

# Baulandkataster in mittleren und kleinen Kommunen

Erste Ergebnisse aus einem REFINA-Projekt des BMBF Frank Molder, Sabine Müller-Herbers

Die bundesweiten Aktivitäten, einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme (Stichwort 30 ha – Ziel 2020) zu leisten, sind 2005 mit der Auflage des Förderschwerpunktes REFINA beim Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) intensiviert worden. Der Förderschwerpunkt beinhaltet die „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ (REFINA). Mehrere im Rahmen von REFINA geförderte Projekte haben das Handlungsfeld „Kommunales Flächenmanagement und Innenentwicklung“ zum Gegenstand. Dazu gehört auch das Projekt „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung“ (HAI) mit einer Laufzeit von März 2006 bis Februar 2008, das Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung innerörtlicher Baulandpotenziale in mittleren und kleinen Kommunen liefern will.

auch, dass erhebliche Hindernisse bei der Aktivierung dieser Baulandpotenziale bestehen. Die Restriktionen ergeben sich vor allem durch:

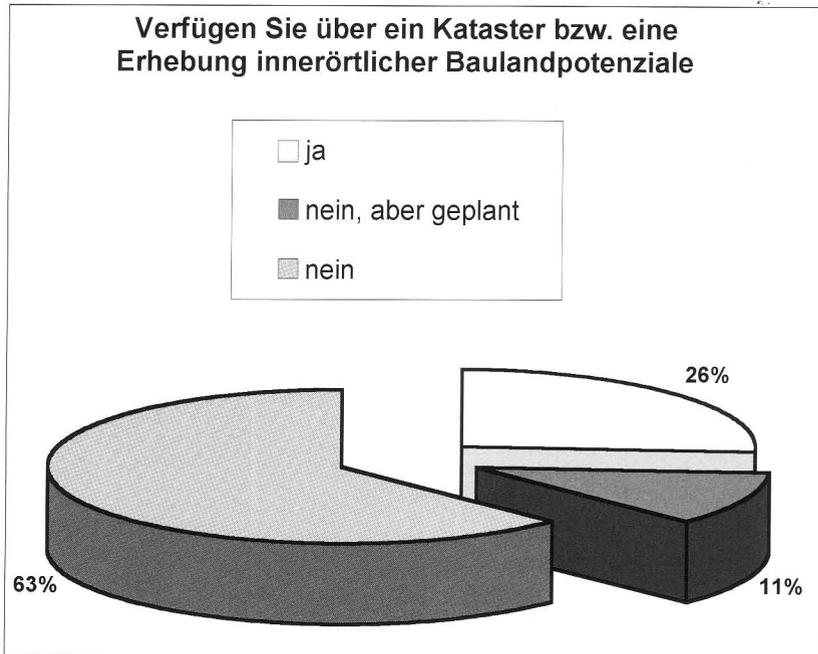
- ▶ die Eigentümerinteressen und mangelnde Kenntnisse über deren Motive und geeignete Ansprachestrategien;
- ▶ die vielen „Einzelfälle“ bei der Projektentwicklung im Innenbereich mit hohem Beratungs- und Planungsaufwand;
- ▶ fehlende Gesamtkostenvergleiche bei Innen- und Außenentwicklungsprojekten (Kostenwahrheit).

Hier setzt das Projekt HAI mit forschungsmethodischen und umsetzungsorientierten Bausteinen an. Durch repräsentative Umfragen, Experteninterviews und Recherchen sollen neue wissenschaftlich fundierte Ergebnisse insbesondere zum Themenfeld Baulücken und Baulückeneigentümern gewonnen werden. Besondere Bedeutung kommt

jedem erstellt bzw. aktualisiert wurden. Die Ergebnisse sollen in übertragbare Handlungsempfehlungen zur aktiven Innenentwicklung für mittlere und kleine Kommunen münden. Die Bearbeitung des Projektes erfolgt in Kooperation mit dem Landesamt für Umwelt (Bayern), dem Büro KOMMA.PLAN und dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung an der Hochschule Nürtingen-Geislingen.

## REPRÄSENTATIVE BEFRAGUNG VON KOMMUNEN

Als ein wesentlicher forschungsmethodischer Baustein des HAI-Projektes wurde im Oktober 2006 eine flächendeckende Befragung mittlerer und kleiner Kommunen in Bayern und Baden-Württemberg zum Einsatz von Baulandkatastern und die Bedeutung der gezielten Eigentümeransprache durchgeführt. Die Bauland- oder Innenentwicklungskataster geben im Idealfall einen syste-

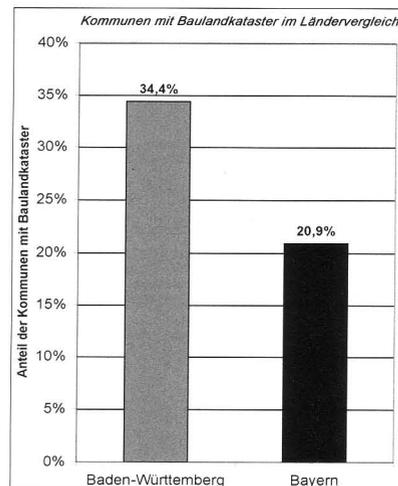


Baulandkataster in den Kommunen

## AUSGANGSITUATION UND ZIELE

Die Erfassung der innerörtlichen Baulandpotenziale wie beispielsweise Baulücken, Althofstellen, geringfügig genutzte Grundstücke und Brachflächen hat gezeigt, dass diese gerade in mittleren und kleinen Kommunen in erheblichem Umfang vorhanden sind. Die Arbeit mit den Kommunen zeigt jedoch

dabei der praxisnahen Erforschung und Erprobung von ausgewählten Instrumenten der Eigentümeransprache in den vier Modellkommunen Baiersdorf, Gunzenhausen, Pfullingen und Stegaurach im Projekt zu. Die Auswahl der Eigentümer erfolgt dabei auf der Basis von Baulandkatastern, welche in den Modellkommunen im Rahmen des Pro-



Baulandkataster im Ländervergleich (Quelle aller Abb.: Baader Konzept)

matischen und flächendeckenden Überblick über alle in der Kommune nutzbaren Innenentwicklungspotenziale wie z. B. Baulücken, Brachflächen oder Althofstellen (StMLU/OBB 2003). Diese Form der Bestandsaufnahme lohnt sich, da ein Gesamtüberblick über die innerörtlich nutzbaren Potenziale geboten wird, der in dieser Informations- und Visualisierungsqualität in den Kommunen damit erstmalig vorliegt. Bürgermeister, Verwaltung sowie Stadt- bzw. Gemeinderat zeigen sich nach anfäng-

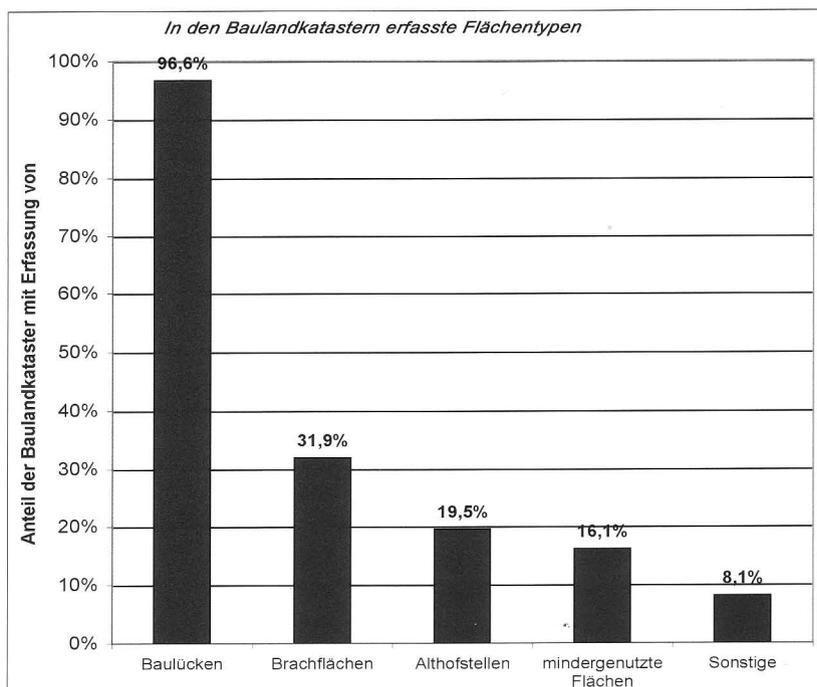
licher Skepsis regelmäßig überrascht über Anzahl und Flächenumfang der ermittelten Baulandpotenziale (Hensold et al. 2003).

Über die Vorteile von Innenentwicklungskatastern im Rahmen eines kommunalen Flächenmanagements herrscht in der Fachwelt weitgehend Konsens. Es fehlten jedoch bisher wissenschaftliche Erkenntnisse darüber, in welchem

Themenbereich wurden die generelle Verfügbarkeit sowie Inhalte und Form kommunaler Baulandkataster abgefragt. Es wurde ausdrücklich nach Baulücken- und/oder Brachflächenkatastern gefragt (nicht: Gewerbeflächenkataster). Der zweite Themenbereich zielte auf Erfahrungen der Kommunen mit der gezielten Ansprache von Eigentümern von Innenentwicklungspotenzialen ab.

Baulandkatasters. In den Kommunen, die ein Baulandkataster führen, deckt dieses in einem überwiegenden Anteil (77,2 %) das gesamte Stadt- bzw. Gemeindegebiet ab. Die Baulandkataster werden in den Kommunen sehr unterschiedlich geführt. Es werden Sachdaten (inhaltliche Informationen) und/oder räumliche Daten (kartografische Informationen) zu den Baulandpotenzialen erfasst und dargestellt. Gefragt wurde nach der Datenerfassung bzw. -vorhaltung in Form einer Liste/Tabelle, Plan/Karte, Datei/Datenbank oder CAD/GIS, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. In über der Hälfte der Kommunen (53,4 %) werden die Kataster bezüglich der Sachdaten in Dateien/Datenbanken EDV-gestützt geführt. Bei den räumlichen Darstellungs- und Auswertungsmöglichkeiten ist der Anteil der Kommunen, die EDV-gestützte Systeme (z. B. GIS) anwenden, deutlich geringer. Nur ein gutes Viertel der Kommunen (28,2 %) mit Baulandkataster führt dies mit GIS- oder CAD-Unterstützung.

Im Größenvergleich der Kommunen zeigt sich, dass der Rücklauf der Antworten bei den größeren Kommunen nur geringfügig höher war als bei den kleineren Kommunen. Bezogen auf

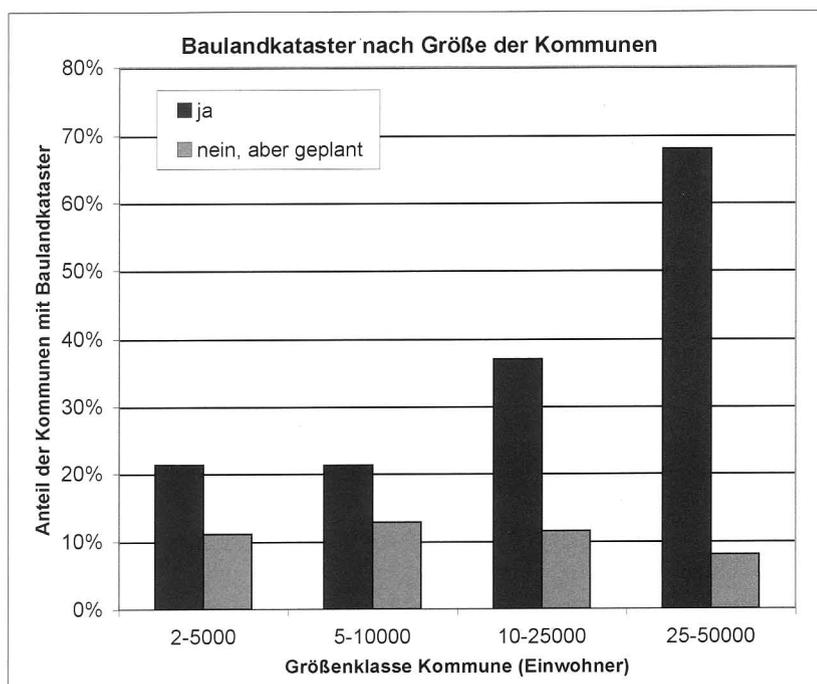


In den Baulandkatastern erfasste Flächentypen (Quelle: Baader Konzept)

Umfang und in welcher Qualität die Kommunen bereits über solche Baulandkataster für ihren Innenbereich verfügen und wie sie diese im Rahmen der Innenentwicklung einsetzen. Bisherige Untersuchungen konzentrierten sich lediglich auf bestimmte Typen von Baulandpotenzialen (z. B. BBR 2004), einzelne Regionen oder auf größere Städte (z. B. Besler 2003, Lobeck et al. 2006). Insbesondere mangelt es auch an Erkenntnissen darüber, in welchem Umfang und in welcher Form die Kommunen eine gezielte Ansprache von Baulückeneigentümern vornehmen.

#### AUSGEWÄHLTE ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG

Von den insgesamt 2.220 angeschriebenen Kommunen zwischen 2.000 und 50.000 Einwohnern antworteten 1.151 Kommunen, was einer erfreulichen Rücklaufquote von 51,8 % entspricht. Der Fragebogen konzentrierte sich auf die Themenbereiche Baulandkataster und Eigentümeransprache. Zum ersten



Verbreitung von Baulandkatastern in den Kommunen nach Größenklasse

Über ein Baulandkataster verfügen 298 der Kommunen, was einem Viertel (25,9 %) entspricht. Weitere 11,5 % planen konkret die Einrichtung eines

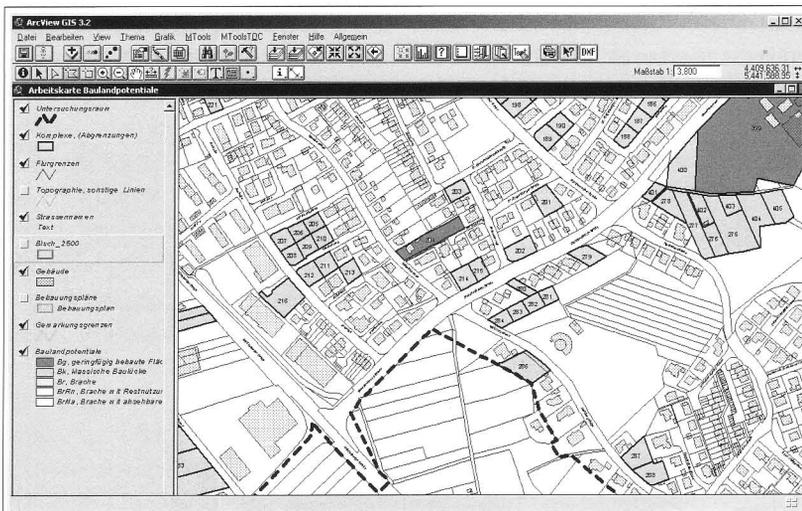
den Anteil der Kommunen, die ein Baulandkataster führen, schnitten die größeren Kommunen erwartungsgemäß am besten ab, aber auch die kleineren

Kommunen mit unter 10.000 bzw. 5.000 Einwohnern erreichten hier noch beachtliche Anteile von über 20 %. Zu berücksichtigen ist dabei, dass 90 % der Kommunen in Bayern und 80 % der Kommunen in Baden-Württemberg eine Einwohnerzahl unter 10.000 aufweisen.

Die Formen der gezielten Ansprache von Eigentümern reichen von der schriftlichen Befragung aller Eigentümer, gezielten Einzelgesprächen oder der Ansprache nach Gelegenheit im täglichen Geschäft bis zur Vermittlung von Anfragen Dritter an den Eigentü-

Dritten an die Eigentümer als Strategie der Kontaktaufnahme. Rund 18 % der Kommunen (57) verfügen über Erfahrungen mit der schriftlichen Befragung von Baulückeneigentümern. Erste Erkenntnisse aus vertiefenden Telefoninterviews mit einer Auswahl dieser Kommunen zeigen, dass die Erfolgsquoten zum Rücklauf dieser Befragungen und die Ergebnisse stark variieren. Der überwiegende Anteil der Kommunen schätzt diese Form der Ansprache von Baulückeneigentümern als geeignet ein und würde sie wiederholen.

Benennung „einfinden“. Immerhin ist festzuhalten, dass insgesamt ca. ein Viertel der Kommunen über ein Baulandkataster verfügen und dass wider Erwarten auch viele kleinere Kommunen dieses wichtige Instrument des kommunalen Flächenmanagements aktiv einsetzen. Das Ergebnis verdeutlicht aber auch, dass die Bemühungen zur Einführung von Innenentwicklungskatastern weiter fortgeführt werden sollten (vgl. Müller-Herbers/Molder 2004). Die Baulandkataster bilden eine wesentliche Triebfeder für den Bewusstseinswandel in den Kommunen unter dem Motto „Werte im Bestand statt Siedlungsentwicklung am Rand“. Sie bilden auch die Basis für die kommunale Entscheidungsfindung über gezielte Maßnahmen und Strategien zur Mobilisierung der innerörtlichen Potenziale. Im Projekt HAI steht nun aktuell die Erprobung ausgewählter Instrumente zur gezielten Eigentümeransprache an.



GIS-gestütztes Baulandkataster (Ausschnitt)



Baulücke in Auffüllung

mer. 61 % der Kommunen, die eine aktive Eigentümeransprache betreiben, setzen auf das gezielte Einzelgespräch mit den Eigentümern. Jeweils 50 % der Kommunen nennt sowohl die Ansprache im laufenden Tagesgeschäft als auch die Vermittlung von interessierten

#### FAZIT UND AUSBLICK

Die repräsentativen Ergebnisse der schriftlichen Befragung zeigen, dass Innenentwicklungskataster längst noch kein Standard in den Kommunen sind und sich auch nicht zwangsläufig ab einer bestimmten kommunalen Grö-

Frank Molder, 1963, Dr. Dipl.-Ing. Umweltsicherung,

Sabine Müller-Herbers, 1963, Dipl.-Ing. Raumplanung, SRL, beide Projektleiter beim Umwelt- und Planungsbüro Baader Konzept GmbH in Gunzenhausen (Mittelfranken) bzw. Mannheim

#### LITERATUR

- BBR (2004):** Bauland- und Immobilienbericht – Ausgabe 2004. Berichte Bd. 19., Bonn
- Besler, M. (2003):** Kommunales Flächenmanagement – Die Instrumente Brachflächen- und Baulückenkataster in der Praxis. Diplomarbeit TU München
- Hensold, C.; Molder, F.; Müller-Herbers, S. (2003):** Baulandpotentiale im Bestand. Ein wider Erwarten spannendes Thema für den Stadtrat?, in: PLANERIN 3/2003, S. 61–62
- Lobeck, M.; Wiegandt, C.-C.; Wiese-von Ofen, I. (2006):** Entwicklung von umsetzungsorientierten Handlungsschritten zur Mobilisierung von Baulücken und zur Erleichterung von Nutzungsänderungen im Bestand in Innenstädten NRW. Geographisches Institut der Universität Bonn, Studie. Kurzfassung. Bonn
- Müller-Herbers, S.; Molder, F. (2004):** Aktionsprogramme zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, in: RaumPlanung Heft 114/5, S. 111–114
- StMLU/OBB (2003):** Arbeitshilfe Kommunales Flächenressourcen-Management. Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umwelt / Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern. München

[www.refina-info.de](http://www.refina-info.de)

[www.stegaurach.de](http://www.stegaurach.de)