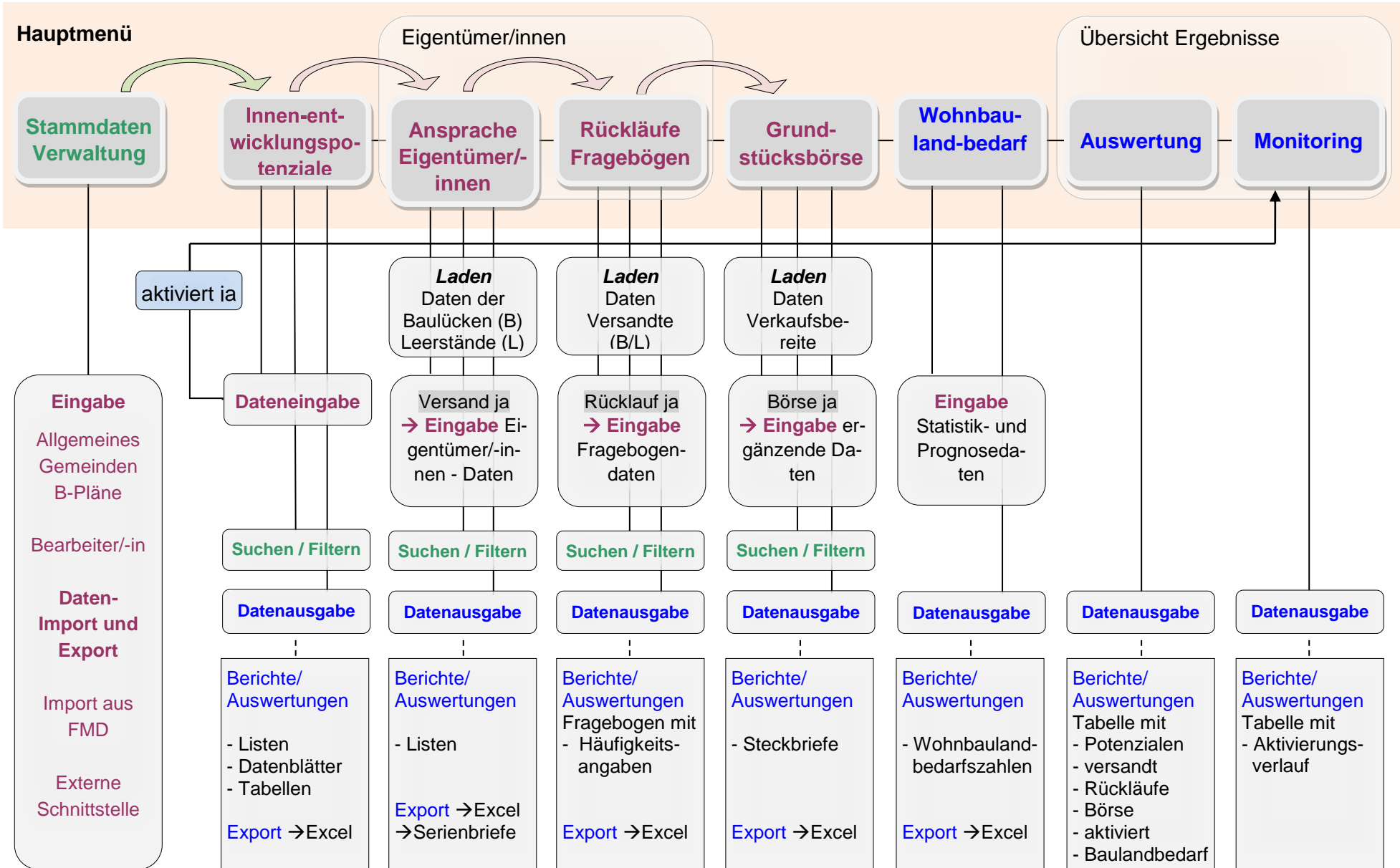
Anlage 1. Datenbankstruktur (Grafik)

Anlage 2: Erläuterungen zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

Anlage 3: Datenstruktur der Externen Schnittstelle

Anlage 1:

Datenbankstruktur



Anlage 1

Anlage 2:

Erläuterungen zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfs

Ausgangslage

In der kommunalen Planung werden Berechnungen zum Baulandbedarf beispielsweise bei der Aufstellung und Fortschreibung von Entwicklungskonzepten, Siedlungserweiterungen oder Wohnbaukonzepten durchgeführt, um den zukünftig notwendigen Flächenbedarf ableiten und begründen zu können. Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs in den Gemeinden gibt es jedoch bislang keine standardisierte, allgemein anerkannte Methode und allenfalls zu beachtende Rahmenparameter.

Unter den veränderten demographischen Entwicklungsbedingungen, die je nach Region nicht mehr dem jahrzehntelang unbestrittenen Wachstumspostulat bei Bevölkerungs- und Siedlungsflächenentwicklung entsprechen, kommt einer objektiven und qualifizierten Wohnbaulandbedarfsberechnung daher eine besondere Bedeutung zu. Die nach einer einheitlichen und standardisierten Methode berechneten Wohnbaulandbedarfszahlen können den ermittelten Innenentwicklungspotenzialen gegenübergestellt werden. Durch die Eingabe verschiedener Parameter soll es für Gemeinden und Ortsplaner/innen möglich sein, verschiedene Szenarien künftiger Entwicklung zu entwerfen und gegenüber zu stellen.

Die in die Flächenmanagement-Datenbank integrierte Methode zur Wohnbaulandbedarfsberechnung wurde bei der Erstellung der ersten Flächenmanagementdatenbank im Rahmen eines bayrischen Pilotprojektes (FLIZ 2007-2008) mit 9 Modellkommunen, den Fachbehörden der beteiligten Landkreise und der Regierung entwickelt und von der Abteilung Raumordnung und Regionalpolitik für Niederösterreich adaptiert.

Die zur Baulandbedarfsberechnung verwendeten statistischen Grundlagen basieren auf Zahlen von Statistik Austria, der Bevölkerungsprognose der Österreichischen Raumordnungskonferenz (ÖROK)/Statistik Austria und berechneten Baulandbilanzen der Gemeinden.

Methodik

Die Wohnbaulandbedarfsberechnung für Gemeinden setzt sich aus zwei wesentlichen Faktoren zusammen:

- Bevölkerungsprognose für die Gemeinde (äußerer Bedarf),
- Jährliche Veränderung der Wohnfläche pro Person (innerer Bedarf).

Bevölkerungsprognose für Gemeinden

Für alle Gemeinden in Niederösterreich wird eine Bevölkerungsprognose für einen Zeitraum bis 2030 berechnet. Diese basiert auf der regionalisierten Bevölkerungsprognose der ÖROK und Statistik Austria und den vergangenen Entwicklungen der Gemeinden. Zur Ermittlung der Prognosewerte wird die Entwicklung der Gemeinde in den letzten 10 Jahren in Relation zur zukünftigen Entwicklung der jeweiligen Prognoseregion der ÖROK-Regionalprognose gesetzt. Mittels Konvergenzfunktionen werden die Werte für die einzelnen Jahre berechnet.

Jährliche Zu- oder Abnahme der Wohnfläche pro Person

Diese Entwicklung ergibt sich aus den für die Zukunft zu erwartenden „Auflockerungen im Bestand“, die sich z. B. im Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgrößen äußern (mehr Klein-

und Singlehaushalte, höherer durchschnittlicher Bedarf an Wohnfläche je Einwohner/-in). Beispielsweise entspricht eine Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,1 Personen pro Haushalt auf 2,0 Personen pro Haushalt innerhalb von 15 Jahren einer jährlichen Zunahme der Wohnfläche pro Person von ca. 0,32 %. Das heißt, dass eine negative Entwicklung der Haushaltsgrößen (Abnahme) eine positive Entwicklung der Wohnfläche pro Person (Zunahme) ergibt und umgekehrt. Eine allgemein gültige Richtgröße für die Ansetzung dieses Faktors besteht nicht, so dass die in der Praxis angenommenen Werte variieren, oft in der Größenordnung zwischen 0,3 und 0,5 % p.a.

In der bisherigen Anwendung der Flächenmanagementdatenbank wird grundlegend ein Wert von 0,3 % angesetzt. Im Berechnungsformular der vorliegenden Version ist der in der Gemeinde beobachtete Wert des angegebenen Zeitraums voreingestellt. Als Vergleichsgröße wird der im selben Zeitraum beobachtete Wert für Niederösterreich angegeben. Durch die Eingabe eines bestimmten Wertes können nun verschiedene Annahmen und Szenarien durchgerechnet werden. Als Richtwert kann aus folgenden Gründen 0,3 % pro Jahr dienen:

- Aus den unerwünschten Auflockerungstendenzen der Vergangenheit darf nicht in übertriebenem Maße ein Baulandbedarf für die Gemeinden abgeleitet werden (was ja wiederum eine weitere Auflockerung bzw. neue Innenentwicklungspotenziale fördert).
- Die Auflockerung wird auch durch Kräfte forciert (Singlehaushalte, Kleinhaushalte, Restnutzungen), welchen durch Siedlungsausweisungen am Ortsrand nur bedingt begegnet werden kann.
- Eine stärkere Auflockerung als die angesetzte ist in Anbetracht der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale städtebaulich nicht wünschenswert. Durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen soll vielmehr einer weiteren Abnahme der Siedlungsdichten entgegengewirkt werden.
- Auch um zukünftig die Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu gewährleisten (Wirtschaftlichkeit), sollte eine stärkere Auflockerung vermieden werden.

Berechnungsvorgang

Auf Grundlage der Parameter und Daten werden je Gemeinde folgende Berechnungsschritte durchgeführt:

Schritt 1: Bedarf an Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

- Auswahl des Prognosejahrs und Übernahme der Bevölkerungsprognosewerte für die Gemeinde.
- Berechnung der Veränderung der absoluten Einwohnerzahl und Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen durch Umlegung auf die Ø Haushaltsgröße.

Schritt 2: Bedarf an Wohnungen aus Veränderung der Wohnfläche (Innerer Bedarf)

- Ermittlung der zukünftigen Ø Haushaltsgröße durch die Fortschreibung der jährlichen Zu- oder Abnahme der Wohnfläche pro Person.

- Umlegung der absoluten Bevölkerungszahl auf die zukünftige Ø Haushaltsgröße und Berechnung des Bedarfs an zusätzlichen Wohnungen.

Schritt 3: Saldo des Wohnungsbedarfs und Wohnbaulandbedarfsermittlung

- Ermittlung des Saldos aus dem Bedarf an Wohnungen durch Bevölkerungsveränderung und dem Bedarf an Wohnungen aus der Veränderung der Wohnfläche.*
- Umrechnung des Wohnungsbedarfs insgesamt auf den Wohnbaulandbedarf anhand des Wohnbaulandbedarfs pro Haushalt.
- Gegenüberstellung von Bedarf und Reserven.

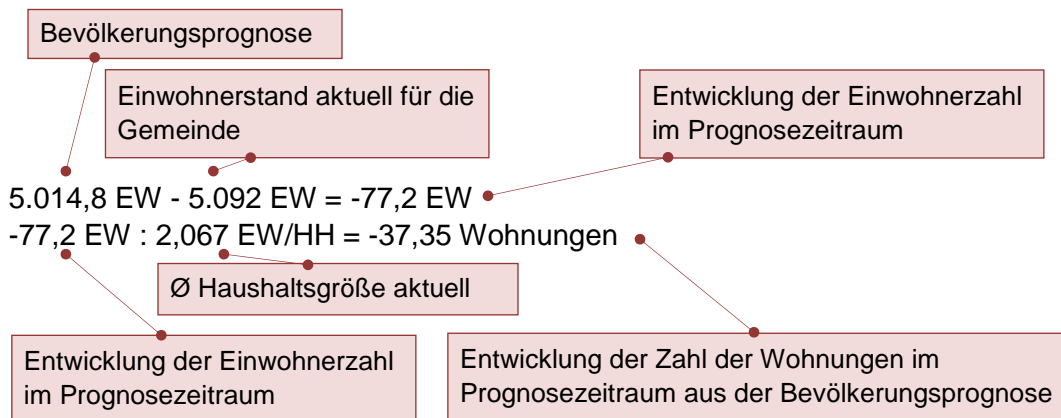
* Der Saldo der Wohneinheiten aus äußerem und innerem Bedarf (Schritt 3) kann negativ oder positiv sein. Ist der Saldo negativ, d. h. wird ein durch entsprechende Bevölkerungsprognose induzierter negativer Wohnungsbedarf durch den aus der Zunahme der Wohnfläche pro Person induzierten positiven Wohnungsbedarf nicht kompensiert, dann ergibt sich rechnerisch ein negativer Wohnbaulandflächenbedarf.

Im Folgenden werden die einzelnen Berechnungen in den Schritten 1, 2 und 3 anhand eines Beispiels detailliert erläutert.

Rechenschritte zur Ermittlung des Wohnbaulandbedarfes einer Gemeinde

Schritt 1: Bedarf an Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung (Neubedarf)

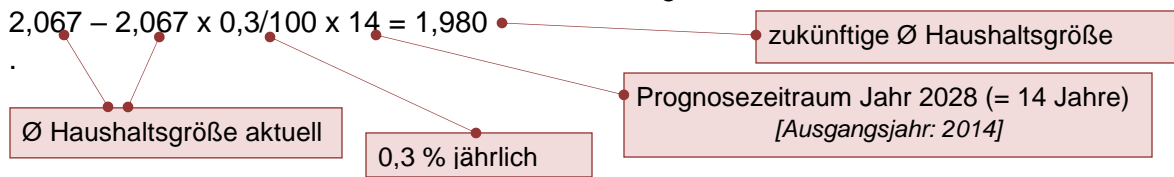
Vom Prognosewert für das ausgewählte Jahr wird die aktuelle Einwohnerzahl subtrahiert. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl im Prognosezeitraum.



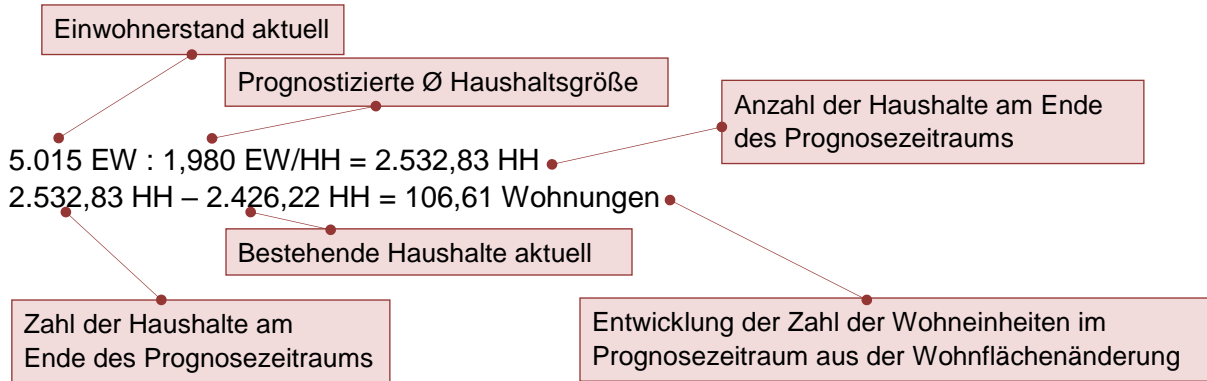
Die Zahl für die Veränderung der Einwohner/-innen im Prognosezeitraum wird durch die aktuelle Ø Haushaltsgröße (Einwohner/-in je Haushalt) geteilt. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Wohnungsanzahl im Prognosezeitraum auf Grundlage der Bevölkerungsentwicklung. Angenommen wird dabei, dass pro Haushalt eine Wohnung benötigt wird. Die Berechnungen beziehen sich auf Hauptwohnsitze, Hauptwohnsitzwohnungen und Privathaushalte, da für Nebenwohnsitze und Leerstände keine geeigneten Informationen in der nötigen Detailliertheit vorliegen. Die Berechnung der aktuellen Ø Haushaltsgröße erfolgt aus der Fortschreibung der Entwicklung der Haushalte zwischen der Volkszählung 2001 und der letztverfügbaren Zahl (z.B. im Jahr 2018 sind die Zahlen für das Jahr 2015 verfügbar).

Schritt 2: Bedarf an Wohnungen aus der Veränderung der Wohnfläche (Innerer Bedarf)

Die prognostizierte zukünftige Ø Haushaltsgröße wird auf Grundlage der jährlichen Veränderung der Wohnfläche und der Anzahl der Jahre des Prognosezeitraums ermittelt



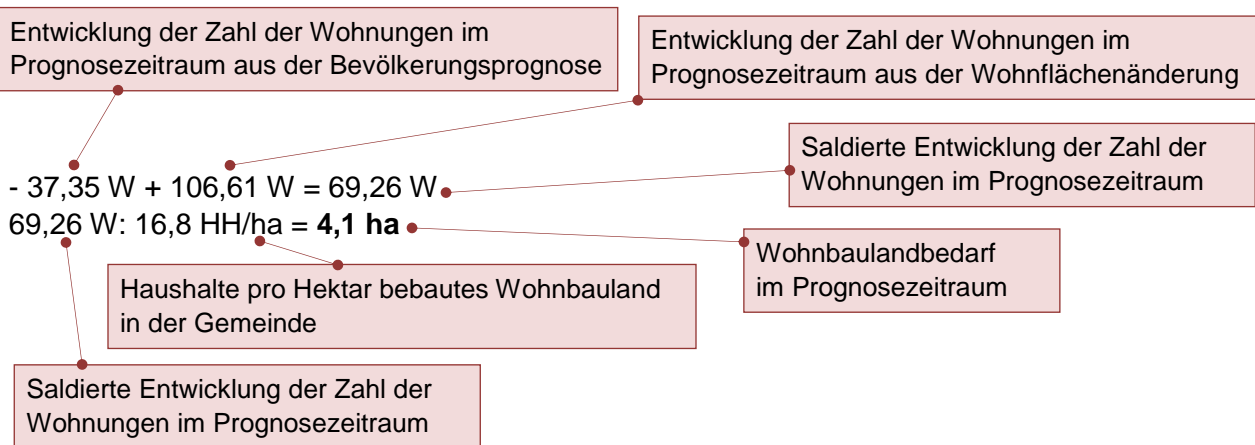
Anschließend wird die aktuelle Einwohnerzahl durch die prognostizierte Ø Haushaltsgröße geteilt. Daraus ergibt sich die Zahl der Haushalte am Ende des Prognosezeitraums.



Von der aus der Veränderung der Wohnfläche pro Person im Prognosezeitraum abgeleiteten Anzahl der zukünftigen Haushalte wird die aktuelle Zahl der Haushalte abgezogen. Daraus ergibt sich die Entwicklung der Wohnungen im Prognosezeitraum auf Grundlage der Veränderung der Wohnfläche pro Person.

Schritt 3: Saldo des Wohnungsbedarfs und Wohnbaulandbedarfsermittlung

Die Entwicklung der Anzahl der Wohnungen aus Wohnflächenänderung und Bevölkerungsprognose werden saldiert.



Der für den Prognosezeitraum saldierte Bedarf an Wohnungen wird durch die Anzahl der Haushalte pro Hektar bebautes Wohnbauland in der Gemeinde geteilt. Daraus ergibt sich der Bedarf an Wohnbauland in der Gemeinde bis zum Ende des Prognosezeitraumes. Dieser Bedarf wird anschließend in Relation zu den vorhandenen Reserven an Wohnbauland gesetzt.

Anlage 3

Datenstruktur der Externen Schnittstelle

Allgemeine Anwendungshinweise:

1. Primärschlüssel

Die Daten in der Flächenmanagement-Datenbank sind alle grundstücksbezogen abgelegt. Das Feld 'Autoschlüssel' trägt dabei den Primärschlüssel, d.h. pro Grundstück kann jeweils nur ein Datensatz abgelegt werden. Die in FMD angewandte Grundstücks-Identifikationsnummer ("Autoschlüssel") muss eindeutig sein und setzt sich zusammen aus:

- Stelle 1-5 Katastralgemeinde (immer 5-stellig)
- Stelle 6 Grundstücks-(Bauflächen-)punkt: falls Grundstücksnummer mit Punkt beginnt, hier eine "1" eintragen, ansonsten "0"
- Stelle 7-11 Grundstücksstamnummer (ohne Punkt!), falls weniger als 5 Stellen mit führenden Nullen
- Stelle 12 falls Grundstück geteilt mit "/" , hier eine "1" eintragen, ansonsten "0"
- Stelle 13-17 Grundstücksunterteilungsnummer, falls weniger als 5 Stellen mit führenden Nullen; falls kein Nenner vorhanden, fünf Nullen

Die Nummer 19544101305100003 identifiziert somit das Grundstück .1305/3 in der Katastralgemeinde 19544 (St. Pölten).

2. Datenstruktur der CSV-Datei und Vorgaben

Um eine universelle Schnittstelle zu ermöglichen, sind folgende Vorgaben exakt einzuhalten (siehe auch nachfolgende Zuordnung):

- In der Ersten Zeile der CSV-Datei müssen als Spaltenüberschriften die vorgegebenen Feldnamen verwendet werden (siehe nachfolgende Tabelle),
- die Reihenfolge der Felder in der CSV-Datei muss exakt der Reihenfolge der Nennung der Feldnamen in der folgenden Tabelle entsprechen,
- die Felder sind jeweils durch das Zeichen ";" (Strichpunkt oder Semikolon) zu trennen,
- als Textbegrenzungszeichen sind Anführungszeichen zu verwenden (z.B. "Text"),
- die beschriebenen Datentypen und Formate sind einzuhalten,
- die Zeichencodierung erfolgt im System "*Westeuropäisch (Windows)*" bzw. Windows-1252,
- die auf den folgenden Blättern grün hinterlegten Felder (Pflichtangaben) müssen zwingend Daten beinhalten,
- as Feld 'Autoschlüssel' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) enthalten, muss immer 17 Stellen beinhalten, darf nicht leer sein und sich nicht wiederholen (Eindeutigkeit/Primärschlüssel!).
- Das Feld 'Gemeindeschlüssel' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) enthalten, muss immer 4 oder 5 Stellen beinhalten, darf nicht leer sein und muss eine in Niederösterreich gültige Gemeindeschlüsselnummer sein.
- Das Feld 'Katastralgemeindeschlüssel' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) enthalten, besteht aus 4 oder 5 Zeichen, darf nicht leer sein und muss eine in Niederösterreich gültige Katastralgemeindeschlüsselnummer sein.
- Das Feld 'Grundstücksnummer' darf nur Ziffern (Zahlen von 0 bis 9) oder die Zeichen '/' und '.' enthalten und darf nicht leer sein.

- Das Feld 'Potenzialtypnummer' darf nur Zahlen von 1 bis 13 enthalten und darf nicht leer sein.
- Das Feld 'FWP_Typnummer' darf nur Zahlen von 1 bis 9 enthalten und darf nicht leer sein.
- Das Feld 'BPLan_Typnummer' darf nur Zahlen von 1 bis 3 enthalten und darf nicht leer sein.
- Das Feld 'Anrede1' und 'Anrede2' darf nur Zahlen von 1 bis 6 oder keinen Eintrag enthalten.
- Das Feld 'Bearbeiter/-in' muss einen Eintrag enthalten.
- Das Feld 'StrasseGrundstück' muss einen Eintrag enthalten.
- Das Feld 'HausnummerGrundstück' muss einen Eintrag enthalten.
- Das Feld 'GrößeGrundstück' muss einen Eintrag enthalten, dieser muss eine Zahl sein.

3. Weitere Anmerkungen zur Datenstruktur

In der FMD kann jeweils nur ein Rücklaufdatensatz eingegeben werden. Sollte ein System mehrere Jahre verwalten können, sollte nur der letzte Datensatz ausgelesen werden.

Wenn ein System Komplexbildung über mehrere Grundstücke ermöglicht, müssen zu jedem Grundstück die Informationen gesondert ausgelesen werden.

Über die Felder 'tempZahl' und 'tempString' stehen hierfür zwei Felder zur Verfügung, in die Informationen zum Komplex oder auch andere externe Werte übergeben werden können.

Hinweis:

Die Datenstruktur der Schnittstelle und nachfolgende Listen sind auch als Excel-Datei (*FMD-Schnittstelle-Vorgaben.xls*) im Systemverzeichnis "...\\FMD\\Hilfe" beigelegt, ebenso wie ein Muster einer CSV-Schnittstellendatei (*Muster_Schnittstelle.csv*).

Liste der in der CSV-Schnittstellendatei enthaltenen Felder mit weiteren Erläuterungen:

Feldname	Datentyp	max Feldlänge	Format	Inhalt / Erläuterung
IDGrundstück	LongInteger			Automatisch erzeugte interne Nummer
Erfassungsdatum	Datum		dd.mm.yyyy	Tag der Erfassung
Bearbeiter	String	50		Name des jeweiligen Sachbearbeiters/-in
Gemeinde	String	50		Name der Gemeinde
Gemeindeschlüssel	String	6		Gemeindeschlüssel als Textfeld mit fünf Stellen
Katastralgemeinde	String	50		Name der Katastralgemeinde
Katastralgemeindeschlüssel	String	5		Katastralgemeindeschlüsselnummer als Textfeld mit vier oder fünf Stellen
Grundstücksnummer	String	20		Grundstücksnummer in üblicher Schreibweise mit Zähler, Schrägstrich und Nenner (z.B. 132/5)
AutoSchlüssel	String	17		Zentrale Identifikationsnummer in FMD, setzt sich zusammen aus - Stelle 1-5: Katastralgemeinde (4 oder 5-stellig) - Stelle 6: falls Grundstücksnummer mit Punkt beginnt, ist hier eine "1" eintragen, ansonsten "0" - Stelle 7-11: Grundstücksnummer Zähler (ohne Punkt!), falls weniger als 5 Stellen mit führenden Nullen - Stelle 12: falls Grundstück geteilt mit "/", hier eine "1" eintragen, ansonsten "0" - Stelle 13-17: Grundstücksnummer Nenner, falls weniger als 5 Stellen mit führenden Nullen; falls kein Nenner vorhanden, fünf Nullen Beispiel: Die Nummer 19544101305100003 identifiziert das Grundstück .1305/3 in der Katastral-gemeinde 19544 (St. Pölten)
StrasseGrundstück	String	50		Straße des Grundstücks
HausnummerGrundstück	String	50		Hausnummer des Grundstücks
GrößeGrundstück	LongInteger			Gerundet auf volle m ²
GrößeTeilfläche	LongInteger			wenn nur ein Teil des Grundstücks ein Potenzial zu Bebauung hat, gerundet auf volle m ²
Potenzialtypnummer	LongInteger			Codierung siehe Arbeitsblatt Potenzialtyp
Potenzialtyp	LongInteger			Codierung siehe Arbeitsblatt Potenzialtyp
FWP_Typnummer	LongInteger			Codierung siehe Arbeitsblatt FWPTyp
FWP_Typ_Kuerzel	String	15		Codierung siehe Arbeitsblatt FWPTyp
BPlan_Typnummer	LongInteger			Codierung siehe Arbeitsblatt BPlan
BPlan_Name	String	100		Codierung siehe Arbeitsblatt BPlan
Bauklassennummer	LongInteger			Codierung siehe Arbeitsblatt Bauklasse
Bauklasse	String	10		Codierung siehe Arbeitsblatt Bauklasse
maxGebHoehe	String	10		Höchstzulässige Gebäudehöhe
Bebauungsdichte	LongInteger			Bebauungsdichte (0-100)
PotenzialBemerkungen	String	255		Bemerkungsfeld

ImNeubaugebiet	Boolean			True = liegt im Neubaugebiet
Aufschliessungszone	Boolean			True = Grundstück liegt in Aufschliessungszone
Altortgebiet	Boolean			True = Grundstück liegt in Altortgebiet
Bausperre	Boolean			True = Grundstück ist mit Bausperre belegt
Schutzzone	Boolean			True = Grundstück liegt in Schutzzone
Zentrumszone	Boolean			True = Grundstück liegt in Zentrumszone
Erschliessung	Boolean			True = Grundstück ist erschlossen
Baulandvertrag	Boolean			True = Für das Grundstück existiert ein Baulandvertrag
Naturdenkmal	Boolean			True = auf dem Grundstück liegt Biotop
Überschwemmungsgebiet	Boolean			True = Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet
Wasserschutzgebiet	Boolean			True = Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet
Naturgefahren	Boolean			True = Grundstück mit Naturgefahrenhinweisen
NichtVerkaufsbereit	Boolean			True = Eigentümer/in sicher nicht verkaufsbereit
Erbengemeinschaft	Boolean			True = Grundstück im Eigentum einer Erbengemeinschaft
Zuschnitt	Boolean			True = Größe oder Zuschnitt des Grundstücks problematisch
VerbundBemerkung	String	255		Bemerkung zum Zuschnitt bzw. Nutzbarkeit, Angabe der Grundstücke die im Verbund stehen
Lärmbelastung	Boolean			True = auf dem Grundstück bestehen Lärmbelastungen
Geruchsbelastung	Boolean			True = auf dem Grundstück bestehen Geruchsbelastungen
Altlastverdacht	Boolean			True = auf dem Grundstück besteht Altlastenverdacht
tbIF_Denkmalschutz	Boolean			True = auf dem Grundstück bestehen Denkmalschutzausweisungen
Gebäudemängel	Boolean			True = Bestehendes Gebäude weist erkennbare Mängel auf
OrtsbildGebäude	Boolean			True = auf dem Grundstück steht ortsbildprägendes Gebäude
Aktiviert	Boolean			True = Grundstück ist aktiviert (bebaut, saniert etc.)
AktBebauungsjahr	String	4	yyyy	Jahr der Aktivierung als ganze vierstellige Zahl
AktWohneinheiten	LongInteger			Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten als ganze Zahl
Teilaktiviert	Boolean			True = Nach der Aktivierung verbleibt noch ein zusätzliches Potenzial
PlanPfad	String	255		vollständiger Pfad eines als Bilddokument abgelegten Plans inkl. Dateiname
PlanBemerkung	String	255		Beschriftung des Plans
FotoPfad	String	255		vollständiger Pfad eines als Bilddokument abgelegten Fotos inkl. Dateiname
FotoBemerkung	String	255		Beschriftung des Fotos
Versand	Boolean			True = in den Versand einbezogen
ErfolgtImJahr	String	4	yyyy	Jahr der Ansprache
VornameE1	String	50		Vorname des Haupteigentümers/-in
NameE1	String	50		Name des Haupteigentümers/-in
AnredeE1	LongInteger			Codierung siehe Arbeitsblatt Anrede
TitelE1	String	10		-freie Eingabe

StrasseE1	String	50		Straße des Haupteigentümers/-in
HausnummerE1	String	10		Hausnummer des Haupteigentümers/-in
PLZE1	String	5		Postleitzahl des Haupteigentümers/-in
WohnortE1	String	50		Wohnort des Haupteigentümers/-in
TelefonE1	String	50		Telefonverbindung des Haupteigentümers/-in
EmailE1	String	50		E-Mail des Haupteigentümers/-in
VornameE2	String	50		Vorname des Zweiteigentümers/-in
NameE2	String	50		Name des Zweiteigentümers/-in
AnredeE2	LongInteger			1=Herr, 2=Frau, 3=Institution, 4=Gemeinde, 5=Stadt, 6=Verein
TitelE2	String	10		-freie Eingabe
EigentümerBemerkung	String	255		Weitere Bemerkung zum Eigentümer/-in
Rücklauf	Boolean			True = Eigentümer/-in hat Fragebogen ausgefüllt
Erfassungstag	Datum		dd.mm.yyyy	Tag der Eingabe der Rücklaufdaten
Bebauungswillig	Boolean			True = Grundstück soll in absehbarer Zeit selbst bebaut werden
BebauInJahren	LongInteger			Anzahl der Jahre
Bebauungsunwillig	Boolean			True = Grundstück soll in absehbarer Zeit nicht selbst bebaut werden
FürEigennutzung	Boolean			True = Bevorratung für Eigennutzung
FürErben	Boolean			True = Bevorratung für Erben/-innen
KeinBedarf	Boolean			True = kein Eigenbedarf für Bebauung/Nutzung
FürKapitalanlage	Boolean			True = Grundstück dient der Kapitalanlage
KeinInteresse	Boolean			True = Kein Interesse an Verwertung
Garten	Boolean			True = wird als Haus- oder Kleingarten genutzt
Landwirtschaft	Boolean			True = wird als landwirtschaftliche Nutzfläche benötigt
Komplex	Boolean			True = komplizierte Eigentumsverhältnisse (Erbengemeinschaften, etc.)
Grundstücksverhältnisse	Boolean			True = Lage, Zuschnitt oder Größe des Grundstücks ungünstig
ArtBebauUnklar	Boolean			True = unklar, welche Art der Bebauung möglich
BaurechtUnklar	Boolean			True = Gewünschte Bebauung scheiterte an baurechtlichen Bestimmungen, Unklarheit über Baurecht
AnderereGründe	Boolean			True = Sonstige Hinterungsgründe werden angeführt
EintragGründeSonstige	String	100		Nennung der sonstigen Gründe
Verkaufswillig	Boolean			True = Verkaufsbereit
ÜberGemeinde	Boolean			True = Anbieten über die Gemeinde inkl. Kontaktdaten
Verkaufsunwillig	Boolean			True = Nicht verkaufsbereit
EintragNichtverkaufsg Gründe	String	100		Nennung von anderen Nichtverkaufsg Gründen
Tauschwillig	Boolean			True = Tauschbereit
AnderesGrundstück	Boolean			True = Tausch gegen anderes Baugrundstück
Tauschunwillig	Boolean			True = Nicht tauschbereit

BeratStädtebau	Boolean		True = Bauberatung (architektonisch/städtebaulich) durch die Expert/-innen von NÖ-GE-STALTE(N) - Baulücken
DurchGemeinde	Boolean		True = Anbieten des Grundstücks in der gemeindeeigenen Grundstücksbörse (Internet)
SonstigeErfordernis	Boolean		True = Sonstiger Beratungsbedarf
EintragHilfeSonstiges	String	100	Nennung des sonstigen Beratungsbedarfs
OhneMeinung	Boolean		True = keine Meinung
EmailAngabenJa	Boolean		True=Sollen wir per Email mit Ihnen in Kontakt treten?
EmailAngabenText	String	255	Email-Adresse
TypWohnhaus	Boolean		True = Wohngebäude
TypHofstelle	Boolean		True = Hofstelle
ArtAnzahl	String	100	Nennung von Art und Anzahl der Nebengebäude
TypGewerbe	Boolean		True = Gewerblich genutztes Gebäude
TypSonstiges	Boolean		True = Sonstiger Gebäudetyp
EintragTypSonstiges	String	100	Nennung des sonstigen Gebäudetyps
LeerstandSeit	String	50	Nennung des Zeitraumes des Leerstands
Ungenutzt	Boolean		True = Gebäude leerstehend
Teilgenutzt	Boolean		True = Gebäude teilweise noch genutzt
ArtRestnutzung	String	100	Nennung der Art der Restnutzung
Baujahr	String	50	Baujahr des Gebäudes, auch ca. Angabe möglich
Saniert	Boolean		True = Gebäude wurde saniert/modernisiert
SanierungsJahr	String	50	Jahr der Sanierung/Modernisierung
Komplettsanierung	Boolean		True = Gebäude wurde komplett saniert
Teilsanierung	Boolean		True = Gebäude wurde teilsaniert
NichtSaniert	Boolean		True = Gebäude wurde nicht saniert/modernisiert
KeinSanBedarf	Boolean		True = Gebäude ist nicht sanierungs-/modernisierungsbedürftig
TeilSanBedarf	Boolean		True = Gebäude ist teilweise sanierungs-/modernisierungsbedürftig
KomplettSanBedarf	Boolean		True = Es besteht Komplettsanierungsbedarf
Abbruch	Boolean		True = Es besteht Abbruchbedarf
UnentschlossenSanBedarf	Boolean		True = Es besteht kein Entschluss für Sanierungsbedarf
SanBeabsichtigt	Boolean		True = Sanierung/Modernisierung ist beabsichtigt
SanUnbeabsichtigt	Boolean		True = Sanierung/Modernisierung ist nicht beabsichtigt
NutzBeabsichtigt	Boolean		True = Gebäude soll in den nächsten Jahren selbst genutzt werden
NutzungInJahren	LongInteger		Anzahl der Jahre
NutzUnbeabsichtigt	Boolean		True = Gebäude soll in den nächsten Jahren nicht selbst genutzt werden
KeinGeld	Boolean		True = Fehlende Finanzierungsmöglichkeit
AufwandZuHoch	Boolean		True = Aufwand zu hoch
GestaltungUnklar	Boolean		True = Unklarheit über Modernisierungsaufwand

FMD 3.2 - HILFE und ANWENDUNGSHINWEISE

UmbauAblehnung	Boolean			True = Bereits geplante Modernisierung/Umbau wurde abgelehnt
ErfolglosBemüht	Boolean			True = Konkrete Verkaufsbemühungen bisher erfolglos
Denkmalschutz	Boolean			True = Denkmalschutzauflagen
NutzungsInfos	Boolean			True = Bauberatung durch die Expert/-innen von NÖ-GESTALTE(N) - Leerstand
AbrissInfos	Boolean			True = Informationen zu Abriss/Neubau gewünscht
SanInfos	Boolean			True = Informationen zu Sanierung/Modernisierung gewünscht
VerkaufsInfos	Boolean			True = Informationen zum Verkauf gewünscht
SonstigeInfos	Boolean			True = Sonstige Informationen gewünscht
SonstigeBemerkungen	String	255		Sonstige Bemerkungen zu Leerständen

Erläuterungen:

grün hinterlegt = Pflichtfelder (Einträge zwingend erforderlich)

Schlüsselwerttabellen (interne Codierung der Nachschlagfelder):

Potenzialtypen

Potenzialtyp	Schlüsselwert
geringfügig bebautes Grundstück	1
Konversionsfläche	2
Gewerbebrache	3
Gewerbebrache mit Restnutzung	4
Hofstelle leerstehend	5
Hofstelle mit Restnutzung	6
Hofstelle ohne Hofnachfolger/-in	7
Baulücke klassisch	8
Infrastruktureinrichtung leerstehend	9
Wirtschaftsgebäude am Ortsrand leerstehend	10
Wohngebäude leerstehend	11
Wohngebäude mit Leerstandsrisiko	12
Geschäftslokal/-haus leerstehend	13

FWP-Typen siehe unten stehende Tabelle (2)

FWP-Typen	Schlüsselwert
BW - Bauland Wohngebiet	1
BK - Bauland Kerngebiet	2
BKH - Bauland Kerngebiet Handelseinrichtung	3
BA - Bauland Agrargebiet	4
BAHA- Bauland Agrargebiet Hintausbereich	5
BS - Bauland Sondergebiet	6
BO - Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen	7
BB - Bauland Betriebsgebiet	8
BI - Bauland Industriegebiet	9

Bebauungsplan-Art

Bebauungsplan - Kategorie	Schlüsselwert
Mit Plandarstellung	1
Ohne Plandarstellung	2
Kein Bebauungsplan	3

Bauklassen

Bauklassen - Kategorie	Schlüsselwert
I (0 - 5 Meter)	1
II (5 - 8 Meter)	2
III (8 - 11 Meter)	3
IV (11 - 14 Meter)	4
V (14 - 17 Meter)	5
VI (17 - 20 Meter)	6
VII (20 - 23 Meter)	7
VIII (23 - 25 Meter)	8
IX (25 - 999 Meter)	9
I-II (0 - 8 Meter)	10
II-III (5 - 11 Meter)	11
III-IV (8 - 14 Meter)	12
IV-V (11 - 17 Meter)	13
V-VI (14 - 20 Meter)	14
VI-VII (17 - 23 Meter)	15
VII-VIII (20 - 25 Meter)	16
VIII-IX (23 - 999 Meter)	17

Anreden

Anreden	Schlüsselwert
Herr	1
Frau	2
Institution	3
Gemeinde	4
Stadt	5
Verein	6