

VERSPIELEN WIR GRUND UND BODEN? BESTANDS- UND FLÄCHEN- ENTWICKLUNG IM PRAXISTEST

Werte – Kriterien – Instrumente

16. Münchner Tage der Bodenordnung
und Landentwicklung 2014

Materialiensammlung Heft Nr. 46
Lehrstuhl für Bodenordnung und
Landentwicklung

Herausgeber

Univ.-Prof. EoE Dr.-Ing.
Holger Magel

VERSPIELEN WIR GRUND
UND BODEN?
BESTANDS- UND
FLÄCHENENTWICKLUNG
IM PRAXISTEST
Werte – Kriterien – Instrumente

16. Münchner Tage
der Bodenordnung und
Landentwicklung 2014

Materialiensammlung Heft Nr. 46
Lehrstuhl für Bodenordnung und
Landentwicklung

Herausgeber
Univ.-Prof. EoE Dr.-Ing.
Holger Magel

Schriftleitung
Claudia Bosse

Redaktionelle Bearbeitung
Claudia Bosse, Stefanie Lumnitz

Layout und Satz
Scarlett Krausgrill

Bezugsnachweis
Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
Technische Universität München
Arcisstraße 21 | 80333 München
www.landentwicklung-muenchen.de

ISBN 978-3-935049-46-0

© 2014 – Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
Ingenieur fakultät Bau Geo Umwelt
Technische Universität München

Inhaltsverzeichnis

- 5 Peter Witterauf
**Willkommensgruß
des Vorsitzenden der Hanns-Seidel Stiftung**
- 7 Hartmut Alker
**Grußwort
des Vorsitzenden der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft
Nachhaltige Landentwicklung**
- 9 Franz Stemmer
**Grußwort
des Geschäftsführers der BBV-LandSiedlung GmbH**
- 11 Holger Magel
**Grund und Boden ist unvermehrbar – Verspielen wir unsere Zukunftschancen?
Begrüßung und Einführung**

Wie viel freie Fläche braucht das Land?

- 15 Markus Vogt
Wie werden Werte geschaffen?
- 25 Claus Kumutat
Verantwortlicher Umgang mit Grund und Boden
- 27 Jürgen Busse
Der Spagat der Kommune zwischen Einnahmedruck und Flächensparen

Eigentum verpflichtet – Im Spannungsfeld von Ökonomie, Ökologie und Sozialem

- 37 Thomas Scholten
Georessource Boden – Wirtschaftsfaktor und Ökosystemdienstleister
- 39 Silvia Tobias
Landschaft als Standortfaktor!?
- 41 Stefan Raetz
Eigentum verpflichtet!?
- 41 Fabian Thiel
Leitlinien einer sozialverträglichen Haushaltspolitik für Grundflächen

**Nachhaltige Bestands- und Flächenentwicklung –
Beispiele aus der Praxis**

- 55 Christina von Seckendorff, Sabine Müller-Herbers, Manuela Skorka
**Was passiert mit alten Einfamilienhausgebieten?
Siedlungsentwicklung im Bestand**
- 61 Christina Kühnau
Was passiert mit den Freiflächen? – Doppelte Innenentwicklung
- 65 Barbara Malburg-Graf
Was können Gemeinden tun, um ihre Ortskerne strategisch zu entwickeln?
- 71 Andrea Heidenreich
Militärische Konversionsflächen im Ländlichen Raum – regionale Konzepte
- 75 Norbert Schmidt
**Stichwort: Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen
im Ländlichen Raum**
- 79 Jörg Maier
Gewerbeflächenpool – Wirtschaftsband A9 Fränkische Schweiz
- 87 Franz Knogler, Norbert Bäuml
boden:ständig – Landschaft und Landnutzung in Einklang bringen

Wie gut klappt die Zusammenarbeit? Was leisten die Instrumente?

- 91 Joachim Linke
Vorgaben, Instrumente und Methoden im Überblick
- 99 Claudia Bosse
**Schrumpfende oder wachsende Regionen –
unterschiedliche Ausgangslagen, ähnliche Lösungsansätze
Wesentliche Ergebnisse der Expertengruppen**
- 107 Holger Magel
**It’s all about land – Umsichtiger Umgang mit Grund und Boden
kann doch nicht so schwer sein!
Zusammenfassung**
- 111 Autorenverzeichnis
- 113 Teilnehmerverzeichnis
- 119 Bisher erschienene Hefte der Materialiensammlung

**Willkommensgruß
des Hauptgeschäftsführers
der Hanns-Seidel-Stiftung**



Ich darf Sie herzlich zu den „16. Münchner Tagen der Bodenordnung und Landentwicklung“ willkommen heißen. Wir freuen uns, dass die Hanns-Seidel-Stiftung auch in diesem Jahr wieder Kooperationspartner dieser renommierten Veranstaltungsreihe ist. Das Thema „Verspielen wir Grund und Boden?“ verspricht spannende Beiträge.

Unseren Vorsitzenden möchte ich entschuldigen: Er musste kurzfristig zu einem Termin des Herrn Bundespräsidenten nach Berlin.

Ich bedanke mich schon jetzt bei *Herrn Prof. Magel* und seinem Lehrstuhl für die sehr gute Zusammenarbeit. Sie ist auf vielen Gebieten sehr eng, nicht nur bei den Münchner Tagen der Bodenordnung und Landentwicklung. Seit vielen Jahren fördern wir mithilfe seiner Expertise die Entwicklung des ländlichen Raums in der chinesischen Provinz Shandong. Ein besonderer Schwerpunkt ist dabei die Entwicklung von Kompetenzen im Bereich Land- und Bodenmanagement. Dies erfolgt insbesondere durch Qualifizierung von Fachpersonal, Aufbau von Netzwerken mit relevanten Akteuren sowie durch Öffentlichkeitsarbeit und Modellprojekten. *Herr Dr. Michael Klaus* ist vielen von Ihnen aus seiner Zeit am Lehrstuhl von *Herrn Prof. Magel* bekannt. Er ist nun bei uns als Projektleiter vor Ort in China tätig und bringt die Anliegen kompetent voran. Vor kurzem ist er übrigens Ehrenbürger von Weifang geworden.

Gemäß unserem Motto „Im Dienst von Demokratie, Frieden und Entwicklung“ sind wir mit zahlreichen weiteren Projekten im Ausland vertreten. Dort bekommen wir hautnah die existenziellen Sorgen der Menschen mit, gerade auch mit Blick auf die Bodenproblematik. In ihrem aktuellen Bericht „Desertification: The Invisible Frontline“ warnen die Vereinten Nationen vor den Gefahren, die mit dem Verlust an fruchtbarem Land verbunden sind.

Sie verweisen auf den Zusammenhang hin zwischen Wüstenausbreitung, Wassermangel, Hunger und damit Flucht und Krieg.

Einer unserer Schwerpunkte in der internationalen Arbeit ist daher der Umweltschutz. Wir binden die Bevölkerung vor Ort aktiv mit ein und wollen ihnen Perspektiven bieten. Im Kongo sind wir beispielsweise mit zwei Aufforstungsprojekten aktiv. Die Landwirte vor Ort pflanzen Akazien. Dadurch wird der sandige Savannenboden für die Landwirtschaft nutzbarer gemacht. Gleichzeitig wird der Anreiz verringert, die natürlichen Wälder zur Gewinnung von Holzkohle abzuholzen. Ein weiteres Beispiel ist Bolivien. Hier unterstützen wir das Projekt „ArBolivia“. Dabei geht es um die Schulung von Kleinbauern und staatlichen Akteuren. Themen sind Klimawandel, Umweltschutz, nachhaltige ökologische Landwirtschaft, Agroforstsysteme sowie der Schutz von Bäumen und Wäldern. Auch die Vermarktung der Produkte spielt eine wichtige Rolle.

Wie wichtig die Verfügbarkeit und der Zugang zu Land und den natürlichen Ressourcen sind, ist in anderen Ländern also sehr viel direkter erfahrbar als bei uns. Von solchen Problemen sind wir Gott sei Dank weit entfernt. Uns geht es gut. Vor allem hier in Bayern und hier wiederum mitten in der Landeshauptstadt.

München ist sicherlich ein gutes Stichwort, wenn es um die Herausforderungen der Flächenentwicklung geht. Die bayerische Landeshauptstadt gilt als Wachstumsmotor des ganzen Landes. Der Erfolg führt zu einem gewissen Wachstumsdruck. Bis zum Jahr 2030, so schätzt man, wird die Bevölkerung im Großraum München um 6,5 % auf 4,36 Millionen Einwohner anwachsen. Das sind weitere 260.000 Einwohner. Damit man sich die Größenordnung vorstellen kann:

Das entspricht der Größe von Augsburg. Ein solches Wachstum bedarf auch neuer Dimensionen der koordinierten Entwicklung von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie der entsprechenden Verkehrsinfrastruktur. Hinzu kommen die stark steigenden Immobilienpreise: München ist mittlerweile die teuerste Stadt in Deutschland. Den einen freut die gute Rendite, der andere hingegen sucht verzweifelt bezahlbaren Wohnraum.

Auf der anderen Seite gibt es Kommunen mit stagnierender Entwicklung. Es gibt Gemeinden, die um jeden Einwohner und jedes Unternehmen kämpfen, oftmals unter anderem über die großzügige Ausweisung von günstigem Bauland. Und es gibt Wohngebiete, in denen der Wert der Immobilien nicht steigt, sondern sinkt. Für manchen Rentner, der auf das eigene Heim als Altersabsicherung setzte, geht die Rechnung nicht mehr auf.

Sie sehen, hier prallen vielfältige ökonomische wie auch soziale Aspekte aufeinander. Hinzu kommen ökologische Erwägungen. Was ist der sinnvollste Umgang mit Flächen: Sie freihalten wegen der schönen Landschaft und der Natur? Sie für die wirtschaftliche Entfaltung und die Wettbewerbsfähigkeit der Region erschließen und damit den Menschen Zukunftsoptionen in ihrer Heimat bieten? Sie für die Produktion von Nahrungsmitteln nutzen oder für die Energiewende?

Einen Königsweg, wie die Prioritäten richtig zu setzen sind, gibt es wohl nicht. Eine von der Bevölkerung als einigermaßen „gerecht“ empfundene Lösung zu finden, bleibt eine Herausforderung. Wie komplex und umstritten Entscheidungen oft sind, kann man allein anhand der Lokalmeldungen in der Tagespresse lesen, wenn verschiedene Gruppierungen für oder gegen einen neuen Aldi- oder IKEA-Standort sind, wenn sie für oder gegen Windräder kämpfen, wenn sie für oder gegen Umgehungsstraßen sind, usw.

Was ist also eine „Fläche“ für die Gesellschaft wert?

Die Münchner Tage werden Facetten beleuchten, die auf unsere ökonomische, soziale und ökologische Verantwortung eingehen. Exemplarisch wird es mal um die Georessource Boden gehen und um Landschaften, mal um Ortskerne und Freiflächen, mal um Immobilienstandorte und Konversionsflächen.

Ich hoffe, dass Sie aus den Impulsen der Tagung eine gute Entscheidungsgrundlage mit nach Hause nehmen können. Und ich lade Sie herzlich ein, sich insbesondere auch morgen Nachmittag an der gemeinsamen Reflexion in den Arbeitsgruppen zu beteiligen!

Grußwort
des Vorsitzenden
der Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft
Nachhaltige Landentwicklung



Sehr geehrter *Herr Dr. Witterauf,*
Herr Prof. Magel, Herr Stemmer,
sehr geehrte Damen und Herren Bürgermeister,
liebe Kolleginnen und Kollegen,
sehr geehrte Damen und Herren!

Jedes Jahr im März gibt es die Tage der Bodenordnung hier in München. Sie bieten Gelegenheit, dass sich problembewusste Veränderungswillige treffen. Diese kommen aus ländlichen Räumen, aus der Wissenschaft oder aus den Fachverwaltungen, um sich zu ganz bestimmten aktuellen Themen auszutauschen. München ist damit seit nunmehr 15 Jahren das Zentrum für neueste ländliche Problemlösungen. Wir, die wir hier zum wiederholten Male – im besten Fall sogar zum 16. Mal – dabei sind, wissen das zu schätzen. Diejenigen, die heute zum ersten Mal teilnehmen – bin ich mir sicher – werden es spätestens morgen Abend genauso sehen. Sie alle kommen aus unterschiedlichen Bereichen, mit unterschiedlichen Erwartungen und auch mit unterschiedlichen Ideen. Ich erkenne in diesem Auditorium und bei den Referentinnen und Referenten drei Gruppen:

1. Sie als Vertreterinnen und Vertreter aus den ländlichen Regionen, die Lösungsvorschläge erwarten.
2. Sie von der Wissenschaft, die Lösungsmöglichkeiten aufzeigen und auf zu bedenkende Entwicklungen aufmerksam machen.
3. Wir in den Verwaltungen von Flurneuordnung, Flurbereinigung und Landentwicklung aus den Flächenländern der Bundesrepublik Deutschland, die letztlich vortragen, wie es gehen könnte oder sollte.

Es ist also ein Dreiklang der heute und morgen wieder erklingen wird. Wie harmonisch und wie laut er erklingen wird, werden wir sehen.

Meine Damen und Herren, die Bund-Länder Arbeitsgemeinschaft Nachhaltige Landentwicklung – kurz ArgeLandentwicklung – ist zusammen mit der BBV LandSiedlung GmbH Mitveranstalter dieser Tage der Bodenordnung.

Mit Beginn dieses Jahres hat Baden-Württemberg für die Dauer von drei Jahren den Vorsitz der ArgeLandentwicklung übernommen. Es ist mir eine große Freude, sie als Vorsitzender vertreten zu dürfen. Die ArgeLandentwicklung versteht sich als Netzwerker und zugleich auch als Interessensvertreter für die Belange des ländlichen Raumes. Sie wurde vor mehr als 37 Jahren von der Agrarministerkonferenz gegründet und ist ihr unmittelbar nachgeordnet. Die für die Landentwicklung zuständigen Vertreterinnen und Vertreter aus den jeweiligen Ministerien tauschen sich regelmäßig in Sitzungen und in Arbeitskreisen zu Themen der Landentwicklung aus.

Leitbild der Raumordnung in Deutschland ist, gleichwertige Lebensverhältnisse auch in den ländlichen Räumen zu erhalten. Bei unterschiedlichen Verhältnissen in den einzelnen Bundesländern trägt die ArgeLandentwicklung dafür Sorge, gemeinsame Ziele zu definieren und daraus einen Orientierungsrahmen für die Landentwicklung zu schaffen. Die hierzu erarbeiteten Leitlinien können sie draußen im Foyer in gedruckter Form mitnehmen.

Für die ArgeLandentwicklung stellt das Thema Flächennutzung im ländlichen Raum eine Kernkompetenz dar. Wenn in Veränderungsprozessen des Grundstücksmanagements die Betroffenen an Grenzen stoßen, mit eigenen Mitteln

Veränderungen tatsächlich herbeizuführen: dann schlägt die Stunde der Landentwicklung.

Sie bringt es fertig, in einem Guss auch Tausende von Grundstücken mit Hunderten von Grundstückseigentümern zu einem nutzbringendem neuen Gebilde zusammenzusetzen. Dabei gestalten wir die Landschaft möglichst unauffällig. Am Ende des Neuordnungsprozesses soll sie wie schon seit immer gewachsen erscheinen. Entsprechend den gesellschaftlichen Forderungen immer angereichert mit einem „Füllhorn Natur“. Heute und Morgen bietet sich jedem die Gelegenheit, über den eigenen Tellerrand hinaus zu blicken. Ich denke, wir werden davon alle rege Gebrauch machen, denn kaum einer nimmt an diesen zwei Tagen nur gezwungenermaßen teil.

Meine Damen und Herren, Flächensparen ist ein Dauerthema. In Baden-Württemberg, dem Bundesland aus dem ich komme, versuchen wir seit Jahren mit verschiedenen

- Förderrestriktionen einerseits und
- Förderanreizen andererseits

die Flächenneuinanspruchnahme einzudämmen. Leider bestätigt sich nur zu oft der Titel der diesjährigen Tage der Bodenordnung mit der Frage: „Verspielen wir Grund und Boden?“.

Ich freue mich meinerseits auf die Vorträge, Beispiele und Diskussionen und vor allem auch auf die Pausen. Und heute Abend ist Netzwerken allerseits angesagt.

In meiner Rolle als Moderator des morgigen Vormittags freue ich mich besonders auf die dann zu diskutierenden speziellen Themen.

Ihnen, *Herr Geschäftsführer Dr. Witterauf*, möchte ich herzlich danken. Es ist gerade für die Verwaltung eine nicht zu unterschätzende Motivation, zu wissen, dass die eigene Arbeit notwendig ist und auch Wert geschätzt wird.

Lieber *Herr Prof. Magel*, Ihnen und Ihrem Team sei schon jetzt für die bewährte, sehr gute Vorbereitung und die wieder hochaktuelle Themenauswahl herzlich gedankt! Jeder, der eine oder mehrere Tage der Bodenordnung schon besucht hat, weiß, was für ein großer Gewinn sie für die tägliche Arbeit mitbringen. Ich bin gespannt auf das, was nun folgt.

Vielen Dank!

Grußwort des Geschäftsführers der BBV-LandSiedlung GmbH



Sehr geehrter *Herr Dr. Witterauf*,
sehr geehrter *Herr Alker*,
sehr geehrter *Herr Prof. Magel*,
liebe Bürgermeisterinnen und Bürgermeister,
sehr geehrte Teilnehmer der 16. Tage
der Bodenordnung und Landentwicklung!

Zeit ist ein kostbares Gut, daher werde ich mich kurz fassen. Ich hatte vor einiger Zeit Besuch aus Süd-Korea und wollte ihm den bayerischen, ländlichen Raum zeigen. Als wir aus München Richtung Osten fuhren, wurde mein Gast nach einiger Zeit etwas unruhig. Er fragte mich, wann wir denn endlich im ländlichen Raum wären. Ich war etwas verduzt, denn ich konnte nicht sagen, der ländliche Raum beginnt hier und geht bis ungefähr dort, dies war etwas schwierig. Natürlich versteht jeder etwas anderes unter dem ländlichen Raum. Ich denke an meinen Kollegen aus Mecklenburg-Vorpommern. Er sagt immer: „Bayern ist so schön, aber es würde mich aufregen alle 2 bis 3 Kilometer durch eine Ortschaft zu fahren“. Es liegt also in der unterschiedlichen Betrachtungsweise. Ich komme aus dem Bauernverband. Ich sehe den ländlichen Raum immer aus Sicht der Landwirtschaft. Meine Kollegen aus der Abteilung Flur- und Regionalentwicklung betrachten den ländlichen Raum unter ganz anderen Gesichtspunkten: die Flurbereinigung, den Wegebau oder die Berücksichtigung von Verkehr und Infrastruktur, Siedlung und demographischen Gesichtspunkten. Meine Kollegen aus der Abteilung Agrar Umwelt betrachten die Schutzgebiete und die ökologischen Gesichtspunkte, die ökologische Vielfalt.

Wenn wir aber alle an einem Tisch sitzen, dann betrachten wir die Gesamtheit. Wir betrachten das Projekt und es zählt nicht die einzelne Ausrichtung, der einzelne Standpunkt, sondern die Gesamtbetrachtung. Wir gehen an das gesamte Problem und das gesamte Aufgabenfeld gemeinsam heran und

finden eine Lösung. Wie diese Lösung aussehen könnte, präsentiert morgen mein Kollege *Herr Knogler* in seinem Vortrag. Wenn sie mich fragen, was ich mir für heute wünsche: dass wir über ein Problem wie Flächendruck und Flächensparen mit allen Akteuren, in allen Handlungsfeldern reden.

Wir bemerken ein Spannungsfeld zwischen Ökonomie, Ökologie und Sozialem, wie es auch im Programm steht. Wir betrachten Beispiele aus der Praxis und wir hinterfragen die Zusammenarbeit. Klappt sie und wie könnte man sie verbessern? Ich sehe den Erfolg schon, wenn wir wieder alle zuhause sind und nicht nur sagen, es war eine interessante und eine tolle Veranstaltung, wie immer, sondern dass wir beginnen unser Wissen in die Tat umzusetzen. *Eberhard von Kühnheim* hat einmal gesagt: „Erst im Tun zeigt sich, ob es wirklich funktioniert“. Dass es funktionieren kann, zeigt sich in den vielen Beispielen und Berichten heute und morgen. Ich danke Veranstaltungen wie diesen, *Herr Prof. Magel*, die alle Akteure zusammenbringt und zeigt, dass man zusammen vieles erreichen kann, wenn man es will und einem gezeigt wird, wie es geht. Denn wir alle wollen einen lebenswerten ländlichen Raum. Egal wie ihn der einzelne sieht, derjenige muss sich wohlfühlen können.

Ich wünsche Ihnen und mir eine großartige Veranstaltung, mit vielen interessanten Erfahrungen und schließe, da ich den Rest meiner vielleicht noch verbleibenden Zeit lieber den Referenten heute schulden will. Vielen Dank und alles Gute für diese Tagung! Danke sehr!

Grund und Boden ist unvermehrbar – Verspielen wir unsere Zukunftschancen?

Begrüßung und Einführung



Meine sehr geehrten Damen und Herren,

das Motto dieser Tagung heißt „Verspielen wir Grund und Boden?“ Normalerweise verspielt man doch sein Geld oder seine Zukunftschancen. Man weiß, dann man hat etwas Entscheidendes verloren. Ist das gemeint mit unserem Motto: Wir verspielen unseren Grund und Boden und damit unsere Zukunftschancen, weil wir unser Land verkaufen und verbauen? Unverantwortlich verkaufen und verbauen? Denn dass gebaut werden muss, liegt an den menschlichen Grundbedürfnissen und Grund-daseinsfunktionen. Dazu gehören nicht nur das Bauen von Häusern, Fabriken und Straßen, sondern z. B. auch die baulichen Anlagen für unsere gegenwärtige oder künftige Energieversorgung.

Doch Bauen in welchem Maßstab, in welcher Qualität und in welchem Zeitraum – das ist die Frage. Brauchen wir etwa eine, über die Kompensationsverpflichtung hinausgehende, stärkere Bremse á la China, wo die Rote Linie von 120 Mio. ha Mindestagrarfläche nicht unterschritten werden darf? Wird denn hierzulande noch ernsthaft darüber diskutiert, was in mehreren Gesetzen über die Schonung landwirtschaftlich wertvoller Böden geschrieben steht? Gibt es bei uns keine agrarische Auffanglinie, bis zu der hin Grund und Boden umgewandelt werden darf und darüber hinaus nicht weiter? Ist es unumstößliches Schicksal, dass in Ballungsräumen eine freie Fläche nach der anderen verschwindet? Ist es richtig, wenn sich dort Gemeinden mit Gewerbegebieten zupflastern bis zum „Geht-nicht-mehr“? Die einst mit guten Absichten zum Schutz guter landwirtschaftlicher Nutzfläche gestartete Agrarleitplanung in den 70er Jahren ist bekanntlich torpediert worden, ausgerechnet vom bäuerlichen Berufsstand, der nun mit am lautesten über den täglichen, viel zu hohen Landverbrauch zulasten der Landwirtschaft und der nötigen Nahrungsmittelproduktion klagt. Aber es

geht nicht nur landwirtschaftliche Nutzfläche verloren, es geht auch herkömmlich Kulturlandschaft und Naturraum verloren. Wie scheußlich das sein kann, habe ich erst vor zwei Wochen in Taiwan erlebt. Dort läuft mangels baurechtlicher Regelungen eine landfressende Zersiedelung und Verschandelung der Landschaft ab.

Doch wer entscheidet denn heute über den Verbrauch oder exakter die Umwandlung und Umnutzung von Grund und Boden? Ist es längst der in- oder ausländische Investor (China lässt grüßen) oder sind es immer noch die Planungsbehörden, im Besonderen die unterste Planungsbehörde Gemeinde, sowie die vielen privaten Haus- und Grundeigentümer? Müssen wir uns an sie wenden, wenn wir die Frage des rechten Umgangs mit Grund und Boden diskutieren wollen?

Aus China hört man, dass die Gemeinden dort in den letzten Jahren ihre kommunalen Haushalte und ihre kommunale Infrastruktur vornehmlich dadurch bestritten haben, dass sie den Bauern Agrarland abgekauft, dann wie im Rausch urbane Entwicklungskonzepte erarbeitet und dann den billig erworbenen Grund und Boden zu Baulandpreisen an Investoren mit hohem Gewinn verkauft haben. Pleite sind sie nun trotzdem fast alle, wie erst kürzlich SZ Chinakorrespondent *Kai Strittmatter* berichtet hat – das ist nun eines der großen Probleme der chinesischen Staatsführung. Betrogene Verlierer sind nicht nur die Bauern, sondern auch die chinesischen Landschaften, denn zum Ausgleich für die Umwidmung von Agrar- in Bauland müssen die Gemeinden neues Agrarland zur Gewährleistung der Roten Linie von 120 Mio. ha schaffen. Dies geschah und geschieht immer noch durch Umwandlung der letzten Wildflächen (wozu leider auch die Flurbereinigung benutzt wird) sowie durch Schleifung ganzer von Menschen bewohnter Dörfer. Die „glücklichen“ Bauern dürfen

dann in stadtnahen Hochhäusern wohnen und den realen chinesischen Sozialismus preisen. Und das Schöne daran: wir wissen, dass all dies nicht helfen wird. Das Investment Chinas in Ländern Afrikas und Asien ist unaufhörlich in millionenfacher Hektardimension im Vordringen und macht auch hierzulande unruhig.

Wir sind nicht in China, meine Damen und Herren, aber auch bei uns herrscht entweder unglaublicher Druck auf Grund und Boden aus baulicher und neuerdings auch agrarischer Sicht. Der Landhunger ist in vielen Regionen sehr groß, aber es gibt auch Regionen in denen die totale Verzweiflung über leerfallende Gebäude und Flächen vorherrscht. In der einen Regionen versteht man sofort den neuen Slogan „Das Land ist das Öl der Zukunft“ und in den anderen Regionen mag man unter Umständen sehnsüchtig nach Investoren á la China, Golfstaaten etc. Ausschau halten und wenn und bzw. weil sie nicht kommen, müssen andere neue Landmanagementstrategien gefahren werden. Aber auch hier gilt es sorgfältig und intelligent Grund und Boden zu nutzen. Es gibt keinen Freibrief für unmäßigen oder unsinnigen Landverbrauch. Leider, folgt man einer Aussage eines der besten Kommunalexperten Deutschlands, *Michael Pelzer*, versuchen viele Gemeinden angesichts ihrer schwierigen Finanzsituation häufig, Außenbereichsgrund in Baugrund umzuwandeln um mit den Werterhöhungen die Haushalte zu finanzieren. Das ist eigentlich wie in China. Der (Irr-)Glaube, dass Gewerbe generell mehr Gewerbesteuern bringt, führt zu einem Wettlauf um Gewerbebetriebe und zum Teil zu Abwerbungen. Ergebnis: Einerseits Flächenversiegelung, andererseits stillgelegte Gewerbegebäude.

Auch der Umgang mit älteren Häusern (vor allem wenn die Kinder aus dem Haus sind) und die Unwirklichkeit, Häuser zu teilen, führen bisher zu dem Problem, dass die Kinder neue Bauflächen suchen. Man müsste englische Methoden einführen. Vom kleinen Haus zum großen Haus und vom großen Haus zurück zum Kleinen. Auch die vielfach äußerst schwierige Platzierung von Infrastruktur oder von Bauvorhaben an den richtigen Standorten scheitert vielfach an der notwendigen Eigentumsstruktur und den nicht ausreichend genutzten Instrumenten der Bodenordnung. Hier müsste man noch vielmehr als bisher die Instrumente der Bodenordnung nach Baugesetzbuch oder nach Flurbereinigungsgesetz (Stichwort Dorferneuerung) nutzen. Damit bin ich schon mitten drin im fachlichen Programm unserer Tagung. Ich möchte hier nicht fortfahren, sondern auf die nachfolgenden Referenten und Referate verweisen.

Eines möchte ich zum Schluss als große Überschrift und Mahnung über unsere diesjährigen Bodenordnungstage spannen und damit zurückgehen zum Motto „Verspielen wir Grund und Boden?“. Ich habe vorhin gesagt, wir dürfen Grund und Boden nicht unmäßig oder unverantwortlich nutzen und verspielen. Es gibt hier zwei einzigartige Mahnungen, eine aus Deutschland und eine aus der globalen Gemeinschaft der Nationen. 1976 hat die Staatengemeinschaft der United Nations in Vancouver eine immer währende Mahnung ausgesprochen: Grund und Boden kann nicht als normales Gut behandelt werden, das von Individuen kontrolliert und allein dem Druck und der Ineffektivität des Marktes ausgeliefert ist. Vorlage für diese Vancouver-Erklärung, die z. B. alle meine internationalen Masterstudenten des Landmanagements bestens kennen und die Vorlage ist für viele internationale Einsätze der deutschen Entwicklungszusammenarbeit, war das Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 1967, das ich nun doch ziemlich genau zitieren möchte:

„Die Tatsache, dass Grund und Boden unvermehrbar ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen. Die Interessen der Allgemeinheit sind beim Boden in verstärktem Maße zur Geltung zu bringen. Grund und Boden kann im Rechtsverkehr nicht wie eine mobile Ware behandelt werden.“

Aber, meine Damen und Herren, was sind denn die Interessen der Allgemeinheit, wer vertritt sie? Da müssen wir uns auf unsere bewährten Instrumente einer interdisziplinären und partizipativen Planung und das Abwägen aller Aspekte verlassen und bezüglich des rechten verantwortlichen Umgangs und der Haltung gegenüber den Interessen der Einzelnen auf die berühmten drei R's: auf „rights“ wie Rechte, auf „responsibilities“ wie Verantwortung und „restrictions“ wie Einschränkungen. Dieses berühmte, in Englisch gesprochene Dreieck „rights, restrictions, responsibilities“ ist eine ständige Mahnung, verantwortlich mit dem unvermehrbaren Grund und Boden umzugehen. Verantwortung heißt, Grund und Boden nicht übermäßig zu beanspruchen, aber Grund und Boden auch verantwortlich weiter zu nutzen.

In diesem Sinne wünsche ich uns aufregende zwei Tage. Wie immer sind wir hier bestens untergebracht. Ich danke unserem vertrauten Partner der Hanns-Seidl-Stiftung und natürlich der ARGE Nachhaltige Landentwicklung. Ich danke auch unserem Sponsor und wünsche zusammen mit dem Organisationsteam uns allen viele neue Erkenntnisse. Herzlichen Willkommen!

Wie viel freie Fläche braucht das Land?

Wie werden Werte geschaffen?



1. Werte sind Ausdruck von Anerkennung. Sie werden durch Kommunikation geschaffen und haben stets eine präskriptive, also handlungsbezogene Bedeutung.

Werte sind Ausdruck von Zustimmung und Anerkennung, also immer auch subjektiv und individuell verschieden.¹ Sie sind das Resultat einer evaluierenden Beurteilung von Personen, Handlungen und Gegenständen. Sie haben nie nur beschreibenden, sondern immer auch einen präskriptiven, vorschreibenden und auffordernden Sinn (so heißt z. B. „etwas ist wertvoll“: ‚Du sollst es achten‘, ‚du kannst es brauchen‘ oder ‚du sollst es schützen‘).

Werte sind ideale Formen, in denen wir die Welt als sinnvoll begreifen. Sie sind gesellschaftlich erzeugte Geltungskonstanten, mit denen wir unsere Handlungen steuern und aufeinander abstimmen. Sie lagern sich in kulturellen Produkten ab und stabilisieren dadurch das gesellschaftliche Leben. Der mir vorgegebene Titel „Wie werden Werte geschaffen?“ impliziert bereits eine keineswegs selbstverständliche These: Werte werden vom Menschen geschaffen, sind also „künstlich“ erzeugte Produkte. Sie sind Artefakte. Mein Lehrer *Wilhelm Korff* wurde für diese These vor das Tribunal der Glaubenskongregation im Vatikan zitiert.²

Trotz ihrer artifiziellen, also kulturellen und gesellschaftlichen Entstehung sind Werte jedoch nicht einfach willkürlich oder bloßes Willensprodukt (wie *Nietzsche* behauptet), sondern auf die **Wahrnehmung** von Menschen, Dingen und Situationen bezogen. Sie unterliegen einer eigenen Art von Logik (Nichtwiderspruchsprinzip der praktischen Vernunft bei *Thomas von Aquin* „Bonum faciendum, malum vitandum“; Autonomie bei *Kant*, der zufolge sich die Kohärenz der ethischen Argumentation vom Zentrum des Freiheitsprinzips her konstruiert und von daher zum kategorischen

Imperativ führt). Eine Konsequenz dieser Logik der praktischen Vernunft ist z.B. der Vorrang von Personenwerten vor Sachwerten, der unsere gesamte moderne Ethik und Rechtsprechung prägt.

Eine rein konstruktivistische Auffassung der Werte trägt dem Umstand nicht hinreichend Rechnung, dass sie in bestimmter Weise zur Struktur der Dinge, der menschlichen Psyche und der sozialen Handlungswelten passen müssen. Obwohl sie „erfunden“ werden, damit wir uns in der Welt zurechtfinden, sind sie keineswegs beliebig. Werte sind gestaltungsoffen, jedoch unbeliebig, sie gehorchen einer inneren Logik anthropologischer Stimmigkeit sowie sprachlicher, geschichtlicher, kultureller und institutioneller Prädispositionen.

Werte sind dabei nicht in der Weise objektiv messbar wie das Gewicht oder die Farbe von Dingen. Man kann sie nur indirekt über die Worte, Verhaltensmuster und Handlungen von Menschen messen. Sie entziehen sich teilweise dem Zugriff durch unsere übliche wissenschaftliche Methodik. Dies ist ein Grund dafür, dass unsere Diskurse über Werte oft rational unterentwickelt sind und der Stellenwert und die Zuordnung von Werten oft sehr unklar scheinen. Sie werden eher als eine Sache des Gefühls als der Vernunft wahrgenommen.

2. Sollen Wertedebatten in der Wissensgesellschaft Orientierungskraft entfalten, muss der positivistische Aberglaube, Werte seien bloß eine Frage subjektiver Gefühle und individueller Präferenzen, überwunden werden.

Mehrheitlich herrscht in der gegenwärtigen Kultur die Vorstellung, dass die Kommunikation über Werte eine bloß subjektive, emotionale und außerwissenschaftliche Angelegenheit sei. Dies führt

dazu, dass unsere Wertedebatten rational unterentwickelt sind.

Hintergrund hierfür ist das Postulat der Werturteilsfreiheit (Positivismus von *Auguste Comte*; für die Sozialwissenschaften: *Max Weber*). Dies hat zu methodischen Fortschritten einer empirisch ausgerichteten Forschung und einer klareren Unterscheidung von Deskription (Beschreibung) und Präskription (Wertung) geführt. Heute wissen wir jedoch, dass alles Feststellen von Tatsachen im Rahmen von bestimmten Forschungsprogrammen stattfindet, hinter denen jeweils bestimmte Welt- und Menschenbilder sowie bestimmte kulturelle Praxen stehen (Paradigmenabhängigkeit, *Thomas Kuhn*).³

Die antipositivistische Wende der Wissenschaftstheorie ist die Basis für einen neuen wissenschaftlichen Zugang zur Diskussion von Wertfragen. Ohne diese Verankerung in der Wissenschaftstheorie läuft der Wertdiskurs (z.B. in der Bioethik, in der Technikfolgenabschätzung oder in den vielen Ethikkommissionen der Politik) ins Leere als ein von Anfang an marginalisierter, bloß kompensatorischer Diskurs, der bestenfalls auf empirisch erfassbare Werte von Umfragen und damit – um eine von *Platon* eingeführte Begriffsunterscheidung zu verwenden – auf bloße Meinungen statt auf Wissen bezogen ist.

Werte sind aber auch nicht einfach abstrakte Maßstäbe, die ohne Bezug zu den Überzeugungen von Menschen oder den zu bewertenden Gegenständen definiert werden können. Es kommt daher nicht nur auf die theoretische Begründung von Werten an, sondern auf die Rekonstruktion von historischen Prozessen der gelebten Praxis und Anerkennung bestimmter Werte: „Wenn im Fall der Werte Fragen von Genesis und Geltung nicht so scharf zu trennen sind, dann lässt sich auch positiv formulieren, worum es hier geht. Dann kann nämlich die Geschichte der Entstehung und Ausbreitung von Werten selbst so angelegt werden, dass sich in ihr Erzählung und Begründung in spezifischer Weise verschränken.“⁴ *Joas* sucht nach Handlungstypen und Erfahrungszusammenhängen, in denen das subjektive Gefühl, dass etwas ein Wert sei, seinen Ursprung hat. Darüber hinaus untersucht er die historischen Prozesse der Generalisierung und Institutionalisierung von Werten, durch die diesen in der gesellschaftlichen Kommunikation Geltung verschafft wird.

Als Soziologe geht *Hans Joas* auf diese Weise an Werte heran und beschreibt ihre Bildung auf eine Art affirmativer Genealogie: „Affirmativ soll diese

genealogische, das heißt kontingenzbewusste Vergangenheitsrekonstruktion nun aber heißen, weil der Rückgang auf die Prozesse der Idealbildung, die Entstehung von Werten, unsere Bindung an diese nicht negiert oder uns in einen Zustand souveräner Entscheidung über unsere Wertbindung erhebt, sondern weil er uns gegenüber dem Appellcharakter des historischen Sinns öffnet.“⁵

Die Analyse, wie Werte geschaffen werden, setzt also beim Menschen und seinen Zuschreibungen an, geht aber zugleich in spezifischer Weise darüber hinaus: Es geht nicht nur um Selbstbildung, sondern auch um Selbsttranszendenz. Werte bzw. Wertbindungen entstehen in der Begegnung mit etwas, das größer und mehr ist als das Ich, wenn das in sich verschränkte Selbst auf ein anderes oder einen anderen hin aufgebrochen wird und sich öffnet. Wir kennen aus dem christlichen Bereich die Erzählungen von Bekehrungserfahrungen und Umkehrerlebnissen, die man als eine Selbsttranszendenz bezeichnen könnte. Auch in der christlichen Tradition selbst ist dieses Element des Wandels und der Selbsttranszendierung als Wurzel der Wertentstehung in den Hintergrund geraten zugunsten einer eher traditionalistischen Vorstellung von Werten als Bindung an das Überkommene und Gewohnte.

Auch in Bezug auf die Thematik der Bodenordnung dominieren meistens eher konservative Deutungsmuster von Werten: Sie werden gleichgesetzt mit der Bindung an das Überkommene und an aus der Tradition hergeleitete Besitzansprüche. Auch im gegenwärtigen Israel werden religiöskonservative Wertmuster derzeit primär im Sinne eines solchen Landanspruchs thematisiert. Es gäbe jedoch auch ganz andere Traditionen, z.B. die des Aufbruchs in ein neues, unbekanntes Land bei Abraham. Jedenfalls gehören nach *Joas* zur Wertentstehung immer beide Komponenten: die konservativ-bewahrende Bindung und der innovative, bekannte Deutungs- und Verhaltensmuster hinter sich lassende Aufbruch, der auf neue Herausforderungen des Lebens reagiert.

Es wäre ein eigenes Forschungsfeld, die normativen Begründungsmuster und Paradigmenwechsel von Werten hinsichtlich der Bodennutzung in verschiedenen Epochen zu untersuchen und in Beziehung zu setzen zu äußeren Faktoren wie z.B. Industrialisierung oder Klimawandel. Ich bin überzeugt, dass es vielfältige „Wahlverwandtschaften“ (*Max Weber*) zwischen Bodennutzung und Wertmuster in einer Gesellschaft gibt. Durch die Rekonstruktion der verzweigten Einstellungsmuster können „mentale Infrastrukturen“ aufgedeckt und

dann evtl. auch verändert werden. So gibt es z.B. aufschlussreiche empirische Untersuchungen über den Zusammenhang zwischen Spiritualität und Werten der Nachhaltigkeit bei niederländischen Landwirten und ihrer Art der Landnutzung.⁶

3. Für den Zusammenhalt einer Gesellschaft ist eine Kommunikation über Werte unerlässlich. Die Vorstellung, man könne Gesellschaften allein über das Recht integrieren, hat sich als Irrtum erwiesen. Werte brauchen eine kulturelle Infrastruktur.

Die Idee, dass eine Gesellschaft nicht notwendig gemeinsame ethische und religiöse Wertvorstellungen braucht, hat den Liberalismus der britischen Aufklärung begründet. Sie ist nach wie vor relevant. Das individuelle Streben nach dem, was der Einzelne für gut und vorteilhaft hält, kann wesentlich über rechtliche Rahmenbedingungen und über die „invisible hand“ der Märkte integriert werden. In vielen Bereichen sind kollektiv einheitliche Wertvorgaben verzichtbar.⁷ Der Verzicht auf den Versuch, einheitliche Wertmuster durchzusetzen, ist freiheitsfördernd. Er ist human angemessen, weil er der Verschiedenheit der Menschen Rechnung trägt. Er fördert die wirtschaftliche Effizienz, weil sich die individuellen Fähigkeiten und Interessen unter den Bedingungen von Freiheit und Pluralität besser entfalten können.

Zu bedenken ist allerdings, dass das Recht eine Ordnung des Misstrauens ist und für sich alleine keine hinreichende Basis für gesellschaftliche Integration bietet. Wir brauchen auch einen öffentlichen Diskurs über das gute Leben und gemeinsame Zielvorstellungen der Gesellschaft.⁸ Wir brauchen ein wertorientiertes moralisches Engagement der Einzelnen über das rechtlich Kontrollierbare hinaus. Dies ist auch der philosophische Hintergrund für das Bayerische Wertebündnis, das 2010 von Ministerpräsident *Seehofer* gegründet wurde und an dem sich inzwischen mehr als 100 Partnerorganisationen, unter diesen auch die Kirchen, beteiligen.

Verlässliche Wertvorstellungen sind auch für das Funktionieren der Wirtschaft ein unverzichtbares Kapital. Ohne sie wären viele Kooperationen nicht möglich und der Aufwand für Kontrolle würde erheblich höher.⁹ Deshalb haben religiöse und ethische Wertvorstellungen auch für die Ökonomie eine Schlüsselbedeutung.

Die Stärkung und differenzierte Entwicklung von Wertbewusstsein ist auf ihre Förderung in Familie und Schule sowie in den Medien und in der

Bürgergesellschaft angewiesen.¹⁰ Bildung ist nicht ohne Erziehung denkbar. Wenn Bildung den Anspruch auf Wertevermittlung ernst nimmt, muss sie den Einfluss des Medienkonsums auf jugendliche kritisch reflektieren. Der Bedeutung der familiären und gesellschaftlichen Einbettung von Wertbildungsprozessen ist in den Bildungskonzepten stärker Rechnung zu tragen. Ein entscheidender Faktor für ethisches Lernen sind Freiräume für soziales Engagement.¹¹

Werte lassen sich nicht wie Wissen vermitteln; sie bedürfen starker erfahrungsbezogener und diskursiver Methoden. Die Förderung von Selbstachtung und Anerkennung ist der Schlüssel jeder Werteerziehung. Hier kann der christliche Glaube viel bieten: Seine zentrale Botschaft ist die bedingungslose Anerkennung jedes Menschen, die Selbstachtung freisetzt und durch Zuwendung vermittelt wird. Darin liegt die revolutionäre Kraft des Christentums: Es will besonders den Missachteten und Ausgegrenzten Anerkennung vermitteln und sie dadurch zum Handeln für ein gelingendes Leben befähigen. Dieses Konzept der Wertvermittlung ist sowohl pädagogisch wie politisch mühsam, jedoch gibt es auf lange Sicht vermutlich keine wirksamere Methode der Wertevermittlung als Anerkennung und Zuwendung.

Genauso wichtig wie Bildung sind Lebensstile für die Transformation von Werten. Lebens- und Konsumstile sind „gelebte Wertüberzeugungen“, denn in den Entscheidungen, was wir kaufen und wie wir leben, drückt sich sehr viel authentischer – als bei in Umfragen geäußerten Werturteilen – aus, was den Menschen wirklich primär wichtig ist. Für erfolgreiche Wertedebatten um neue Lebensstile gibt es vielversprechende Beispiele (etwa LOHAS: Lifestyle of Health and Sustainability. Lifestyle auf Basis von Gesundheit und Nachhaltigkeit; Slow Food; lokale Agenda 21-Prozesse; Living in Place; Green City, z.B. in München mit den erfolgreichen Blade Nights).

Ein auffallendes Merkmal der neuen Lebensstilbewegungen ist das Plädoyer für Regionalisierungen im Sinne der Förderung von lokalen Wertschöpfungsketten. Diese haben oft einen hohen ökologischen und sozialen Mehrwert (weniger klimaschädliche Mobilität von Gütern und Menschen, die wirtschaftliche Interaktion wird zugleich zur Gelegenheitsstruktur für soziale Kommunikation etc.). Dabei ergibt sich zugleich ein vielfältiger Bezug zum Thema Boden, Herkunft und Heimat. Die Bindung an einen konkreten Raum wird vor allem im Kontext der ökologischen Bewegung wiederentdeckt und weltweit in vielfältiger Weise

kreativ politisch umgesetzt.¹² Räumliche Leitbilder sollen Orientierung geben, wie in Zukunft Raum, Boden und Landschaft genutzt werden können. Diese Bilder sind natürlich beeinflusst durch kollektive Einstellungsmuster. Im Zeitalter des Fordismus war das Bild einer ausgeräumten Landschaft positiv besetzt. Dies ist jetzt nicht mehr so. Das Prinzip der Nachhaltigkeit fehlt in keinem räumlichen Planungsprozess.¹³ Und doch sind die tatsächlichen Entscheidungs- und Handlungsmuster noch stark beeinflusst von Werthaltungen, in denen Boden und Landschaft kein eigener Wert zugesprochen wird. Sie gelten als ausbeutbare Ressource. Der hohe Flächenverbrauch auch in Bayern gibt von diesem blinden Fleck hinsichtlich der Wertschätzung des Bodens ein beredtes Zeugnis. Bisher ist das Bayerische Bündnis für Flächensparen, an dem sich auch die Kirchen von Anfang an beteiligen, nicht hinreichend wirksam.

Die Herausforderungen unserer Gesellschaft im Konflikt zwischen Naturschutz und den wachsenden Wohlstandsansprüchen sind so tief, dass sie nicht hinreichend durch Beschlüsse bei Konferenzen „von oben“ beantwortet werden können. Nötig ist eine neue Diskussion „von unten“ über die Leitwerte und Ziele unserer Gesellschaft, also darüber, was wir unter Fortschritt, Wohlstand oder Gerechtigkeit verstehen wollen und was angemessene bzw. durchsetzungsfähige Zeithorizonte der politischen und individuellen Planung sind. Das Bewusstsein hierfür ist theoretisch in relativ hohem Maß in der Gesellschaft vorhanden, braucht aber einen Schub, um sich politisch wirksam zu entfalten.

Wertedebatten erscheinen oft als bloße Sache der Bedenkenräger und der einschränkenden Verbote. Die ethische Debatte sollte aber auf der Zielebene verortet werden. Ihre Leitfrage muss sein: In welcher Gesellschaft wollen wir leben? Der Nachhaltigkeitsdiskurs ist derzeit der prominenteste Versuch, die Wertedebatte in dieser Weise von der bloß nachsorgenden Akzeptanzbeschaffungsebene auf die Zielebene gesellschaftlicher Selbstbestimmung zu heben.¹⁴

4. Werte brauchen Vielfalt, damit sie lebendig bleiben. Der Umgang mit Pluralität ist konstitutiv für ethische Lernprozesse. Basis der Ethik in einer pluralen Gesellschaft ist der tolerante Umgang mit Differenz.

Toleranz ist ein Basiswert der pluralen Gesellschaft. Sie steht in einem Spannungsverhältnis zum Wahrheitsanspruch von religiösen und weltanschaulichen Überzeugungen sowie zu Situationen, in denen das Gerechtigkeitsempfinden verletzt ist.

Toleranz ist die Fähigkeit, Unterschiede auszuhalten, über sie zu kommunizieren und trotz bleibender Differenzen von Interessen und Überzeugungen Konflikte gewaltfrei zu lösen oder kooperativ zu handeln. Wertgebundene Toleranz braucht die Fähigkeit, Wertkonflikte auszuhalten ohne den eigenen Standpunkt zu verlieren. In Deutschland wird die Bereitschaft zur Toleranz derzeit vor allem durch die Angst vor dem Islam neu auf die Probe gestellt. Nach dem Urteil des Religionssoziologen *Casanova* ist die derzeitige Angst Europas und Deutschlands vor dem Islam die Kehrseite des Verlustes eigener religiöser Identität im christlichen Glauben.¹⁵ In Zeiten der wirtschaftlichen Regression wächst zugleich die Angst um den eigenen Arbeitsplatz und die Aggression gegen Fremde. Wenn die Berufung auf christliche oder auch auf nationale Werte zum Mittel der Ausgrenzung anderer wird, zeitigt sie höchst ambivalente Wirkungen. Ein sicheres Wertefundament schützt auch gegenüber der Angst vor Fremdem.

Die Anforderungen an den Umgang mit Pluralität erhöhen sich in Zeiten der Globalisierung. Durch eine zu erwartende enorme Steigerung der Migration (z.B. allein durch Klimawandel prognostiziert die UNO in den nächsten Jahrzehnten 200 Millionen Migranten) und durch Globalisierung wächst die Durchmischung der Kulturen und damit der unterschiedlichen Wertmuster. Auch für Europa wird die Abschottung als Wohlstandsinsel schwieriger und oft auch moralisch fragwürdig, da wir Mitverursacher der Zerstörung von Lebensräumen anderswo sind. Deshalb ist die Einübung von Toleranz gegenüber fremden Wertmustern und Kulturen eine Basis gesellschaftlicher Friedens- und Zukunftsfähigkeit.

Weil Werte nicht in der Art von Dingen vorhanden sind, sondern durch Kommunikation zustande kommen, leben sie aus Vielfalt und Differenz. Denn nur wenn unterschiedliche Perspektiven vorhanden sind, entsteht ein Austausch, der mehr ist als bloße Bestätigung des schon vorher Bekannten. Zumindest kann Verschiedenheit die Intensität der Kommunikation über Werte steigern, in der jeder herausgefordert ist, seinen Standpunkt zu begründen und zu überdenken. Die Erfahrung von Verschiedenheit fordert uns heraus, über unsere eigenen Wertmuster zu reflektieren. „Anerkennung des Anderen“ (*Jürgen Habermas*¹⁶): Durch die Außenperspektive auf das Eigene und die Fähigkeit zum Perspektivenwechsel entsteht Selbstreflexivität sowie Kommunikationsfähigkeit. Die „Anerkennung des Anderen“ ist damit konstitutiv für die Entstehung von Ethik und damit auch von Werten, die über die eigenen Interessen hinausweisen.

„Abgeschlossene“ Kulturen sind nicht lernfähig, und wenn sie nicht lernfähig sind, drohen sie zu stagnieren und nicht selten auch „unterzugehen“.

Die Frage, wie viel Unterschiedlichkeit von Werten eine Gesellschaft verträgt, lässt sich nicht allgemein beantworten. Sie hängt von der demokratischen Diskursfähigkeit, der Belastungsfähigkeit des Rechtssystems, der kulturellen Mentalität und der Art der Konflikte ab. Schlüssel für die Bewältigung pluraler Wertdifferenzen in der Demokratie ist zum einen eine lebendige – das heißt für verschiedenartige Themen und Anliegen diskursfähige – Öffentlichkeit und zum anderen das Prinzip von Mehrheitsentscheidungen mit Minderheitenschutz.

Wertepluralismus ist ein Freiheitsgewinn, weil individuell unterschiedliche Präferenzen und Wertvorstellungen zugelassen werden. Er befähigt zu ständigen Korrekturen und Weiterentwicklungen der Wertvorstellungen. Er bedarf der Foren der Diskussion und Verständigung, um nicht zum bloßen Nebeneinander zu werden. Dieses würde die Möglichkeiten des gemeinsamen Handelns einschränken oder gar blockieren. Eine Ethik des Pluralismus sollte also nicht mit Relativismus oder einem „Nihilismus des Geltenlassens“ im Sinne der Gleichgültigkeit gegenüber Wahrheitsfragen verwechselt werden.

Auch bei dem Plädoyer für den Wert der Vielfalt ergibt sich ein anschaulicher Bezug zur Thematik des Bodens und der Biodiversität: Leben braucht Vielfalt, die Schönheit und der ästhetische Wert von Landschaften wächst mit der Vielfalt der darin vorfindbaren Lebensformen. Monokulturen sind fragil. Nach einer empirischen Studie der UNO besteht weltweit eine signifikante räumliche Korrelation zwischen der Abnahme kultureller und biologischer Vielfalt.¹⁷ Nicht zuletzt durch die bioökonomische In-Wert-Setzung von Ackerflächen (z.B. für Raps-Monokulturen) ist derzeit die Vielfalt und Integrität von Böden in manchen Regionen akut gefährdet.¹⁸

5. Die Dominanz ökonomischer Werte gefährdet die Geltung und Durchsetzung moralischer, religiöser, kultureller, ökologischer und ästhetischer Werte.

Etymologisch stammt der Begriff des Wertes aus ökonomischem Kontext: Wirtschaftliche Wertschöpfung veranschaulicht paradigmatisch, was die Schaffung von Werten bedeutet. Demgegenüber ist die ethische Verwendung des Begriffs „Wert“ – etwa im Kontext der „Wertethik“ von *Max Scheeler*,

welche ganz auf das Gefühl abgestimmt ist – oft sehr viel schwerer fassbar.

Dennoch ist die Zuspitzung des Wertverständnisses auf seine ökonomische Dimension, die heute in vielen Bereichen dominiert, ein ethisches Problem. Pointiert bringt dies bereits Bernhard Shaw auf den Punkt: „Heutzutage kennen die Menschen von allem den Preis und von nichts den Wert“ (*B. Shaw*). Ökonomische Werte sind Tausch- und Gebrauchswerte. Sie beziehen sich auf das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage. Sie gehen methodisch von der Vergleichbarkeit und Ersetzbarkeit der jeweils betrachteten Gegenstände aus.

Gerade im personalen Bereich ist diese Tauschbarkeit aber oft nicht angemessen. Nach *Kant* ist der Mensch ein „Zweck an sich selbst“, dadurch hat er eine Würde und nicht bloß einen Preis. Das macht die Eigenart unseres personalen Daseins aus.

Die Verabsolutierung ökonomischer Werte, die nur gelten lässt, was sich rechnet, und die flankiert wird durch ein Wissenschaftsverständnis, das nur wahrnimmt, was sich zählen lässt, hat heute teilweise den Status eines Religionsersatzes. Ihr Dogma ist, dass es kein Dogma gibt, keine Wahrheit, die über funktionalen und ökonomischen Werten steht. Ihr Kult ist der Markt. Ihre Seelsorge geschieht durch Werbung für Konsumprodukte, die unsere geheimsten Wünsche aufspürt und zu erfüllen verspricht. Bisweilen erscheint unsere öffentliche Kommunikation nicht von Werten geprägt, sondern lässt sich als „Wertpapiergesellschaft“ beschreiben.

Ethisch ist dem u. a. der Vorrang von Personwerten vor Sachwerten entgegenzusetzen. Daraus folgt z. B. der Vorrang der Arbeit vor dem Kapital (*Johannes Paul II.*). Wenn der Mensch (z. B. mittels seiner Arbeitskraft, die austauschbar scheint) zur bloßen Ware wird, wird seine Würde verletzt. Deshalb braucht eine auf Gewinn ausgerichtet Wirtschaft starke Rahmenbedingungen, die die Würde des Menschen schützen, um ihr humanes Gesicht zu wahren. Personale Werte entziehen sich oft der ökonomischen Perspektiven, die Werte nur im Modus des Habens wahrnimmt.

Bei all dem sollte man jedoch keinesfalls die Kritik des „Ökonomismus“ ihrerseits zum Fetisch machen, indem man diese Kritik selbst schon mit dem Guten gleichsetzt. Die Spannung zwischen einer personalen In-Wertsetzung durch Anerkennung auf der einen und den harten ökonomischen Fakten einer funktionalen In-Wertsetzung durch Tauschbarkeit auf der anderen Seite lässt sich nicht

auflösen. Man muss sehr genau hinschauen, wo die ökonomische Kommunikation über Werte durch verkaufbare Produkte und Dienstleistungen angemessen ist, und wo gerade diese Form der Wertekommunikation das Wesentliche verdeckt.¹⁹

Diese Ambivalenz der auf ökonomische Werte konzentrierten Kommunikation zeigt sich gerade auch in der aktuellen Debatte um den Wert des Bodens und der Biodiversität. Die TEEB-Studie der UNO20 ist angelegt auf das Modell einer Monetarisierung von Ökosystemleistungen. Die Bezifferung der ökonomischen Werte von Biodiversität ermöglicht, diesen gesellschaftlich-politische Geltung zu verschaffen, ähnlich wie die Ökonomisierung der Klimakosten im Stern-Review den Durchbruch in der Klimadebatte brachte. Sie ist jedoch sehr monolinear und kann letztlich die vielfältige Bedeutung des Bodens nur höchst unzureichend erfassen.²¹

Hier stellt sich zugleich die grundsätzliche Frage: Was sind die Grenzen des Marktes? Welche Güter können dem Wettbewerb und dem Spiel von Angebot und Nachfrage übergeben werden? Was sind private Güter? Ist es angemessen, den Boden weitgehend als ein privates Gut einzustufen (Luft und Wasser sind wir dagegen gewohnt, als öffentliches Gut zu betrachten)? Zumindest müsste die Gemeinwohlspflichtigkeit des Eigentums an Boden angesichts der global und national fortschreitenden Degradation sehr viel wirksamer juristisch sichergestellt werden. Dazu ist auch ein tiefgreifender Bewusstseinswandel hinsichtlich der Wertschätzung des Bodens, den wir oft nur als „Dreck unter unseren Füßen“²² betrachten, notwendig.

6. Fruchtbarer Boden, schöne Landschaften, Biodiversität sind eine bisher nur unzureichend in Bewertungsmodellen erfasste Grundlage menschlicher Existenz. Die verschiedenen Versuche, ihren ökosystemaren, ökonomischen oder ästhetischen Wert zu erfassen, sind hilfreiche Differenzierungen, bisher jedoch völlig unzureichend wissenschaftlich entfaltet.

Die fortschreitende Degradation des menschlich genutzten Bodens ist ein Faktum, das zunächst in der Öffentlichkeit kaum wahrgenommen wurde, mittlerweile aber als zentrales Umweltproblem erkannt wird.²³ Die Tragweite dieses Problems wird jedoch angesichts der Vielzahl materieller und kultureller Bodenfunktionen für Umwelt und Gesellschaft immer noch weitgehend unterschätzt. Die Raumordnung und ihre ethische Fundierung spielen in Deutschland eine vergleichsweise

marginale Rolle. Teilweise dominieren noch Vorstellungen und Wertmuster der Blut- und Bodenpolitik der 1930er Jahre und des Fortschrittsoptimismus der 1960er Jahre.

Aus den zuvor beschriebenen Wahrnehmungsdefiziten erklärt sich der bisher betriebene, überwiegend reaktive Bodenschutz, der sich im Wesentlichen auf die Remission oder (partielle) „Reparatur“ bereits eingetretener Schäden vor Ort beschränkt. Diese Handlungsweisen sind mit zunehmender Bewusstmachung von Bodenproblemen und ihrer moralischen Reichweite kaum mehr zu rechtfertigen. Eine ausreichende Bodenqualität auch für zukünftige Generationen umfassend zu sichern, ist eine langfristige und gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die eine tiefgreifende Revision der Dogmen und Regulierungsschwerpunkte der Bodenordnung fordert. Schritte in diese Richtung gibt es zwar bereits seit 1981 (UN-Charta für Bodenschutz), bisher fehlt aber eine international verbindliche Konvention für Bodenschutz. Das UN-Abkommen für Wüstenschutz sollte zu einem allgemeinen Abkommen für Bodenschutz ausgebaut werden.²⁴

„Biodiversität“ meint „Reichtum der Natur“. Von dessen Schutz hängt die künftige Entwicklung des Lebens auf der Erde und damit auch der menschlichen Zivilisation entscheidend ab. Sie zählt – ebenso wie das Klima – zu den Basisgütern menschlicher Existenzsicherung. Die biologische Vielfalt ist eine Schlüsselgröße für den Erhalt des ökologischen Gleichgewichts und zur Aufrechterhaltung wichtiger Funktionen für Natur und Gesellschaft. Der Erhalt der Vielfalt der Pflanzen-, Tierarten und Lebensräume sowie der genetischen Vielfalt der Pflanzen- und Tierarten ist ein Gebot der intergenerationellen, ökologischen und globalen Gerechtigkeit. Hierzu sind entsprechende Initiativen und Abkommen vonnöten.

Die lange übliche Begründung des Artenschutzes, dass Vielfalt eine notwendige Bedingung für ökologische Stabilität sei, wird heute nicht mehr geteilt, weil der Zusammenhang nicht zwingend und keinesfalls linear zu begreifen ist. Die ethische Begründung des Artenschutzes muss daher beim Eigenwert der Lebewesen ansetzen, was nicht notwendig ein biozentrisches Weltbild voraussetzt. So wählt beispielsweise das Kompendium der Soziallehre der Kirche (2004), in dem die Bedeutung der Biodiversität besonders hervorgehoben wird²⁵, einen schöpfungstheologischen und gemäßigt anthropozentrischen Begründungsansatz (Artenvielfalt als gemeinsames Gut der Menschheit). Für Christen sind Schutz und Erhalt der Artenvielfalt

Ausdruck der Pflicht zum verantwortungsvollen Umgang mit der Schöpfung, die allen Menschen durch Gott anvertraut worden ist.

Für die schwierige Suche nach differenzierten ethischen Bewertungskriterien für den Biosphärenschutz hat der die Bundesregierung beratende Wissenschaftliche Beirat Globale Umweltveränderungen (WBGU) ein Gutachten zur „Umweltethik“ formuliert. Darin unterscheidet er zwischen kategorischen, d.h. nicht tauschfähigen, und kompensatorischen Prinzipien²⁶: Es gibt Bereiche, die kategorisch zu schützen und die in der ethischen Bewertung nicht für Abwägungsprozesse zugänglich sind. So fordert der WBGU z.B. „Eingriffe, die die Existenz des Menschen gefährden, [...] kategorisch zu unterlassen“²⁷; Eingriffe, die wichtige Stoff- und Energiekreisläufe auf globaler Ebene nennenswert beeinflussen, rechnet er ebenfalls zu den kategorisch abzulehnenden Handlungsweisen.²⁸ Auch der Erhalt der Vielfalt von Ökosystemen und Landschaften sowie von primären Schlüsselarten wird zu den kategorischen Prinzipien gerechnet. Die übrigen Güter, bzw. Naturraumpotentiale, sind für kompensatorische Prinzipien und damit teleologische, also auf die Folgen bezogene Bewertungsverfahren, zugänglich. In der heutigen Debatte um Nutzungsregeln für die Natur werden überwiegend teleologische Verfahren vorgeschlagen.²⁹

Der WBGU versteht sein Konzept nicht als letztgültige Bewertung, sondern als Demonstration von Wertdimensionen und als Hilfe zur Verbesserung der Allokationseffizienz von Handlungsentscheidungen im Bereich teleologischer Bewertungen biosphärischer Leistungen. Dabei unterscheidet er direkte Werte (wirtschaftlicher Nutzwert), indirekte Werte (Funktionswert), Optionswerte (potentielle Nutzungsmöglichkeiten für die Zukunft), Existenzwerte und Erlebniswerte. Existenzwerte sind Eigenwerte, die jemandem oder etwas völlig unabhängig von einer direkten oder indirekten Nutzenstiftung zukommen, einfach weil es ihn/sie/es gibt.

Als zentrale politische Schlussfolgerungen aus diesem ethischen Konzept fordert der Wissenschaftliche Beirat: Einrichtung eines Frühwarnsystems; Etablierung internationaler Mechanismen zum Schutz der kategorischen Werte; Schaffung dezentraler Anreize zum Schutz der Biosphäre; Durchsetzung von kategorischen Leitplanken nach drei Kategorien: a) vollständiger Schutz (Noah-Strategie, also wie einst bei dem biblischen Stammvater mit der Arche Noah auf das Überleben bezogen), b) extensive Nutzung (Zensorstrategie, also der Informationskontrolle staatlicher Aufsicht unterworfen) c) optimale, intensive aber

nachhaltige Nutzung (Demiurg-Strategie, also für kreative Gestaltung offen).³⁰ All dies sind Versuche, die ethische Grundforderung „konstantes Naturkapital“ durch vernünftige, im Prinzip politisch handhabbare Handlungsregeln zu konkretisieren. Der Schutz und die Pflege der biologischen Vielfalt ist dabei natürlich nur ein Teilbereich, dessen Bedeutung für eine nachhaltige Entwicklung aber gerade in Deutschland nicht unterschätzt werden sollte.³¹ Vorrangig wäre jedoch die Abschaffung von Fehlanreizen unsinniger Subventionsregelungen im Agrarbereich, die gegenwärtig zur massiven Vernichtung von Naturkapital führen.

Diese rechtlichen Maßnahmen werden jedoch letztlich nur dann erfolgreich sein, wenn sie von einer Transformation unseres Wertbewusstseins getragen sind. Dabei kann der christliche Schöpfungsglaube, dem es im Kern nicht um die Begründung einzelner Imperative geht, sondern um eine grundlegende Revision des Verhältnisses von Mensch und Natur, eine wichtige Horizonterweiterung für das Verständnis von Werten gerade auch im Umgang mit Boden und Raumordnung bieten.

¹ Vgl. zum Folgenden: Wertheimer, J.: Normen, Standards, Werte – was die Welt zusammenhält (Wertewelten Bd. 3), Baden-Baden 2011; Hügli, A. u. a.: Wert, in: HWdPh Bd. XII (Darmstadt 2004), 555-583.

² Vgl. dazu W. Korff, W.: Auf der Suche nach der Vernunft menschlichen Handelns, in: K. Hilpert (Hg.), Theologische Ethik autobiografisch, Paderborn 2007, 63-65.

³ Vgl. zu dieser Debatte: Vogt, M.: Empirie in der Ethik. Zum Verhältnis von Fakten, Werten und Normen, in: Schallenberg, P./Küppers, A. (Hg.): Interdisziplinarität der Christlichen Sozialethik, Paderborn 2013, 405-424.

⁴ Joas, H.: Die Entstehung der Werte, Frankfurt 1999, 10. Ich halte dieses Buch für den wichtigsten Beitrag zur Entstehung der Werte, der sich derzeit in der philosophisch-soziologischen Debatte findet.

⁵ Joas, H.: Die Sakralität der Person. Eine neue Genealogie der Menschenrechte, Berlin 2011, 190.

⁶ Vgl. Saan-Klein, B. v./ Dirscherl, C./ Vogt, M.: „...es soll nicht aufhören Saat und Ernte“ (Gen 8,22). Ein Praxisbuch zum Mehrwert nachhaltiger Landwirtschaft, München 2004, 67-69.

⁷ Vgl. Kühnlein, M. (Hg.) (2014): Das Politische und das Vopolitische. Über die Wertgrundlagen der Demokratie, Baden-Baden; Vogt, M.: Aufgaben, Methoden und Maßstäbe der Ethik, in: Lendi/ Hübler 2004 (a.a.O.), 14-30.

⁸ Etzioni, A.: Die Entdeckung des Gemeinwesens. Das Programm des Kommunitarismus, Frankfurt 1998; Jaeggi, R.: Kritik der Lebensformen, Frankfurt 2014.

⁹ Richter rechnet vor dem Hintergrund der Untersuchungen von North aus, dass in der gegenwärtigen Wirtschaft ca. 70% des Aufwandes für Anbahnung, Kontrolle und Abschluss von Verträgen anfallen. Richter, R.: Institutionen ökonomisch analysiert, Tübingen 1994, 5f. Vgl. dazu auch: Vogt, M.: Wertorientierte Führung von Unternehmen in Krisenzeiten, in: ZdW Bay 3/2010, 108-115.

¹⁰ Etzioni, ein Hauptvertreter des Kommunitarismus, bezeichnet deshalb die Institutionen und Kommunikationsformen von Familie, Bildung und Nachbarschaft als „Infrastruktur der Moral“; vgl. Etzioni, A.: Die Entdeckung des Gemeinwesens. Das Programm des Kommunitarismus, Frankfurt 1998, 105.

¹¹ Vogt, M.: Der weite Weg in eine Bildungsrepublik. Anmerkungen zu Aspekten der Wertevermittlung, in: Kirche und Gesellschaft 386, Köln 2012, 1-16.

¹² Vgl. Welzer, H.: Selbst denken. Eine Anleitung zum Widerstand, Frankfurt 2013; Hopkins, R.: Einfach. Jetzt. Machen. Wie wir unsere Zukunft selbst in die Hand nehmen, München 2014.

¹³ Lendi, M./ Hübler, K.-H. (Hg.): Ethik in der Raumplanung. Zugänge und Reflexionen (Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 221), Hannover, 2004.

¹⁴ Vgl. dazu Vogt, M.: Prinzip Nachhaltigkeit. Ein Entwurf aus theologisch-ethischer Perspektive, München, 3. Auflage 2013, bes. 110-215 sowie 456-494.

¹⁵ Casanova, J.: Der Ort der Religion im säkularen Europa, in: Transit – Europäische Revue 27/2004 (www.iwm.at/index.php?option=com_content&task=view&id=110&Itemid=278).

¹⁶ Habermas, J.: Die Einbeziehung des Anderen. Studien zur philosophischen Theorie, Frankfurt 1996.

¹⁷ Vgl. Töpfer, K.: Globaler Umweltschutz und Armutsbekämpfung, in: zur debatte 7/2003, 13f.

¹⁸ Vgl. dazu kritisch: Gottwald, F.-T./ Krätzer, A.: Irrweg Bioökonomie. Kritik an einem totalitären Ansatz, Berlin 2014.

¹⁹ Wir haben uns Jahrzehnte mit dem virtuell aufgeblasenen Wertesystem der Finanzmärkte reich gerechnet – auf Kosten der Armen (da Geld ja immer eine Vergleichsgröße ist), auf Kosten der kommenden Generationen (z.B. wegen der gigantischen Staatsverschuldungen weltweit) und auf Kosten der Natur (z.B. Klimawandel, der u. a. auch durch die inhärenten Wachstumszwänge verursacht ist). die noch keineswegs hinreichend verarbeiten Erfahrungen der Finanzmarktkrise sollten den kritischen Blick für die Unsicherheiten eines auf Geldwerte abgestellten Bewertungssystems schärfen.

²⁰ The Economics of Ecosystems and Biodiversity (TEEB) (2010): Die ökonomische Bedeutung der Natur in Entscheidungsprozesse einbeziehen – Ansatz, Schlussfolgerungen und Empfehlungen – eine Synthese, Bonn und Münster, sowie www.teebweb.org.

²¹ Vgl. Lingner, S./ Borg, E.: Präventiver Bodenschutz. Problemdimensionen und normative Grundlagen, Bad Neuenahr, 2000.

²² Montgomery, D.: Dreck: Warum unsere Zivilisation den Boden unter den Füßen verliert, München 2010.

²³ Vg. Lingner, S./Borg, E.: Präventiver Bodenschutz. Problemdimensionen und normative Grundlagen; Haber, W./ Brückmann, W.: Nachhaltiges Landmanagement, differenzierte Landnutzung und Klimaschutz, Berlin 2013. In den letzten 50 Jahren ging weltweit mehr als ein Viertel des fruchtbaren Bodens unwiederbringlich verloren. Die Versiegelung der Landschaften, die Ausbreitung von Wüsten, die großräumige Schädigung der Vegetationsdecke .scheinen unaufhaltsam voranzuschreiten.

²⁴ Vgl. dazu den Entwurf einer Bodenschutzkonvention, der 1997 an der Evangelischen Akademie Tutzing erarbeitet wurde. Held, M./ Kümmerer, K.: Preserving soils for life. The Tutzing Project „Time Ecology“, in: GAIA 6, 3 (1997), 212-216.

²⁵ Päpstlicher Rat für Gerechtigkeit und Frieden: Compendium der Soziallehre der Kirche, Freiburg 2006, Nr. 466-487 (dies ist das erste päpstliche Dokument, das ein ausführliches eigenes Kapitel zu Fragen der Schöpfungsverantwortung enthält (Kapitel 10).

²⁶ Vgl. Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung globaler Umweltwandel [WBGU]: Welt im Wandel. Umwelt und Ethik. Sondergutachten, Marburg 1999, 14f.

²⁷ WBGU 1999, 38.

²⁸ Vgl. hierzu und zum Folgenden WBGU 1999, 40f.

²⁹ Vgl. WBGU 1999, 42. Zu deren Weiterentwicklung will der WBGU mit Hilfe ökonomischer Kriterien für biosphärische Leistungen beitragen, vgl. WBGU 1999, 47–80.

³⁰ WBGU 1999, 129–133.

³¹ Haber, W./ Brückmann, W.: Nachhaltiges Landmanagement, differenzierte Landnutzung und Klimaschutz, Berlin 2013, 210-273.

Literatur

Etzioni, A.: Die Entdeckung des Gemeinwesens. Das Programm des Kommunitarismus, Frankfurt 1998.

Gottwald, F.-T./ Krätzer, A.: Irrweg Bioökonomie. Kritik an einem totalitären Ansatz, Berlin 2014.

Haber, W./ Brückmann, W.: Nachhaltiges Landmanagement, differenzierte Landnutzung und Klimaschutz, Berlin 2013.

Held, M./ Kümmerer, K.: Preserving soils for life. The Tutzing Project „Time Ecology“, in: GAIA 6, 3 (1997), 212-216.

Hopkins, R.: Einfach. Jetzt. Machen. Wie wir unsere Zukunft selbst in die Hand nehmen, München 2014.

Hügli, A. u.a.: Wert, in: HWdPh Bd. XII (Darmstadt 2004), 555-583.

Jaeggi, R.: Kritik der Lebensformen, Frankfurt a. M. 2014.

Joas; H.: Die Entstehung der Werte, Frankfurt 1997.

Joas, H.: Die Sakralität der Person. Eine neue Genealogie der. Menschenrechte, Berlin 2011.

Kühnlein, M. (Hg.): Das Politische und das Vopolitische. Über die Wertgrundlagen der Demokratie, Baden-Baden 2014.

Lendi, M./ Hübler, K.-H. (Hg.): Ethik in der Raumplanung. Zugänge und Reflexionen (Forschungs- und Sitzungsberichte der Akademie für Raumforschung und Landesplanung 221), Hannover 2004.

Lingner, S./ Borg, E.: Präventiver Bodenschutz. Problemdimensionen und normative Grundlagen (in: Europäische Akademie zur Erforschung von Folgen wissenschaftlich-technischer Entwicklungen), Bad Neuenahr 2000.

Montgomery, D.: Dreck: Warum unsere Zivilisation den Boden unter den Füßen verliert, München 2010.

Päpstlicher Rat für Gerechtigkeit und Frieden: Compendium der Soziallehre der Kirche, Freiburg 2006.

Richter, R.: Institutionen ökonomisch analysiert, Tübingen 1994.

Saan-Klein, B. v./ Dirscherl, C./ Vogt, M.: „...es soll nicht aufhören Saat und Ernte“ (Gen 8,22). Ein Praxisbuch zum Mehrwert nachhaltiger Landwirtschaft, München 2004, 67-69.

The Economics of Ecosystems and Biodiversity (TEEB) (2010): Die ökonomische Bedeutung der Natur in Entscheidungsprozesse einbeziehen – Ansatz, Schlussfolgerungen und Empfehlungen – eine Synthese, Bonn und Münster, sowie www.teebweb.org.

Töpfer, K.: Globaler Umweltschutz und Armutsbekämpfung, in: zur debatte 7/2003, 13f.

Vogt, M.: Aufgaben, Methoden und Maßstäbe der Ethik, in: Lendi/ Hübler 2004 (a.a.O.), 14-30.

Vogt, M.: Wertorientierte Führung von Unternehmen in Krisenzeiten, in: ZdW Bay 3/2010, 108-115.

Vogt, M.: Der weite Weg in eine Bildungsrepublik. Anmerkungen zu Aspekten der Wertevermittlung, in: Kirche und Gesellschaft 386, Köln 2012, 1-16.

Vogt, M.: Empirie in der Ethik. Zum Verhältnis von Fakten, Werten und Normen, in: Schallenberg, P. / Küppers, A. (Hg.): Interdisziplinarität der Christlichen Sozialethik, Paderborn 2013, 405-424.

Vogt, M.: Prinzip Nachhaltigkeit. Ein Entwurf aus theologisch-ethischer Perspektive, München, 3. Auflage 2013.

Welzer, H.: Selbst denken. Eine Anleitung zum Widerstand, Frankfurt 2013.

Wertheimer, J.: Normen, Standards, Werte – was die Welt zusammenhält (Wertewelten Bd. 3), Baden-Baden 2011.

Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung globaler Umweltwandel [WBGU]: Welt im Wandel. Umwelt und Ethik. Sondergutachten, Marburg 1999.

Verantwortlicher Umgang mit Grund und Boden



Verantwortlicher Umgang mit Grund und Boden kann nur gelingen, wenn das Bewusstsein dafür besteht, dass menschliche Aktivitäten in einer begrenzten Umwelt stattfinden. Der Blick darf hierbei nicht allein auf „Boden“ beschränkt sein, denn alle Umweltkompartimente sind in ihrem Zusammenwirken Grundlage menschlichen Lebens. Insofern ist nur eine achtsame „nachhaltige Bewirtschaftung“ der begrenzten Ressourcen – Wasser, Boden, Luft, Natur – Zukunft sichernd und muss unser aller Anliegen sein.

Ökosystemleistungen sind mehr (wert) als die Summe ihrer Teile

Grundlegende Basis unseres Wohlbefindens sind die vielfältigen Ökosystemleistungen unserer Umwelt. Der in unserer marktwirtschaftlichen Herangehensweise naheliegende Versuch, diese Leistungen ökonomisch zu bewerten, stößt aufgrund der komplexen Wirkungszusammenhänge sehr schnell an konzeptionelle Grenzen! Bedeutend ist aber vor allem die Erkenntnis:

Ökosystemleistungen sind mehr (wert) als die Summe ihrer Teile! Wie wir leben wollen und wie intensiv wir Naturgüter in Anspruch nehmen, ist Kernpunkt der Debatte um mehr Nachhaltigkeit. Bedauerlich ist, dass aktuell deren Erfolg weniger vom Bewusstsein als mehr von Forderungen nach finanzieller Unterstützung der Gesellschaft geprägt ist.

Knappes Gut „Boden“

Böden erbringen vielfältige Funktionen und „tragen“ bzw. beeinflussen nahezu alle Bereiche des täglichen Lebens. Das Bewusstsein für ihre Bedeutung und die Bereitschaft zum Schutz vor

Bebauung, Versiegelung, Verdichtung, Erosion und Schadstoffeintrag ist dennoch nicht ausgeprägt. Mehr als 11 Prozent der bayerischen Landesfläche werden bereits für Siedlungs- und Verkehrsflächen genutzt. Täglich werden 17 ha Freiflächen neu in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt.

Schon heute bestehen vielfach Probleme bei der Standortsuche und Trassenführung für neue Infrastruktur. Die Möglichkeit der Lösung der zahlreichen Nutzungskonflikte stößt zunehmend an Grenzen.

Klar formuliertes Ziel der Bayerischen Staatsregierung ist eine deutliche Reduzierung des sogenannten Flächenverbrauchs. Grundlage ist die Nachhaltigkeitsstrategie einer Flächenkreislaufwirtschaft letztlich ohne neuen Flächenverbrauch. Dies kann nur gelingen, wenn Städte und Gemeinden im Rahmen ihrer kommunalen Verantwortung und Planungshoheit durch eine verstärkte Innenentwicklung den Flächenverbrauch auf der „grünen Wiese“ reduzieren. Dies liegt im Eigeninteresse von Bürgern und Kommunen, da kompakte Siedlungsstrukturen kostengünstiger im Unterhalt sind, kurze Wege im täglichen Leben ermöglichen und gleichzeitig Freiräume für Erholung und Freizeit erhalten.

In den bayerischen Wachstumsräumen muss es gelingen, trotz Wachstumsdruck die Lebensqualität durch den Erhalt wertvoller Freiräume zu erhalten. In Stagnations- und Schrumpfräumen hilft die Innenentwicklung Leerstände zu vermeiden, Attraktivitätsverlusten vorzubeugen und den Immobilienmarkt zu stabilisieren. Gleichzeitig müssen alle Regionen Bayerns an die Bedürfnisse einer wachsenden Anzahl von Senioren und Hochbetagten angepasst werden. Barrierefreiheit, neue Wohnformen und eine fußläufige Nahversorgung sind wiederum nur mit einer verstärkten Innenentwicklung zu realisieren.

Der Freistaat Bayern unterstützt die Städte und Gemeinden bei der Innenentwicklung mit Förderprogrammen und planerischen Hilfsmitteln, wie der kostenlosen Flächenmanagement-Datenbank und dem neuen Infrastruktur-Folgekostenschätzer. Auch die neue Kompensationsverordnung trägt dazu bei, hochwertige Böden zu schonen und verstärkt Entsiegelungsmaßnahmen zu nutzen. Die kommunale Landschaftsplanung unterstützt die Gemeinden bei ihrer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen. Im Rahmen des Flächenrecyclings gliedern wir bereits „gebrauchte“ Flächen wieder in den Wirtschafts- oder Naturkreislauf ein. In Bayern wurden bereits 1.600 Altlasten saniert und fünf Millionen Kilogramm Schadstoffe aus dem Untergrund entfernt. 2.400 Flächen stehen nach Klärung des Anfangsverdachts wieder für eine neue Nutzung zur Verfügung und bieten neue Chancen für die kommunale Entwicklung.

Gesellschaftlicher Auftrag ist es, u.a. in der Bauleitplanung Vorsorge zu betreiben, um Umweltschäden zu vermeiden und möglichen Umweltgefahren frühzeitig entgegen zu wirken. Im Bereich Hochwasserrisikomanagement sind wir aufgerufen, die sich ändernden Umweltbedingungen in der Siedlungsplanung zu meistern. Allen Beteiligten sollte bewusst sein, Risikovorsorge geht jeden an und kann nicht beim Schutz vor einem hundertjährigen Hochwasser enden. Restrisiken bleiben, das muss klar sein.

Die Landwirtschaft ist aus gutem Grund gesellschaftlich privilegiert: Sie ist dem Gedanken der Nachhaltigkeit naturgemäß stark verpflichtet. Aus ökologischer Sicht muss eine nachhaltige Landwirtschaft dazu beitragen, die Bodenfruchtbarkeit sowie die Wasserqualität zu bewahren und möglichst zu verbessern, die Artenvielfalt (Biodiversität) wieder zu erhöhen und sparsam mit Energie umzugehen.

In der Praxis besteht im Kräftefeld von Einnahmedruck, Sozialpflichtigkeit und „Ökologie“ ein ständiger Optimierungsbedarf für einen verantwortlichen Umgang mit Grund und Boden.

Was man schätzt, schützt man auch!

Für alle Nutzungsinteressen gilt gemeinsam: die zentrale Stellung des Bodens im Ökosystem und seine hohe Bedeutung für die Biodiversität, den Grund-, Hochwasser- und Klimaschutz müssen noch stärker ins öffentliche Bewusstsein gerückt und im Abwägungsprozess entsprechend gewichtet werden. Denn auch hier gilt die Erkenntnis: nur was man kennt, schätzt man. Was man schätzt, das schützt man.

Der Spagat der Kommunen zwischen Einnahmedruck und Flächensparen



Die 16. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung befassen sich mit dem verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden. Die Gemeinden nehmen bei diesem Thema eine herausragende Rolle ein. Sie haben als Träger der Planungshoheit die Aufgabe, eine nachhaltige kommunale Entwicklung sicherzustellen, die das Dreieck Ökonomie, Ökologie und Soziales in einen gerechten Ausgleich bringt.

Zusammenhang zwischen Ausweisung von Gewerbeflächen und Gewerbesteuer

Die Gemeinden stellen die Einrichtungen der Daseinsvorsorge bereit und tragen mit einer qualitativ hochwertigen Infrastruktur den Bedürfnissen der Bürgerschaft umfassend Rechnung. Ihre Haupteinnahmequellen sind ein 15 %-iger Anteil der Einkommenssteuer, der jedoch gedeckelt ist, die Grundsteuern A und B, die Gewerbesteuer und die staatlichen Zuschüsse. Die Gewerbesteuer hat in Bayern im Jahr 2012 netto 6,093 Mrd. € betragen. Davon haben die 25 kreisfreien Städte 2,935 Mrd. € und die 2.031 kreisangehörigen Gemeinden 3,158 Mrd. € eingenommen.

Die Steuerautonomie der Gemeinden besteht bei der Gewerbesteuer darin, dass sie ein Hebesatzrecht haben und die Höhe der Gewerbesteuer selbst bestimmen können. Diese Finanzautonomie wird jedoch durch die Rahmenbedingungen beeinflusst. Die Großstädte können aufgrund ihrer Infrastruktur und Vernetzung meist bei den harten und weichen Standortfaktoren punkten und daher einen Gewerbesteuerhebesatz von durchschnittlich 450 %-Punkten ansetzen. Dagegen liegt bei den kreisangehörigen Gemeinden der durchschnittliche Hebesatz bei 320 %-Punkten. Daraus ergibt sich eine unterschiedliche Bandbreite der Gewerbesteuerereinnahmen der Gemeinden in den Landkreisen. (siehe Abb. 1 und 2)

Dabei trifft nicht zu, dass die Gemeinden Gewerbegebiete nur deshalb ausweisen, um Einnahmen zu kreieren. Es ist vielmehr so, dass durch die Ausweisung von Gewerbegebieten Arbeitsplätze geschaffen werden, die für eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinden dringend notwendig sind.

Bei der Beurteilung der Frage, wie die Gemeinden die Innenentwicklung verstärken und so dem Flächenverbrauch Einhalt gebieten können, sind die demographischen Rahmenbedingungen und die Möglichkeiten der Mobilisierung von Bauland näher zu betrachten. Gerade bei starkem Siedlungsdruck und einer hohen Nachfrage nach Gewerbeflächen müssen die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung prüfen, ob die erforderlichen Bauflächen im Innenbereich ausgewiesen und mobilisiert werden können.

Demographische Entwicklung in Bayern

Die Bevölkerungsvorausberechnung zeigt die Veränderungen bis 2031 in den kreisfreien Städten und Landkreisen. Während Bayern insgesamt um 0,1 % wächst, bestehen in den Regierungsbezirken gravierende Unterschiede. So wird Oberfranken ein Minus von 9,3 %, Unterfranken ein Minus von 6,0 %, Mittelfranken ein Minus von 1,4 %, Niederbayern ein Minus von 1,3 % und Schwaben ein Minus von 0,9 % verzeichnen. Demgegenüber weist Oberbayern ein Plus von 6,5 % auf.

Deutlich wird diese Entwicklung bei einer Betrachtung des Ballungsraums München. Die Landeshauptstadt mit den acht angrenzenden Landkreisen wird bis 2031 um 10,3 % anwachsen. Dies bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von 277.000 Menschen. Die Region 14 wird damit um die Größe Augsburgs zunehmen. (siehe Abb. 3)

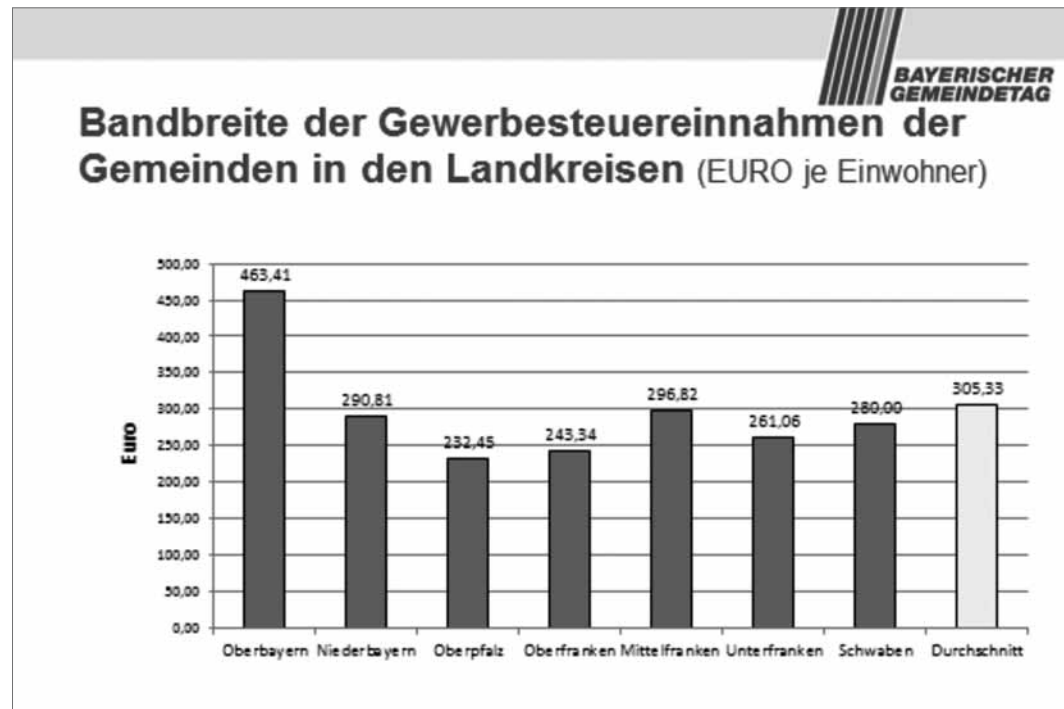


Abb. 1

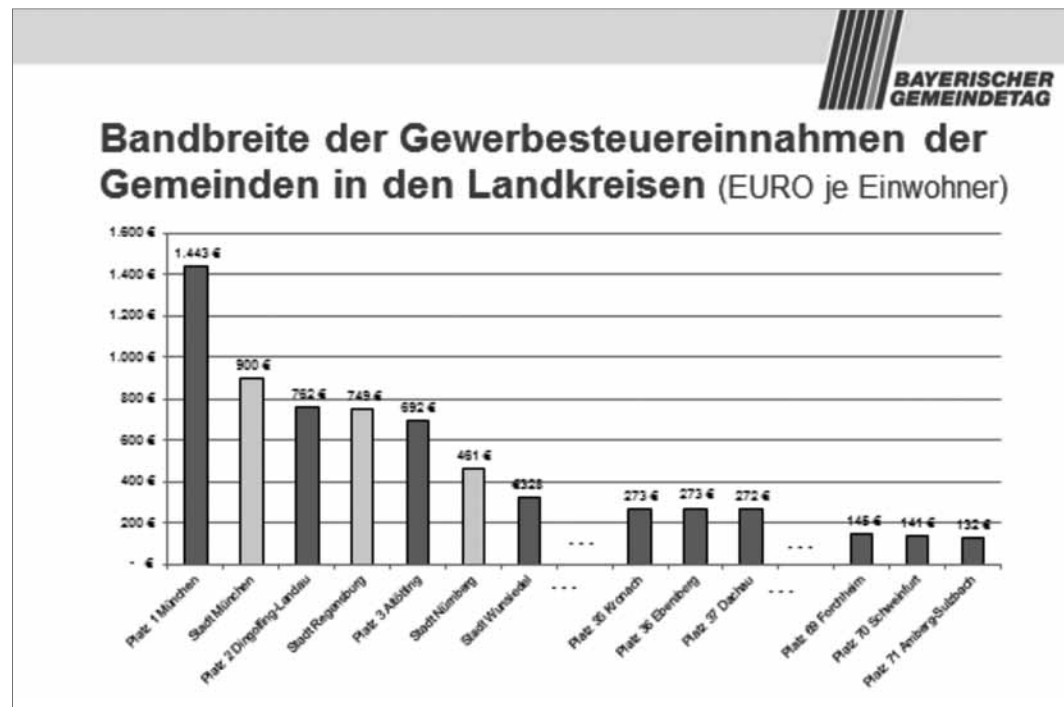


Abb. 2

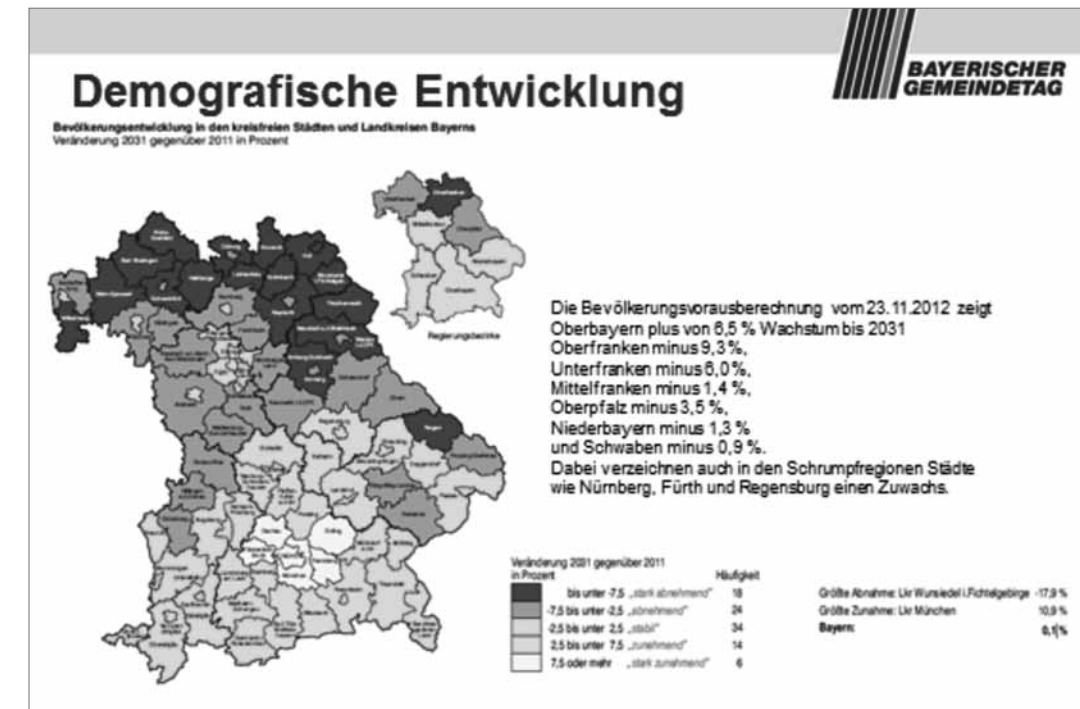


Abb. 3

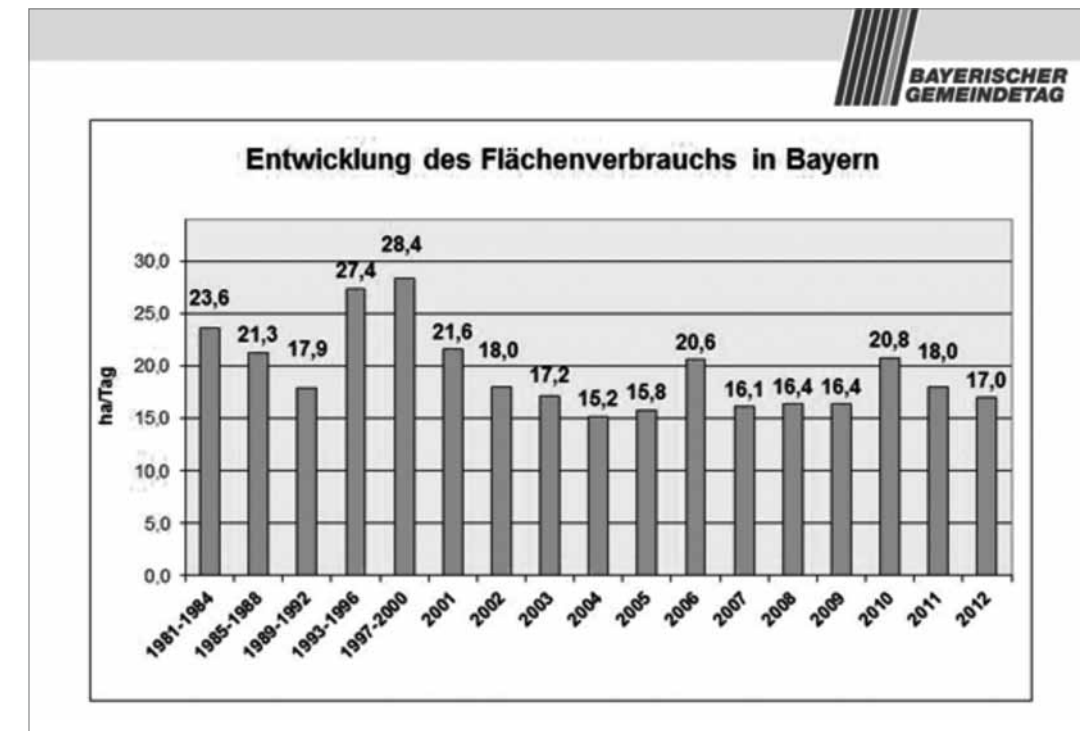


Abb. 4

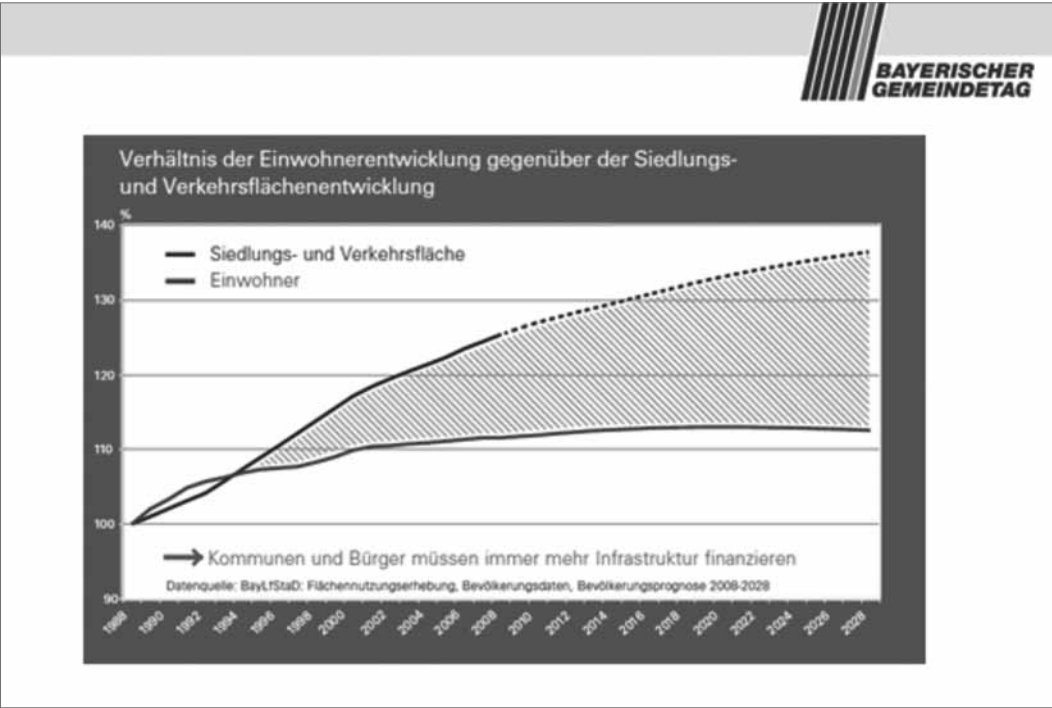


Abb. 5

Diese Prognose ist mit dem Auftrag, gleichwertige Lebens- und Arbeitsverhältnisse in ganz Bayern zu schaffen (seit 1. September 2012 verfassungsrechtlicher Rang), schwer in Einklang zu bringen. Vielmehr besteht die Gefahr, dass der nordostbayerische Bereich langsam ausblutet. Daher besteht Handlungsbedarf.

Zum einen ist die Politik gefordert gegenzusteuern und die Attraktivität Nordostbayerns durch eine umfassende regionale Wirtschaftsförderung und die Schaffung hochqualifizierter Arbeitsplätze zu erhöhen. Zum anderen sind die Kommunen im Ballungsraum München gefordert, Konzepte zu entwickeln, wie diese demographische Entwicklung bewältigt werden kann. Wenn Politik und Wirtschaft die Kommunen auffordern, im Ballungsraum München neue Wohngebiete auszuweisen, so stellt sich für die Städte und Gemeinden stets die Frage, welche Konsequenzen und Folgekosten dies hat. Denn für neue Baugebiete muss die notwendige Infrastruktur bereitgestellt werden. Diese umfasst nicht nur die harten Standortfaktoren wie Verkehrs- und ÖPNV-Netz, Wasser, Abwasser und Breitband sondern auch Bildungs- und Kinderbetreuungs-, Kultur- und Freizeitangebote. Andererseits fordert die Staatsregierung die Gemeinden und Städte auf den Flächenverbrauch zu stoppen und verweist auf den täglichen Flächenverbrauch in Bayern von 17 ha pro Tag. (siehe Abb. 4)

Zwar ist der Flächenverbrauch in Bayern im Verhältnis zu anderen Bundesländern noch moderat: die Siedlungs- und Verkehrsflächen nehmen in Bayern 11 % der Fläche ein. im Vergleich hierzu beträgt Flächenverbrauch in Nordrhein-Westfalen 24 %. Gleichwohl ist festzustellen, dass die Schere zwischen Einwohnerentwicklung und Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung immer stärker auseinandergeht. Die Zahlen des Bayerischen Statistischen Landesamtes zeigen deutlich, dass trotz stagnierender Einwohnerentwicklung die Siedlungs- und Verkehrsflächen immer mehr zunehmen. (siehe Abb. 5)

Vorgaben des Städtebaurechts und der Landesentwicklung zum Flächensparen

Der Gesetzgeber hat auf Bundesebene durch das Baugesetzbuch 2013 die Vorgaben für die Innenentwicklung verschärft. So fordert § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In § 1 a Abs. 2 BauGB wurden folgende Vorgaben aufgenommen: „Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen (sind) die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur

Innenentwicklung zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm 2013 wurden das Anbindegebot und die Verpflichtung zur Innenentwicklung verschärft: „Neue Siedlungsflächen sind in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanchlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen... auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden oder
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes erweitert oder errichtet werden kann.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn nachweisbar Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Diese Vorgaben bedeuten für die Gemeinden massive Einschränkungen bei der Ausübung ihrer Planungshoheit. Während Großstädte bei der Ausweisung neuer Siedlungsbereiche, wie z. B. die Landeshauptstadt München bei der Neuausweisung

des Ortsteils „Freiham“, diesen Vorgaben relativ leicht entsprechen können, haben die Gemeinden und Städte im ländlichen Raum oftmals Probleme bei der Ausweisung von Baugebieten dem Anbindegebot zu entsprechen. Wohngebiete lassen sich ohne weiteres an die vorhandenen Siedlungsbereiche anbinden, bei Gewerbeflächen ist dies wesentlich schwieriger. Häufig fordert das Immissionsschutzrecht entsprechende Abstände zur Wohnbebauung. Die gemeindliche Abwägung einen Kompromiss dar zwischen den Erfordernissen flächensparenden Bauens und der Schaffung notwendiger Arbeitsplätze sowie von Erweiterungsmöglichkeiten für Betriebe.

Rechtliche Möglichkeiten der Baulandmobilisierung

Die gemeindlichen Steuerungsmöglichkeiten für eine Baulandmobilisierung sind begrenzt. Der Gesetzgeber räumt im Städtebaurecht dem Grundeigentum einen hohen Rang ein. Ein Grundstückseigentümer, der innerorts ein Baugrundstück nicht bebauen will, kann hierzu in der Regel nicht gezwungen werden. Die städtebaulichen Gebote nach §§ 175 ff BauGB, wie das Baugebot, sind „zahnlose Tiger“ und werden daher in der Praxis kaum angewandt. Ein Baugebot setzt voraus, dass diese Verpflichtung für den Eigentümer wirtschaftlich zumutbar ist. Ist dies nicht der Fall, hat er einen Übernahmeanspruch des Baugrundstücks gegen die Gemeinde. Im besonderen Städtebaurecht ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme oder das förmliche Sanierungsrecht ein hochkomplexes rechtliches Verfahren und eignet sich nur für „Sonderfälle“. Für den ländlichen Raum ist dieses Verfahren nicht konzipiert.

Größeren Erfolg versprechen Flächenrecycling und Nachverdichtung. Hier gilt der Grundsatz, dass Freiwilligkeit und Überzeugungsarbeit besser sind als Zwang. Der Bayerische Gemeindetag fordert seit vielen Jahren die Einführung eines zonierten Satzungsrechtes, mit dem unbebaute Baugrundstücke mit einer höheren Grundsteuer belegt werden können, so dass über den Geldbeutel ein Anreiz für eine Bebauung solcher Grundstücke besteht.

Kommunales Flächenmanagement

Die Bayerische Staatsregierung empfiehlt den Gemeinden, im Rahmen des kommunalen Flächenmanagements den Weg zu einer vorausschauenden Orts- und Stadtentwicklung einzuschlagen.



Abb. 6

Kommunales Flächenmanagement bedeutet eine Steuerung der Flächeninanspruchnahme. Es geht um die Verminderung der Baulandproduktion durch eine Förderung der Innenentwicklung. Schlagworte wie Vermeiden und Vermindern von Flächenverbrauch bedeuten im Rahmen der nachhaltigen Gemeindepolitik die Sicherung des Freiraums durch städtebaulich vertretbare Nachverdichtung, den Schutz des Freiraums im Rahmen von Landschaftsplänen, Landschaftsschutzgebieten oder die Schaffung öffentlicher Grün- und Freiflächen.

Der Schwerpunkt des kommunalen Flächenmanagements soll in der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich bestehen. Es geht um die Baulückenaktivierung, die durch eine Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale mit einer aktiven Beteiligung der Grundstückseigentümer umgesetzt werden soll. (siehe Abb. 6)

Das Bayerische Landesamt für Umwelt bietet eine Flächenmanagementdatenbank an, in der die Gemeinden eine Bauland- und Immobilienbörse veröffentlichen können. Die Gemeinden und Städte haben bei der Umsetzung von Flächenmanagementkonzepten die Aufgabe, den Belangen des Städtebaus Rechnung zu tragen.

Flächenmanagement und Städtebau

Die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden wird im Rahmen der Bauleitplanung durch den Flächennutzungsplan vorbereitet. Gemäß § 5 BauGB erstellt die Gemeinde im Rahmen des Flächennutzungsplans ein Zukunftskonzept, in welchem die unterschiedlichen baulichen Nutzungen sowie die Freiflächen dargestellt werden. Heute haben ca. 95 % aller bayerischen Gemeinden einen bestehenden Flächennutzungsplan. Die meisten Baulandentwicklungen finden durch die Änderung der Flächennutzungspläne statt. Sinnvoll ist es für die Städte und Gemeinden, sich vor einer formellen Bauleitplanung darüber klar zu werden, wie die künftige Gemeindeentwicklung aussehen soll.

Leitbildprozess und Bauleitplanung

Dies kann in einem Leitbildprozess stattfinden. Der Leitbildprozess kann nur dann erfolgreich sein, wenn er durch eine umfassende Bürgerbeteiligung getragen wird. Notwendig ist, dass die Gemeinde zunächst eine schonungslose Stärken- und Schwächenanalyse vornimmt und unter Verwendung der Zahlen des Bayerischen Statistischen Landesamtes die künftige Bevölkerungsentwicklung mit einbezieht. Jede Gemeinde kann heute die Prognose

für die künftige Geburten- und Schülerzahlen für ihre Gemeinde abfragen.

In einem moderierten Beteiligungsprozess sollte die Gemeinde ihre Ziele für die Zukunft formulieren. Es geht stets um eine ganzheitliche Betrachtung der Gemeinde zu entscheiden. Dabei sind die Bebauung von Brachflächen und Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie weitere städtebaulichen Aspekte wie öffentliche Freiflächen und die notwendige Infrastruktur einzuplanen. Des Weiteren sollte sich das Leitbild auch mit den Fragen der Außenentwicklung befassen und in einer Formulierung städtebaulicher Ziele darlegen, warum diese Ziele im Innenbereich nicht oder nicht so gut zu erreichen sind.

Diese in einem informellen Verfahren festgelegten Entwicklungsziele können dann im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt werden. Es ist jedoch zu beachten, dass Bebauungspläne eine Angebotsplanung darstellen. Die Ausweisung z. B. eines Gewerbegebiets besagt noch nicht, dass sich dort auch Gewerbebetriebe ansiedeln. Insofern sollte die Gemeinde nach dem tatsächlichen Bedarf planen.

anzudenken. Zudem sind die Gemeinden aktiv gefordert, die notwendige Infrastruktur wie Gastwirtschaft und Dorfläden, aber auch Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, Schulen oder Kinderbetreuungseinrichtungen sicherzustellen.

Fazit

Als Resümee ist festzustellen, dass eine Baulandmobilisierung durch Vorschriften, Verbote und Verpflichtungen in der Praxis nicht umgesetzt werden kann. Hierzu sind die rechtlichen Instrumente zu schwach und der Gesetzgeber ist nicht bereit weitere Regelungen zu schaffen. Für die Städte und Gemeinden bleibt deshalb der Weg eines Gemeindeleitbildes, bei dessen Aufstellung die Bürger, die Vereine und andere gesellschaftliche Gruppen einzubeziehen sind. Ziele zu entwickeln und auf dieser Basis ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, welches von der Bürgerschaft getragen wird und damit leichter umgesetzt werden kann.

Wachstums- und Schrumpfungsprozesse

Es sind unterschiedliche Konzepte je nach der Eigenart unserer Städte und Gemeinden notwendig. Bei Wachstumsgemeinden, bei denen das Baurecht aufgrund der hohen Baulandpreise bis zum letzten Quadratmeter ausgenutzt wird, schaukeln sich die Geschossflächenzahlen im unbeplanten Innenbereich häufig hoch. Hier besteht weniger die Sorge, dass Innenbereichsflächen nicht bebaut werden, sondern die Gemeinden haben darauf zu achten, dass die städtebauliche Qualität der vorhandenen Ortsstruktur bewahrt bzw. sensibel fortentwickelt werden kann. In den Dörfern besteht bei Wachstumsgemeinden häufig die Gefahr, dass eine Monokultur des Wohnens entsteht, wenn landwirtschaftliche Betriebe aufgeben sowie gewerbliche Nutzungen verdrängt werden. Insofern sollten mit den Mitteln des Städtebaurechts die Existenz vorhandener Betriebe gesichert und eine maßvolle Erweiterung ermöglicht werden.

Bei schrumpfenden oder alternden Städten und Gemeinden besteht die Gefahr von Unternutzungen und Leerständen, sowie einer mangelhaften Infrastruktur. In solchen Kommunen ist es notwendig, durch Maßnahmen der Dorferneuerung und des Städtebaus die Attraktivität des Ortes zu erhalten und bei Leerständen auch Rückbaumaßnahmen

**Eigentum verpflichtet – Im Spannungsfeld
von Ökonomie, Ökologie und Sozialem**

Georessource Boden – Wirtschaftsfaktor und Ökosystemdienstleister



Die nachhaltige Nutzung natürlicher Ressourcen ist längst kein Thema mehr, welches nur einschlägige Expertenkreise interessiert. Es wird auf breiter Basis in der Öffentlichkeit diskutiert und steht u. a. im Zentrum der deutschen Umweltpolitik. Dennoch gibt es nach wie vor Themenbereiche, die im öffentlichen Diskurs zu wenig Berücksichtigung finden. Hierzu zählt der verantwortungsvolle Umgang mit der Georessource Boden ebenso wie ein umfassender Bodenschutz und der Erhalt wichtiger Bodenfunktionen.

Boden ist die Grundlage unseres Lebens. Er ist ein dreidimensionaler Teil unserer Landschaft und in der vierten Dimension veränderbar über die Zeit. Als Haut der Erde stellen Böden für den Menschen vielfältige Funktionen bereit und spielen eine zentrale Rolle im Naturhaushalt, z.B. als Kohlenstoffspeicher oder Puffer und Mediator im Klimasystem. Er stellt sowohl einen Ökosystemdienstleister als auch einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar. Viele Böden werden dabei bereits über Gebühr in Anspruch genommen. Die zunehmende Schädigung und Degradation der Böden in Europa und weltweit ist offenkundig.

Angesichts einer für menschliche Zeiträume äußerst geringen Bodenneubildungsrate, etwa 1 cm in 500 Jahren, sind Böden eine endliche, nicht erneuerbare Ressource. Im natürlichen, hochkomplexen und fragilen System stehen Abtrag und Wachstum im Gleichgewicht. Deutschland verliert aber im Mittel bereits 15 cm Boden in 100 Jahren. Bodenerosion, Bodenverdichtung, Bodenkontamination und Bodenversiegelung sind nur einige Gründe dafür. Damit einhergehen ein Rückgang der Artenvielfalt und der Verlust von organischer Bodensubstanz. Verursacht werden diese Schädigungen insbesondere durch den rasanten Flächenverbrauch für Siedlungs- und Verkehrsflächen, den steigenden Konsum tierischer Produkte sowie den zunehmenden Wettbewerb um Land.

Um den Boden unter unseren Füßen nicht zu verlieren, bedarf es also großer Anstrengungen, die weit über den reinen Bodenschutz und die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Böden durch den Einzelnen hinausgehen. Wie viel Boden brauchen wir? Wie viel Boden haben wir? Was müssen wir zur Erhaltung der Funktionalität von Böden beachten? Denn Boden ist nicht vermehrbar!

Zukünftige Spannungsfelder ergeben sich vor allem aus dem Bedarf an Nahrungsmitteln für die steigende Anzahl der Weltbevölkerung. Laut dem UNEP Global Land Use Report 2014 braucht die Menschheit im Jahr 2050 etwa 21 – 57 % mehr Lebensraum. Dies hat eine Neuerschließung von Feldern auf Kosten von Wäldern und Wiesen zur Folge, die weit über das ‚Sustainable Limit‘ von 9 % hinausgeht. Es ist abzusehen, dass das knappe Gut Boden bei einer solchen Bedarfszunahme deutlich teurer wird. Experten rechnen mit einer Verdoppelung der Bodenpreise alle 10 Jahre. Auch erneuerbare Bioenergien sind dann, global betrachtet, ohne erhebliche Subventionen nicht mehr überlebensfähig.

Dennoch ist es wichtig, in diesem Zusammenhang eine globale von einer lokalen Perspektive zu unterscheiden. Es gibt durchaus Regionen und Standorte, die weniger Bevölkerungszuwachs aufweisen, in denen natürlicherweise mehr fruchtbareres Ackerland zur Verfügung steht und/oder in denen ein entsprechendes „Bodenbewusstsein“ und der nachhaltige Umgang mit der Georessource Boden zum Alltag gehören. Neben dieser standörtlichen und regional differenzierten Betrachtung spielen zunehmend ethische und moralische Fragen eine Rolle. So auch die Frage nach „Teller oder Tank?“ oder dem Anbau gentechnisch veränderten Pflanzen. All diese Entwicklungen müssen in Überlegungen über den zukünftigen Umgang mit Grund und Boden einbezogen werden.

Die Deutschen Akademie der Technikwissenschaften hat hierzu 2012 eine Handlungsempfehlung für eine Bündelung der wissenschaftlichen Kompetenz im Boden- und Landmanagement herausgegeben. In einer interdisziplinär zusammengesetzten Projektgruppe haben wir dazu in den Jahren 2011 und 2012 das Forschungsfeld Boden analysiert und sechs wesentliche Handlungsfelder definiert, deren Bearbeitung als dringend notwendig erachtet wird:

1. Böden als endliche Georessource in den wirtschaftlichen und gesellschaftspolitischen Kontext stellen
2. Bodenproduktivität erhöhen unter Berücksichtigung der Erhaltung von Ökosystemdienstleistungen
3. Bündelung der wissenschaftlichen Kompetenz im Boden- und Landmanagement
4. Fachwissen bündeln und institutionelle Zusammenarbeit zwischen Akteuren transdisziplinär fördern
5. Wissens- und Technologietransfer von der Wissenschaft in die Wirtschaft und Praxis gewährleisten
6. Schwerpunktsetzung prioritärer Forschungsfelder herstellen

Ebenso wie die Bearbeitung dieser Handlungsfelder setzen auch alle zukünftigen Handlungsoptionen voraus, dass Boden sowohl als Wirtschaftsfaktor als auch als Ökosystemdienstleister überhaupt erst erkannt wird. Rasches Umdenken auf breiter Basis ist unabdingbar. Möglichkeiten, Wissen und Techniken für ein verändertes Handeln bestehen zur Genüge. So werden beispielsweise bereits seit Jahren in Deutschland innovative Verfahren und Technologien zur nachhaltigen Verbesserung von Bodenfunktionen, insbesondere degradierter Standorte

Böden als Ökosystemdienstleister und Wirtschaftsfaktor	
Eigentum verpflichtet – Boden im Spannungsfeld von Ökonomie, Ökologie und Sozialem	
Bodenneubildung	Böden sind in menschlichen Zeithorizonten gedacht keine erneuerbare Ressource
Bodensubstitution	Böden sind nicht hinreichend substituierbar
Multidimensionalität	4D+, Boden ≠ Fläche
Suffizienz und Effizienz	Tolerierbarkeit von Belastungen. Wieviel Boden benötigen wir? Was müssen wir zur Erhaltung der Funktionalität von Böden beachten?
Zukunft Region	auf den Standort kommt es an, Stadt-Land, Demographie
Handlungsoptionen	der Erhalt unseres Bodens und seine nachhaltige Nutzung setzt voraus, so trivial dies klingen mag, dass er als Ökosystemdienstleister und Wirtschaftsfaktor überhaupt erkannt wird. Rasches Umdenken auf breiter Basis ist unabdingbar. Möglichkeiten, Wissen und Techniken für ein verändertes Handeln bestehen zur Genüge

und ihrer natürlichen und Produktionsfunktionen entwickelt und getestet. Auch Technologien der hochpräzisen standortspezifischen Bodenbewertung (Digital Soil Mapping) und räumlich hochauflösenden Bodenbewirtschaftung (Precision Agriculture) stehen zur Verfügung und können zu einem nachhaltigen und ressourcenschonenden Bodenmanagement beitragen.

Am Ende sind es also wir, die zunächst ihren Blick auf den Boden als multifunktionales und hochkomplexes System in seiner Rolle als Wirtschaftsfaktor ebenso wie als Ökosystemdienstleister schärfen müssen, sowohl im Hinblick auf unser aller Gemeinwohl als auch auf individuelle und regionale Erfordernisse.

Literatur

acatech – Deutsche Akademie der Technikwissenschaften (2012) Georessource Boden – Wirtschaftsfaktor und Ökosystemdienstleister. Empfehlungen für eine Bündelung der wissenschaftlichen Kompetenz im Boden- und Landmanagement. acatech POSITION. Springer Heidelberg.

UNEP (2014) Assessing Global Land Use: Balancing Consumption with Sustainable Supply. A Report of the Working Group on Land and Soils of the International Resource Panel. Bringezu S., Schütz H., Pengue W., O'Brien M., Garcia F., Sims R., Howarth R., Kauppi L., Swilling M., and Herrick J.

Landschaft als Standortfaktor!?



Der vorliegende Beitrag präsentiert in Kürze eine Studie, die von 2005 bis 2008 an der Forschungsanstalt WSL durchgeführt wurde. Die Publikation zur Studie kann bei der Autorin angefordert werden. (Tobias, S., Müller Wahl, P., 2012. Can place branding support landscape conservation in city-regions? A case study from Switzerland. Land Use Policy, 30, 266-275.)

Einführung

Verschiedene wissenschaftliche Untersuchungen unterstützen die These, Landschaft ist ein Standortfaktor. Die Aussicht auf natürliche Landschaftselemente erhöht die Grundstückspreise nachweisbar. Zudem steigen auch die Ansprüche an die landschaftlichen Qualitäten in der Wohnumgebung mit einem höheren Haushaltseinkommen. Gleichwohl führt die aktuelle bauliche Entwicklung nicht nur zu einem immer grösseren Verlust an Freiflächen, sondern auch zu einem zunehmend monotonen Erscheinungsbild der Siedlungen infolge der oft weltweit einheitlichen Architektur internationaler Konzerne. Bei dieser Entwicklung zu immer monotoneren Siedlungen bleibt schliesslich nur die umgebende Landschaft als Alleinstellungsmerkmal der einzelnen Ortschaften, was ihre Bedeutung als Standortfaktor unterstreicht.

Aus diesen Beobachtungen kamen wir zur Hypothese, dass das Standortmarketing den Landschaftsschutz, insbesondere in intensiv bebauten Gebieten, unterstützen könnte. Wenn die Landschaft über das Standortmarketing als Stärke eines Ortes propagiert würde, könnte sie aus ihrer Opferrolle austreten. Der Landschaftsschutz müsste nicht mit restriktiven Maßnahmen durchgesetzt werden, sondern er würde als Pflege eines Standortfaktors mit mehr Freiwilligkeit umgesetzt. Diese Hypothese haben wir geprüft mit einer Literaturstudie

zu Landschaftsförderungsinitiativen in verschiedenen Ländern und mit einer empirischen Untersuchung bei den Kommunen im Kanton Zürich (CH).

Landschaftsförderungsinitiativen und Standortmarketing

Unsere internationale Literaturrecherche kam zum Resultat, dass in städtischen Räumen der (restriktive) Landschaftsschutzgedanke vorherrscht. Wir fanden Beispiele von Grüngürteln um kanadische Grossstädte, die mit strengen Bauverbots freigehalten wurden. Auch Landschaftsschutzgebiete und Nationalparks gründen auf strengen Regeln und Vorschriften. Einzig im Zusammenhang mit Wirtschaftsförderungsmassnahmen in abgelegenen ländlichen Gebieten wird die Landschaft als Standortfaktor propagiert. Dies geschieht beispielsweise über die Zertifikate der Regionalparks in Frankreich und der Schweiz oder über die Zertifizierung einzelner Produkte aus einer bestimmten Region.

Die Beispiele zeigten, dass die Landschaft nur dann als Standortfaktor propagiert wird, wenn effektiv wirtschaftliche Interessen verfolgt werden und die Landschaft den wichtigsten, evtl. auch einzigen, Standortfaktor der betreffenden Regionen darstellt.

Empirische Untersuchungen bei Kommunen

Wir befragten sämtliche 171 Kommunen des Kantons Zürich (CH) mit einem standardisierten schriftlichen Fragebogen und hatten einen Rücklauf von 55% (92 Kommunen). Ausgefüllt wurden die Fragebögen von Mitgliedern der Gemeinderäte oder -verwaltungen.

Über die Hälfte der antwortenden Kommunen gab an, Standortmarketing aktiv zu betreiben. Dabei

handelte es sich vor allem um stadtnahe, suburbane Gemeinden. Die wichtigsten Adressaten des Standortmarketings sind neue gute Steuerzahler als potenzielle neue Einwohner. Somit stehen hinter dem Standortmarketing wiederum in erster Linie wirtschaftliche Interessen. Die Gemeinden im Grossraum der Stadt Zürich verstehen sich in erster Linie als Wohngemeinden und weniger als Arbeitsplatzgemeinden, weshalb sich ihr Standortmarketing weniger an Firmen richtet. Dementsprechend propagieren die Kommunen auch ihre hohe Lebens- und Wohnqualität. In diesem Sinne werben sie auch für die Grünräume und Umgebungslandschaft im Gemeindegebiet; allerdings nicht als besondere standörtliche Qualität, die die eigene Gemeinde von den anderen abhebt, sondern als einer von vielen Faktoren für Lebensqualität.

Je nach Distanz zur Kernstadt weisen die Kommunen unterschiedliche Standortqualitäten auf. Während suburbane Gemeinden ihre Stärken vor allem in der guten Verkehrsanbindung (zur Kernstadt) und im Arbeitsplatzangebot sehen, geben ländliche Gemeinden die natürliche Landschaft und das traditionelle Ortsbild als ihre besonderen Stärken an. Die peri-urbanen Gemeinden sehen sich interessanter Weise auch in ihrem Stärken-Schwächen-Profil zwischen den stadtnahen und den ländlichen Kommunen und beurteilen sich in keinem Aspekt stärker als die beiden anderen Gruppen.

Geht es um den Einbezug von Landschaft und Grünräumen in das Standortmarketing, so propagieren die Gemeinderäte sehr allgemeine Eigenschaften wie die öffentliche Zugänglichkeit oder das natürliche Erscheinungsbild. Diese Merkmale fördern zwar erwiesenermassen die Wohnqualität einer Gemeinde, aber sie sind kein Alleinstellungsmerkmal für einen bestimmten Standort. Aus diesem Grund halten professionelle Standortförderer diese Eigenschaften auch nicht für geeignet, um die Landschaft als Standortfaktor zu propagieren. Sie verlangen große zusammenhängende Naturräume und möglichst ein Zertifikat als Naturpark, um die Landschaft als Alleinstellungsmerkmal im Standortmarketing zu propagieren.

Fazit

Aufgrund unserer Recherchen in der internationalen Literatur sowie der eigenen Erhebungen, kamen wir bei unserer Studie zum Schluss, dass die Landschaft im Standortmarketing als Alleinstellungsmerkmal nur dann propagiert werden kann, wenn sie eine wahre Stärke (und oft die einzige) einer Gemeinde oder Region ist. Sie muss dafür nicht

nur einzigartig sein, sondern auch aus großen, zusammenhängenden Naturräumen bestehen und möglichst zertifiziert sein. Diese Bedingungen erfüllt die Landschaft in der Regel nur in (abgelegenen) ländlichen Regionen. In städtischen Gebieten ist die natürliche Landschaft eher Mangelware bzw. eine Schwachstelle der Standorte. Somit kann das Standortmarketing gerade in Regionen, in denen Landschaft ein seltenes Gut ist, den Landschaftsschutz nicht unterstützen. Problematisch wird es zudem, wenn ländliche Gemeinden wegen ihren landschaftlich schönen Wohnlagen Neuzuzügler anziehen wollen. Das führt dann zur Überbauung dieser schönen Lagen und damit zum Verlust des eigentlichen Standortfaktors.

Nichtsdestotrotz ist die Landschaft ein unabdingbarer Faktor für die Lebens- und Wohnqualität in einer Kommune oder Region und muss deshalb geschützt werden. Als Alternative für rein restriktive Schutzkonzepte eignet sich unseres Erachtens das Konzept der Ecosystem Goods and Services besser als dasjenige des Standortmarketings. Das Konzept der Ecosystem Goods and Services betont den Wert und Nutzen der Ökosystemleistungen für den Menschen und betrachtet somit Landschaft und Umwelt aus einer positiven Perspektive als Stärken und nicht als schwache Opfer.

Eigentum verpflichtet!? – Warum und zu was eigentlich?



Wir haben bereits einiges gehört über Flächenverbrauch, Wachstumsgrenzen, Nutzungskonkurrenz, Innenentwicklung, Infrastrukturkosten, Flächen- und Energiepreise, Landschaft, Lebensqualität und Werteverluste. Ich möchte mich jetzt mit der Fläche selbst beschäftigen – genauer mit der bebauten Fläche, mit der verbrauchten Fläche. Wie gehen wir mit diesem Eigentum um? Welche Wirkungen entfaltet die bebaute Fläche?

Ich will jetzt über Eigentum nachdenken. Zwei Bereiche möchte ich besonders in den Blick nehmen:

1. Eigentum verpflichtet, Art. 14 GG – hier steckt eine Verantwortung für Eigentümer, Bewohner und Nutzer drin.
2. Eigentum verpflichtet auch zur Baukultur und damit zur örtlichen Identität.

Das Baulandforum NRW (www.forum-bauland.nrw.de)

Städte und Gemeinden, die die Entwicklung ihrer Siedlungsfläche auf der Grundlage eines strategischen Baulandmanagements betreiben, haben die besten Chancen, sich als attraktiver und bezahlbarer Wohnstandort zu etablieren. Auch hier „verpflichtet Eigentum“!

Das Forum Baulandmanagement in NRW möchte mit allen interessierten Städten und Gemeinden Nordrhein-Westfalens, mit Projektentwicklern sowie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf innovativem Wege kommunizieren. Das gelingt allerdings nicht durch eine ruinöse Konkurrenz von Städten, suburbanem und ländlichen Raum, sondern nur durch das „Stärken von Stärken“ in regionaler Kooperation. Auch hier: „Eigentum verpflichtet“!

Im Forum Baulandmanagement NRW sitzen Kommunen aller Größenordnungen, Einwohnerentwicklungen, politischen Verhältnisse und Haushaltslagen mit Vertretern aus Wirtschaft und Wissenschaft an einem Tisch. Über räumliche Konkurrenzsituationen hinweg diskutieren sie konstruktiv kooperative Strategien und profitieren wechselseitig von den eingebrachten Erfahrungen, Ideen und Lösungsansätzen. Zahlreiche Arbeitshilfen unterstützen dies zusätzlich zu den Werkstätten.

Nachbarschaft

Es gibt Eigentum an Grund und Boden und es gibt Eigentum an Grund und Boden plus Gebäude. Hieraus entwickeln sich Nachbarschaften. Nachbarschaft ist mehr als nur von seinem Umfeld zu profitieren. Nachbarschaft fängt an der eigenen Nase an.

- Ein Wohngebäude ist mehr als nur ein Investitions- und Renditeobjekt. Viel mehr!
- Ein Gebäude prägt die Landschaft. Damit darf es nicht der Beliebigkeit unterfallen!
- Eine Hausfassade ist mehr als nur eine Gebäudehülle. Sie ist auch mehr als nur eine möglichst optimale Dämmwirkung!
- Wohngebäude, Hausfassade und Nachbarschaft sind das, was unsere Städte und Gemeinden ausmachen. Ohne ein funktionierendes Zusammenwirken gibt es kein Leben in der Stadt!

Sozialpflichtigkeit des Eigentums

Art. 14 GG bildet gleichzeitig einen Schutzraum des Eigentums und sichert die für uns wichtige Freiheit des Eigentums. Art. 14 GG enthält aber auch eine ganz wesentliche Verpflichtung. Im zweiten Absatz heisst es hier: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Der Eigentumsgebrauch unterliegt also nicht allein dem freien Belieben des Eigentümers. Er unterliegt vielmehr auch dem grundrechtsbegrenzenden Gebot der Sozialpflichtigkeit. Diese Sozialpflichtigkeits-Theorie findet sich bereits in der Antike. Gemäß *Cicero* sollen wir „den gemeinsamen Nutzen in den Mittelpunkt stellen und durch gegenseitige Leistungen, durch Geben und Nehmen, ferner durch Fachkenntnisse, Hilfeleistung und materielle Mittel das Band der Zusammengehörigkeit der Menschen untereinander knüpfen.“

Halten wir uns denn heute noch daran?

Auch in der christlichen Theologie und Soziallehre ist dieser Gedanke stark verankert: In der Pastoralkonstitution des Zweiten Vatikanums ist der Grundsatz enthalten. Hier heißt es: „Darum soll der Mensch, der sich dieser Güter bedient, die äußeren Dinge, die er rechtmäßig besitzt, nicht nur als ihm persönlich zu eigen, sondern muss er sie zugleich auch als Gemeingut ansehen in dem Sinn, dass sie nicht ihm allein, sondern auch anderen von Nutzen sein können.“

Wir sollten mal wieder häufiger dran denken!

In der Weimarer Verfassung von 1919 (§ 153, Abs. 3) fand die Sozialpflichtigkeit folgenden Niederschlag: „Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das Gemeine Beste.“ Insofern war die aktuelle grundgesetzliche Regelung bereits sehr früh in unserem Werteverständnis verankert.

Die Formel „Eigentum verpflichtet“ soll die soziale Komponente in der Marktwirtschaft betonen. Eigentlich sollte man das Grundgesetz öfter zur Hand nehmen, denn es ist in verdichteter Form die Essenz unseres Werte- und Staatsverständnis und in jeder Zeile zeitgemäß und wegweisend. Wie furchtbar sind dagegen unsere heutigen Vorschriften zu lesen!

CSR Corporate Social Responsibility

Wir beschäftigen und in letzter Zeit regelmäßig mit dem schönen Begriff CSR, der einem schon fast so oft über den Weg läuft wie der Begriff der Nachhaltigkeit. Was bedeutet CSR eigentlich? Hier zitiere ich Wikipedia: „Corporate Social Responsibility“ bedeutet schlichtweg „Unternehmerische Gesellschaftsverantwortung“ oder auch „Unternehmerische Sozialverantwortung“ – also den freiwilligen Beitrag der Wirtschaft zu einer nachhaltigen Entwicklung, die über die gesetzlichen Forderungen

hinausgeht. Es steht für verantwortliches unternehmerisches Handeln in der eigentlichen Geschäftstätigkeit, über ökologisch relevante Aspekte bis hin zu den Beziehungen mit Mitarbeitern und dem Austausch mit den relevanten Anspruchs- bzw. Interessengruppen. Diese aktuelle wirtschaftsethische Diskussion findet derzeit eine breite und weltweite Aufmerksamkeit. Eigentum in Form von Unternehmen steht im Rahmen dieses Konzeptes in einer gesellschaftlichen Verantwortung. Letztlich ist dies genau die Aussage des Art 14 Abs. 2 GG: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Was kann dies nun für uns und unser alltägliches Handeln heißen?

Wenige materielle Güter haben einen derartigen qualitativen Einfluss auf die Lebenswelten der Menschen wie Immobilien. Sie sind Schutzraum, bieten eine Heimat für die Familie, sind Orte der Arbeit, der Kultur und auch der Spiritualität. Sie definieren in hohem Maße die Lebensqualität unsere Städte und Orte und prägen ihr Umfeld teilweise über Generationen. Auch hier habe ich Wikipedia bemüht, aber zu dem Stichwort „Immobilie“ ausschließlich wirtschaftliche und juristische Ausführungen gelesen – kein Wort von Werten, von Identitäten, von Fürsorge und von Verantwortung. Nichts! Umso mehr sollten diese Wertfragen Einzug in unser alltägliches immobilienwirtschaftliches Handeln erhalten, bei dem oftmals zunächst die spezifische Rendite im Zentrum der Betrachtung steht.

Aber Eigentum verpflichtet zu mehr als nur zum Schneeräumen im Winter und zur pünktlichen Zahlung der Grundsteuer, was uns Kommunen freut. Jeder Hauseigentümer muss auch bedenken, dass eine Stadt, vor allem eine Innenstadt, auch emotionale Aspekte hat. Eine Stadt, eine Innenstadt, lebt durch Häuser, Fassaden, Plätze und das Grün. Das macht Atmosphäre aus! So wird, so ist die Stadt Ort der Begegnung, Ort des sozialen Austauschs, ein Ort wo gearbeitet, gewohnt und eingekauft wird.

Das kann keine virtuelle Welt bieten. Auch nicht das größte Kaufhaus und Entertainmenthaus der Welt – das Internet! Couchshopping ist zwar „In“, kann aber das Gefühl beim Einkaufen in der Stadt nicht erreichen. Um das zu halten und weiter zu ermöglichen muss Eigentum weiterhin verpflichten.

Herausforderungen

Hier stehen wir, gerade in Zeiten des demographischen Wandels, vor großen Herausforderungen. Denken wir an die riesigen Konversionsflächen. Konversionsflächen müssen bei der Nachnutzung und Entwicklung absoluten Vorrang haben vor der Neuinanspruchnahme von Fläche!

Oder sog. Schrottimmobilien. Schrottimmobilien dürfen nicht als negatives Renditeobjekt ein ganzes Gebiet in den Niedergang ziehen. Wo bleibt da die Verpflichtung aus dem Eigentum?

Leerstand muss ganz klar und dauerhaft beseitigt werden. Hier geht es um eine qualitätsvolle Nachnutzung und nicht nur um den Nutzer, der am meisten zahlt. Drei 1-Euro-Läden nebeneinander prägen sofort die ganze Straße! Eigentum verpflichtet auch mal nachzudenken, wem ich mein Ladenlokal vermiete. Der Nachbar wird es dem Vermieter, dem Eigentümer danken – nicht nur unter dem Gesichtspunkt des Wertverlustes. Es gehen sonst auch andere Werte, nicht nur finanzielle, verloren!

Graffiti hat nichts an Hausfassaden zu suchen. Wenn sich hier Schmierfinken ausgetobt haben, dann muss sofort gehandelt werden. Sonst wird aus dem kleinen Schriftzug an der Wand schnell ein Wirrwarr von unterschiedlichsten Darstellungen. Eigentum verpflichtet auch vor Graffiti nicht zu kapitulieren.

Wohnungen in der Stadt dürfen nicht aus Bequemlichkeit leer stehen oder zweckentfremdet werden. Wir können uns bei der Wohnungsknappheit in den Ballungszentren und vielen Regionen nicht leisten, dass unten ein Einzelhändler florierende Geschäfte macht und ab dem ersten Obergeschoss nur noch zwei oder drei Etagen Lager ist. Hier muss auch wieder Wohnen möglich sein. Das gibt der Innenstadt auch die notwendige soziale Kontrolle am Abend und in der Nacht. Eigentum verpflichtet!

Eine schöne Fassade prägt in weiten Teilen den Charakter einer Straße. Auch hier ist der Eigentümer gefordert. Eine Fassade sollte ästhetisch sein, sich – wie das ganze Gebäude – einpassen und einfach „schön“ sein. Natürlich wirkt die nordamerikanische Tanne als Holz in der Fassade edel, aber passt das immer? Muss sich das Architekturerlebnis aus dem Urlaub in Andalusien wirklich dann auch an der heimischen Fassade wiederfinden? Eigentum verpflichtet auch zu mehr Sinn für Optik.

Die Öffentliche Hand muss weiterhin mit ihrem nur von der Nachfolgegeneration geliehenem

Eigentum (denn auf deren Kosten leben wir heute!) sorgsam und vorbildlich umgehen. Wenn sich der Staat schon nicht an die Spielregeln hält, wie wollen wir es dann von den Privaten verlangen? Muss alles Grundeigentum „versilbert“ werden? Muss jede Immobilie meistbietend verhökert werden? Oder muss weiter auf der grünen Wiese gebaut werden, wenn zeitgleich der Bestand den Bach runter geht? Eigentum verpflichtet auch die Städte und Gemeinden.

Immobilien sind mehr als nur Renditeobjekte

Ich denke, uns ist klar und es ist durch meine Ausführungen deutlich geworden, dass gerade eine Immobilie mehr ist als ein Renditeobjekt.

Ich kann Ihnen leider aus dem Alltag eines Bürgermeisters viele Beispiele nennen, in denen dies von Investoren und Bauherren oft vergessen wird. Hier geht oft die maximale Optimierung vor Baukultur vor Maßstäblichkeit, vor Behutsamkeit im Umgang mit der Umgebung. Es ist eine große Verantwortung aller politisch Aktiven und einer Stadtverwaltung, hier dagegen zu halten. Das geht nur, wenn man es auch verstanden hat!

Vergessen wir nicht: Das Leben in einer Stadt, besonders in einer Innenstadt ist zunehmend davon geprägt, wie Hauseigentümer mit ihrem Eigentum umgehen. Eine Stadt, eine City muss Charme entwickeln, muss sauber und sicher sein. Oft sind es die vielen kleinen netten Dinge, die eine Stadt verwandeln. Dort, wo ein gefälliges Ambiente vorherrscht, wo die Stadt durch spannende Architektur ein eigenes, unverwechselbares Gesicht entwickelt, da möchte man wohnen, leben, arbeiten und Eigentum erwerben!

Lassen wir uns in unserem immobilienwirtschaftlichen Handeln auch im Sinne des Grundgesetzes lenken und leben wir gesellschaftliche Verantwortung im Umgang mit unserem Grund und Boden, sowie den Aufbauten vor!

Denn: Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen...

Leitlinien einer sozialverträglichen Haushaltspolitik für Grundflächen



Einleitung

In der Bundesrepublik bedarf es eines – ordnungs- und sozialpolitisch flankierten – Rahmens moderner Grundflächenpolitik. Grundflächen können sowohl Grundstücke, als auch Flächen innerhalb eines Gebäudes sein. Synonym für Grundflächenpolitik kann auch der eingeführte Terminus „Bodenpolitik“ bzw. „Flächenhaushaltspolitik“ verwendet werden. Bodenpolitik beschäftigt sich mit der Steuerung und Anpassung unterschiedlicher Eigentumsarrangements (privat, gemeinschaftlich, öffentlich). Sie umfasst die Gesamtheit derjenigen staatlichen und kommunalen Maßnahmen, welche die Nutzung, Verteilung und den Wert des Bodens („Bodenrente“) beeinflussen.

Kardinalfrage dieses Beitrags ist: Verpflichtet Grundflächeneigentum, wie es Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG) postuliert? Wenn ja, zu was? Und vor allem: An wen richtet sich diese Pflichtigkeit – den privaten Eigentümer oder das Gemeinwesen? Art. 14 Abs. 2 GG ist an Obskurität kaum zu überbieten – weder was die Entstehungsgeschichte noch was die aktuellen Rechtsfolgen dieser Norm anbelangt.

Es soll ab und an vorkommen, dass auf wissenschaftlichen Tagungen die wirklich wichtigen, anregenden, durchaus auch zugespitzten Äußerungen gleichsam in Nebensätzen fallen. So ist es jedenfalls bei den 16. Münchner Tagen der Bodenordnung und Landentwicklung im März 2014 geschehen. Dr. Jürgen Busse merkte in seinem Beitrag eher beiläufig an, dass der Gesetzgeber die Möglichkeiten, Flächen von Eigentümern zu bekommen, „auf Null reduziert“ habe. Der erfahrene Landmanager mag sich spontan fragen: Wie konnte es zu einer derart verhängnisvollen Entwicklung kommen? Mit jenem technisch-juristischen Ausdruck Busses war das Kernthema der diesjährigen Tagung – und auch der

Schwerpunkt der folgenden Ausführungen – glasklar umrissen: Es geht vornehmlich um das Grundstückseigentum im Spannungsfeld von baulicher Expansion, Tundraisierung („Wolfserwartungsland“ durch Geburtenmangel und Migration) und Landschaftsschutz.

Sozialverträgliche Haushaltspolitik für Grundflächen

Auffällig ist zunächst, dass es in Deutschland an einer „social land policy“ mangelt, die einen übergreifenden Gesamtrahmen für die Nutzung des unvermehrten und unentbehrlichen Grund und Bodens gibt. Viele Staaten der Erde haben eine solche land policy declaration, eine „Landpolitikerkklärung“ als Grundsatzdokument. Sie trifft regelmäßig auch Aussagen zur Gemeinwohlorientierung der Grundflächennutzung und beinhaltet Maßnahmen gegen Bodenspekulationen und das Horten ungenutzter, aber nutzbarer Bauflächen. Solche Maßnahmen können etwa Steuern auf ungenutzte Brachflächen und Baulücken, erleichterte Enteignungen und die hoheitliche Beeinflussung der Grundstückswerte durch einen „Haircut“ sein. Haircut bezeichnet einen Abschlag bei Grundstückswerten, mit dem entwertetes, von Phantasiepreisen bereinigtes, brach liegendes Bauland zum Wert von Landwirtschaftsland oder sogar geringer bei Unwerten durch den Staat aufgekauft werden kann. Die Beeinflussung von Boden(richt)werten und die Plausibilität etwa von Bodenrichtwertzonen in kleinteiligen Gebieten mit heterogener Nutzung sind ständig wiederkehrende Hemmnisse für eine Innenentwicklung. Aktuelle Forschungsprojekte, z.B. „Innenentwicklung in bestehenden Gewerbegebieten“, die mit Kommunen in Hessen unter Moderation des Regionalverbands Frankfurt durchgeführt werden, bestätigen diesen Befund. Brachflächen als kostbare Ressourcen für

die Innenentwicklung sollten zukünftig erheblich stärker als bislang Gemeinwohl optimierende, benevolenzeffiziente Kollektivgüter sein, die nach gemeinwirtschaftlichen und gemeineigentumsrechtlichen Grundlagen in Wert gesetzt werden (Thiel 2008).

Boden als soziales Konstrukt

Boden im eigentlichen Sinne ist zuallererst ein soziales Konstrukt, eine Erfindung (Davy 2012). Er ist vor allem keine Ware, weil er sich nicht erzeugen und nach Belieben vermehren lässt. Es gibt vier relevante Ebenen einer sozialverträglichen Haushaltspolitik für Grundflächen: Planung, Allokation, Verteilung und den finanziellen Rahmen. Räumlich ergeben sich die in Tabelle 1 aufgeführten Maßnahmen und Instrumente. Diese Politik muss als konsistente Gesamtstrategie begriffen werden. Eine außerordentlich interessante Aufgabe wird in der Bundesrepublik in den nächsten Jahren die Analyse sein, welche Strategien für Grundstücke in Frage kommen könnten, die keine ökonomisch vernünftige und tragfähige (Wieder-)Nutzungsperspektive für die Eigentümer mehr bieten, etwa kontaminierte Brachflächen in Schrumpfsregionen.

Es fehlen in solchen Gebieten schlichtweg die Eigentümer, die einen Anreiz für die Nutzung ihrer Grundstücke sehen. Kooperation mit den Planungsbehörden findet dann meist nicht mehr statt. Viele Kommunen versuchen, ihrer prekären Finanzknappheit dadurch Herr zu werden, dass sie nicht mehr benötigte öffentliche Grundstücke an meistbietende Investoren veräußern. Die soziale und kulturelle Vielfalt droht dann abhanden zu kommen. Das Raumbeispiel Berlin zeigt dies anschaulich. (siehe Tabelle 1)

(Geo-)Information, Städtebaurecht und Haushaltspolitik

Es geht in Deutschland mithin um soziale Bodenpolitik: um die „Soziale Frage“, um öffentliches Eigentum, eine intelligente Flächenhaushaltspolitik, die Effizienz der Grundstücksbewertung einschließlich Unterwertveräußerungsrechte, die Inventarisierung der Vermögenswerte für ein Baulandkataster und um partizipative Planung. Eine Diskussion hat sich außerdem über Schrottimobilien als ernste stadtplanerische Herausforderung ergeben. Stadtumbau, Sanierung, aber auch Abriss von Gebäuden sind vorrangig durch – knapper

Ebene Stadt – Land – Bund	Raumplanerische Instrumente und Maßnahmen für eine zeitgenössische Flächenhaushaltspolitik
Stadtquartier/Stadtteil	Bodenordnung, Bauleitplanung, besonderes Städtebaurecht; Städtebauförderung zur Quartiersaufwertung; Flächensanierung und Entwicklung
Stadt	Kommunale Baulandprogramme, bodenpolitische Grundsatzbeschlüsse, Stadtumbaukonzepte, städtebauliche Verträge, revolvingende (Brachflächen-) Fonds, Fördermittel; Privatisierung von Immobilien in öffentlichen Märkten: Zwischenerwerber und Aktienspekulanten/„Heuschrecken“ versus Sozialwohnungsbau, Baugenossenschaften und selbstnutzende Baugruppen, Wohnprojekte
Region/Bundesland	Regionale Flächennutzungspläne, Stadt-Umland-Verträge, Baugebietsausweisungen, ökologische genossenschaftliche Nutzungsgemeinschaften (ecological land trusts; land pools); Börsengänge von Immobilienunternehmen; Beispiel: LEG Nordrhein-Westfalen
Bund	Privatisierung von DB- und Post-Liegenschaften, Sanierung und Wiedernutzung von Immobilien durch die TLG und selbstnutzende Baugruppen; Verkauf von Immobilien durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) GmbH an sozial und ökologisch nachhaltig arbeitende Sozialunternehmen; Künstlerinitiativen

Tabelle 1: Bodenpolitischer und raumplanerischer Überbau in Deutschland

werdende – Städtebauförderungsmittel als Lockstoff für die Eigentümer erreichbar, kaum durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB und nur eingeschränkt durch Eigentümerselbstbeteiligung. Gemeinden sind zu einer aktiven, haushälterischen und bevorratenden Grundflächenhaushaltspolitik aufgerufen (Krautzberger/Güttler 1983). Eine andere (Boden-)Politik ist durch politische Setzung in den Gemeinden Deutschlands jederzeit möglich; sie ist es auch zukünftig bei allerdings kontinuierlich abnehmendem öffentlichem Grundstücksportfolio. Auch die allseits beklagte Finanznot der Kommunen ist eine ausschließlich politisch herbeigeführte Entscheidung. Eigentums- und Steuerrecht, aber auch die Rolle der privaten Geschäftsbanken für die Stadtentwicklung sind wichtige Stellschrauben in einer zukunftsfähigen Flächenhaushaltspolitik. Hierzu gehört auch die konsequente, bürgeroffene Weiterentwicklung des „Open Data“-Bewegung (Prorok und Krabina 2012) durch Verschneidung von Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) mit planungs- und personenbezogenen Informationen. Insbesondere das Kriterium „Information“, das mit ALKIS und einer Geodateninfrastruktur (GDI) verbessert werden soll, ist m. E. nach noch nicht hinreichend erfüllt. In jedem Fall besteht Optimierungspotenzial (Weber 2013).

„Daten sind das neue Gold“ – Aber nur integriert in eine sozialverträgliche, zukunftsfähige Flächenhaushaltspolitik

In vielen Kommunen gibt es keine transparente, bürgeroffene Übersicht über nicht genutzte bzw. aktuell nicht in der Verwertung befindliche öffentliche Liegenschaften. Das Liegenschaftskataster befindet sich in der Regel bei der (Landes-)Verwaltung und ist nur für den internen Gebrauch bestimmt. Man kann nur nach bestimmten Kriterien suchen lassen gegen Bezahlung. Für Bürger, selbst aber für Mitarbeiter fachfremder Verwaltungen ist der Zugang zu Liegenschaftsinformationen schwierig und mit hohem Aufwand

verbunden. Datenschutz mag hier eine gewichtige Rolle spielen. Rechtlich wäre die Einrichtung eines Bauland- und Brachflächenkatasters gemäß § 200 Abs. 3 BauGB möglich. Ein Kataster dient der Grundstücksmobilisierung durch Offenlegung der Lageinformation. Dies beträfe Informationen wie: Welche Belastungen ruhen auf einem Grundstück? Gibt es eine Nutzungsbindung? Existieren Nießbrauchsrechte? Wer ist der jetzige Eigentümer? Zu bedenken ist hierbei: Ist soviel Offenheit überhaupt gewünscht? Geht es um die Erfassung und Wiedernutzung von öffentlichem Eigentum, spielen personenbezogene Daten kaum eine Rolle. Allerdings konnte in einem aktuellen Studienprojekt an der FH Frankfurt am Main gezeigt werden: Die Implementation eines Liegenschaftskatasters für öffentliches Eigentum, das eingebettet ist in eine Geodateninfrastruktur und ALKIS-Daten bürgerfreundlich (d.h. bürgeroffen, nicht nur wirtschaftsfreundlich!) aufbereitet, steckt noch in den Kinderschuhen. Der Praxistest steht aus.

Was tun mit Schrottimobilien und dem Rückbau(duldungs)gebot – „Eigentum verpflichtet“?

Es könnte durchaus die Forderung erhoben werden, auch die Umkehrung des bisherigen Verkaufsprozesses von öffentlichen Liegenschaften zu denken – dass private Liegenschaften auch wieder zu öffentlichen (Grün-)Flächen oder anderweitig für das Gemeinwesen nutzbaren Grundstücken werden können. Hier geht es um steuernde Haushaltspolitik für Grundflächen, für und nicht gegen den Aufkauf von Grundstücken, um die Verbreiterung des öffentlichen Portfolios. Welche Möglichkeiten, Instrumente und Verfahren von Macht, Markt und/oder Moral (vgl. Abb. 1) gibt es, öffentliche und private Eigentümer dazu zu bringen, ihre Grundstücke einer möglichst ununterbrochenen Nutzung zuzuführen oder Schrottimobilien auf eigene Kosten abzureißen? Seit dem Stadtumbau Ost und nun auch Stadtumbau West wird die Weiterentwicklung des Rückbau(duldungs)gebots des § 179

Umsetzung der Haushaltspolitik	Städtebaurecht, Verbot der Luxussanierung, Zweckentfremdungsverbot	„Kontrolle“ (Macht)
	Subventionen, Städtebauförderung, Darlehen, städtebauliche Verträge	„Freiheit“ (Markt)
	Genossenschaften, Vereine, Stiftungen, Gemeineigentum	„Einigkeit“ (Moral)

Abb. 1: Umsetzungsmodelle einer vorsorgenden Politik für Grundflächen

BauGB auch ohne Bebauungsplan im Rahmen des gemeindlichen Vorkaufsrechts (§§ 24 ff. BauGB), aber auch zu Gunsten Dritter (§ 27a BauGB), kontrovers diskutiert. Ein schutzwürdiges Interesse eines Eigentümers im Falle von Gebäudeleerstand, das die vorherige Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich macht, ist kaum ersichtlich. Eine marginale Änderung erfuhr § 179 BauGB konsequenterweise durch die Städtebaurechtsnovelle 2013. Eine durchgreifende, tragfähige Lösung ist in dieser Leerstands- und Schrottimmobiliens-problematik nach wie vor nicht in Sicht – Eigentum verpflichtet?

Die Einführung einer Kostentragungspflicht für den Rückbau von Recyclingliegenschaften hat allerdings abschreckende Wirkung auf die Eigentümer. Die Ersatzvornahme durch die Gemeinde und ein aktives Rückbaugeschäft – zukünftige Fortentwicklung des § 179 BauGB (nicht in der Städtebaurechtsnovelle enthalten) – sind nicht mehr als das berühmte Schwert im Schrank. Maßnahmen im Bestand zur Stadterneuerung, Stadtumbau, Sanierung, aber auch zum Abriss sind vorrangig durch Fördermittel erreichbar, kaum durch Verträge und nur eingeschränkt durch die Selbstbeteiligung der Eigentümer an Planung, Infrastruktur und Folgekosten. Gemeinden sollten zukünftig verstärkt Schrottimmobilien aufkaufen und sie an Dritte, z.B. Genossenschaften oder Baugruppen, weiter veräußern, die die Gebäude anschließend instand setzen und eigenverantwortlich ohne öffentliche Subventionen bewirtschaften.

„Wer sein Eigentum missbraucht, kann sich auf den Schutz dieser Bestimmungen nicht berufen“ (Art. 14 Abs. 2 Satz 3 GG; Fassung bis 30.11.1948)

Das Kernproblem der heutigen Diskussion um die soziale Performance der Bodennutzung liegt darin, wie es zu bewerkstelligen ist, in einer Gesellschaft, deren wesentlicher Antrieb privates Gewinnstreben ist, die Landnutzung nach den Grundsätzen für soziale Investments vorzunehmen, die auch den ökologischen und sozialen Wert einer Immobilie inkorporieren. Nötig scheint mir jedenfalls die Weiterentwicklung der „unpolitischen Befugnis zur Sozialbindung“ (so *Helmut Rittstieg* 2001, Kommentar zum Grundgesetz, Art. 14/15, Rdnr. 32) des privaten Grundstückseigentums zu sein. In der Tat ist ein Hinweis auf eine Sozialbindung vage und unverbindlich. Interessant und regelrecht spannend zu lesen ist der historische Rückblick von *Hans-Peter Schneider* zur Entstehungsgeschichte des Artikel 14 Abs. 2 GG. Die Norm lautet bekanntlich:

„Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen“. Die Entstehungsgeschichte dieses Textes, so *Schneider*, sei an Obskurität kaum zu überbieten (*Schneider* 2011). Nach kontroversen Debatten im in seiner Bedeutung für den endgültigen Text des Grundgesetzes kaum zu überschätzenden Allgemeinen Redaktionsausschuss (ARA) wurde in seiner letzten Sitzung der ursprünglich vorgesehene Art. 14 Abs. 2 Satz 3 GG wieder gestrichen. Bis zum 30.11.1948 lautete dieser 3. Satz: „Wer sein Eigentum missbraucht, kann sich auf den Schutz dieser Bestimmungen nicht berufen.“

Dem ARA gehörten übrigens lediglich drei Mitglieder an: v. Brentano (CDU), Zinn (SPD) und Dehler (FDP). Nicht auszudenken, welche Handlungsspielräume sich für die öffentlichen Planungsträger in der Bundesrepublik in Bezug auf nicht-kooperationsbereite, widerborstige Grundstückseigentümer eröffnet hätten, wenn dieser entscheidende Satz, der in seiner Tragweite möglicherweise sogar weit bedeutender als Art. 14 Abs. 3 GG (Enteignung) gewesen wäre, in der Endfassung des GG Bestand gehabt hätte. Die Frage der 16. Münchner Tage der Bodenordnung – „Verspielen wir Grund und Boden?“ – stellte sich im Falle der Beibehaltung von Art. 14 Abs. 2 Satz 3 GG nicht.



Abb. 2: „Eigentum verpflichtet“? – Interessante Immobilie in Berlin, Köpenicker Straße (Eigene Aufnahme)

Vielleicht haben wir es in 200 Jahren mit völlig anderen Bodeneigentums- und Nutzungsformen zu tun als heute. Richtschnur könnte der altruistische Homo Cooperativus sein. Er sollte den Prinzipien Bedürfnisbefriedigung, Bedarfsdeckung, Bürgerbeteiligung, Sozialplanung und Bodenzugangsgerechtigkeit folgen.

Good Land Governance als Teil der Haushalts-politik in Deutschland

Erforderlich ist die Implementation geeigneter Interaktionsstrukturen und innovativer bodenpolitischer Instrumente, um das unfruchtbare Spannungs-verhältnis zwischen Privat- und Gemeineigentum an zeitgenössische flächenhaushaltspolitische Erfordernisse anzupassen. Soziale Bodenpolitik braucht eine Good Land Governance-Flankierung. Governance kann die Nutzung der Grundstücke

im Stadt- und Dorfraum erheblich optimieren, ist aber an bestimmte Steuervoraussetzungen und vor allem an die Kooperationsbereitschaft der bisherigen Grundstückseigentümer geknüpft. Diese Kooperationsbereitschaft könnte durch Stadtum-bauverträge, städtebauliche Verträge, Sanierungs-verträge oder auch durch Fördermittel erlangt werden, um die Diskrepanz zwischen Rendite-erwartung und tatsächlichem – manchmal sogar negativem – Marktwert (§ 194 BauGB) für Brach-flächen auszugleichen.

Eigentumspolitischer Rahmen	„Shared Unused Land“/Commons: Brachflächennutzung durch Gemeineigen-tum und Gemeinwirtschaft als Ordnungsidee
Auswahl der geeigneten Aneignungsstrategie	Prüfung der Eigentumsaneignungsstrategien, z. B. durch Öffentliche Versteige-rung der Brachflächen an die Meistbietenden und anschließende Verpachtung oder Erbbaurechtsbestellung durch die Gemeinde
Entschädigung bei Über-führung in öffentliches Gemeineigentum, bei Enteignung oder Aufkauf durch die Gemeinde	Prüfung des Wertes der späteren Grundstücksnutzung sowie der baulichen oder nichtbaulichen Grundstücksnutzung im Anschluss an die Überführung in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft; Anreizsetzung für die bisherigen Grundstückseigentümer zum Verkauf/zur unentgeltlichen Übergabe ihres Bodens an die Gemeinwesen vor allem bei negativen Boden-werten oder bei denkmal- und bodenschutzrechtlichen Verpflichtungen; Festle-gung der Entschädigungshöhe durch Grundstückswertermittlung; Anwendung eines „Haircut“ bei Bodenwerten, denen keine Erträge (mehr) gegenüberstehen und bei ohnehin nicht zu entschädigenden „Hoffnungs- und Phantasiewerten“
Institutioneller Rahmen	Analyse der geeigneten Institution der Gemeinwesen oder eines privat-rechtlichen Trägers für das Gemeineigentum, für gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften und Nonprofit-Immobilienorganisationen
Zweck der Vergemein-schaftung / Überführung in Gemeineigentum	Gemeineigentum oder Gemeinwirtschaft; privates Gemeinschaftseigentum, gemeinschaftliches privatnütziges, nicht-renditeorientiertes Wohnungseigentum oder Erbbaurecht
Gesetzgebungsverfahren Bund/Länder im Falle von Vergemeinschaftung	Prüfung der Gesetzgebungskompetenzen zur Umsetzung der Vergemeinschaf-tung; Sozialisierungsgesetz des Bundes (Einfache Mehrheit im Bundestag) oder Sozialisierungsgesetz des Bundeslandes auf Basis der entsprechenden Landes-verfassung (z. B. Art. 160 Bayerische Verfassung; Art. 41 Hessische Verfassung; Art. 52 Saarländische Verfassung; Art. 42 Bremische Verfassung)
Organisationseinheiten	Prüfung der geeigneten Organisation; Beispiele: Sozialgemeinschaften und Landesgemeinschaften als institutionelle Träger der gemeinwirtschaftlichen Bodennutzung, ohne die marktwirtschaftliche Organisation zu beeinträchtigen und ohne das Privateigentum abzuschaffen; Verknüpfung der gemeinwirtschaft-lichen Grundstücksnutzung mit beschäftigungs- und arbeitsmarktpolitischen Strategien; Beispiel: Flächenrecycling im Stadtumbau durch Gemeineigentum im Rahmen erstmals zu implementierender Sozial- und Landesgemeinschaften zur Förderung der Sozialen Arbeit oder durch (soziale, revolvierende) Bodenfonds zur Verwaltung von Erbbaurechten

Tabelle 2: Innenentwicklung durch Gemeinwirtschaft und/oder Gemeineigentum

Soziale Bodenpolitik eröffnet innovative Verfahren und Regelungen für öffentliches und auch privat-kollektives Gemein(-schafts-)eigentum. Insbesondere übertragen auf die heutige Situation des von Stadtum- und Rückbauprozessen gekennzeichneten ostdeutschen Bodenmarkts ist daher die Aktivierung von Gemeinwirtschafts- und Gemeineigentumsstrategien essenziell. Die Debatte um die Weiterentwicklung der Nutzungs- und Verfügungsrechte für Brachflächen müsste daher gegenwärtig intensiv(er) in Bezug auf folgende Aspekte geführt werden (vgl. auch Tabelle 2):

- „Stadtumbaupflichtigkeit des Bodeneigentums“: Weiterentwicklung des Baurechts auf Zeit hin zur flächenkreislaufgerechten Befristung von baulichen Nutzungen;
- „Volles“ Privateigentum versus „bloßes“ Nutzungseigentum für Boden?;
- Verbesserte Implementation des Erbbaurechts in das Städtebaurecht in Verbindung mit steuerlichen Innovationen, z. B. mit einer modifizierten Grundsteuer zur Anreizsetzung für Flächenrecycling und Innenentwicklung;
- Abschöpfung von positiven Bodenrenten und Wertausgleich bei negativen Bodenwerten (Unwerten);
- bessere Integration lokaler gemeinwirtschaftlicher Ökonomien in die Stadtplanung sowie
- Förderung des ehrenamtlichen Bürgerengagements zur Aufrechterhaltung kommunaler Leistungen (Daseinsvorsorge) und Infrastruktur in Zeiten leerer Kassen.

Schlussbemerkungen

Als Quintessenz kann festgehalten werden, dass in manchen Gemeinderäten die Unkenntnis der komplexen Instrumente der Bodenordnung und Landentwicklung vor allem in Innenbereichen, wie auch der Instrumente des BauGB (etwa Baugebote), groß ist. Es fehlt m. E. nach eine umfassende, indes leicht verständliche „Eigentumsaufklärung“ durch Schulungen in den Gemeinden, Rathäusern und Gemeinderäten. Dabei müsste in Gestalt eines Leitfadens deutlich werden, was mit Artikel 14 GG möglich ist und was nicht; Rechtsprechung ist dynamisch, und die Planungswirklichkeit ist entsprechend anzupassen. Der Umgang mit Brachflächen ist tabuisiert. Die grundgesetzlich gegebene Möglichkeit, Brachflächen notfalls zu sozialisieren,

wird wie ein Stigma behandelt. Nicht jeder, der Vergemeinschaftungen oder Gemeineigentum thematisiert, ist per se ein Kommunist. Nötig sind jedenfalls neue demokratische (Planungs-)Prozesse, Verfahren und Instrumente, die hinsichtlich der künftigen Nutzung und Gestaltung von Grundstücken einerseits eine frühzeitige, umfassende und sachdienliche Information von Bürgern und Eigentümern gewährleisten (Selle 2013), andererseits die in der Wohnbevölkerung vorhandenen Ideen, Bedürfnisse aber auch Sorgen und Bedenken aufgreifen, und schließlich auch die Bereitschaft von Bürgern, ihre Kraft, Zeit und Kreativität bei der Gestaltung von gemeinschaftlich nutzbaren Grundstücken einzubringen, zum Wohle der Allgemeinheit (Art. 14 Abs. 2 GG!) zu aktivieren.

Interessanterweise wurde unter anderem von den Tagungsteilnehmern der 16. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung eine Sonderabgabe für Brachflächen und eine höhere Grundsteuer zur Eindämmung des Immobilienleerstands gefordert. Mehr Druck von oben durch beherzte(re) steuernde Landes- und Regionalplanung sei nötig. Eine sozialverträgliche Haushaltspolitik für Grundflächen scheint der Lackmustest einer nachhaltigen Flächenentwicklung zu sein. Besonders beeindruckend war für mich der Befund des schleichenden Wertverlusts von Grundstücken in schrumpfenden Märkten von Bauland zu Wolfserwartungsland. Der Wert der nichtbaulich genutzten Grundstücke wird – wenn das Flächenverbrauchsreduktionsziel erreicht werden soll – einerseits deutlich geringer sein als der politische Nutzen der Zielerreichung. Andererseits sind zukünftig erhebliche Grundstücksverknappungen mit Auswirkungen auf den Wert der baulich nutzbaren Grundstücke zu erwarten. Im Rhein-Main-Gebiet ist diese Entwicklung heute bereits spürbar. Es ist aber fraglich, ob das Angebot an Brachflächen in Innenbereichen in wachsenden Gemeinden wie der Landeshauptstadt München ausreicht, um die Menge der gleichzeitig dem Markt entzogenen, aus Flächenspargründen unter Naturschutz gestellten Grundstücke auszugleichen. Zu bedenken ist allerdings, dass es eine Unterschutzstellung selbst agrarisch wertvoller Flächen nicht gibt; ebenso wenig lassen sich schließlich Gewerbegebiete unter Schutz stellen.

Literatur

Davy, Benjamin (2012): Land Policy. Planning and the Spatial Consequences of Property. Ashgate/ Farnham.

Krautzberger, Michael und Güttler, Helmut (1983): Kommunale Bodenpolitik als Beitrag zur Baulandbeschaffung und -sicherung. In: Stadtbauwelt, Heft 79, S. 1448–1452.

Prorok, Thomas und Krabina, Bernhard (2012): Der Weg zur Offenen Stadt – in 15 Thesen und fünf Schritten. In: dies. (Hrsg.): Offene Stadt. Wie BürgerInnenbeteiligung, BürgerInnenservice und soziale Medien Politik und Verwaltung verändern. Neuer Wissenschaftlicher Verlag, Wien und Graz, S. 359–378.

Rittstieg, Helmut (2001): Kommentierung zu Artikel 14/15 GG. In: Denninger, Erhard et al. (Hrsg.): Kommentar zum Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland. 3. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied.

Schneider, Hans-Peter (2011): „Eigentum verpflichtet“ – Zur Entstehung von Artikel 14 Absatz 2 Grundgesetz. In: Peine, Franz-Joseph und Wolff, Heinrich Amadeus (Hrsg.): Nachdenken über Eigentum. Festschrift für Alexander v. Brünneck zur Vollendung seines siebzigsten Lebensjahres. Nomos Verlag, Baden-Baden, S. 67–81.

Selle, Klaus (2013): Über Bürgerbeteiligung hinaus: Stadtentwicklung als Gemeinschaftsaufgabe? Analysen und Konzepte. Verlag Dorothea Rohn, Detmold.

Thiel, Fabian (2008): Strategisches Landmanagement. Baulandentwicklung durch Recht, Ökonomie, Gemeinschaft und Information. 2. Auflage. Verlag Books on Demand, Norderstedt.

Weber, Marcel (2013): Prüfung der Datenqualität im amtlichen Liegenschaftskataster in Bezug auf ein erweitertes Anwendungsschema. Heft 41 der Schriftenreihe Fachrichtung Geodäsie der TU Darmstadt; Dissertation an der TU Darmstadt, Selbstverlag.

**Nachhaltige Bestands- und Flächenentwicklung –
Beispiele aus der Praxis**

Was passiert mit alten Einfamilienhausgebieten? Siedlungsentwicklung im Bestand



*Christina
von Seckendorff*



*Sabine
Müller-Herbers*

Unter der Maßgabe des umweltpolitischen Leitziels, die Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr zu reduzieren, finden in Bayern vielfältige Aktivitäten statt. Im bundesweit ersten „Bündnis zum Flächensparen“ kooperieren seit dem Jahr 2003 Partner aus den unterschiedlichen Ressorts, Verbänden und gesellschaftlichen Gruppen miteinander und treten für ein umfangreiches Aktionsprogramm zum Flächensparen ein. Mit Modellprojekten und Serviceinstrumenten (z.B. Flächenmanagement-Datenbank) zur Erfassung innerörtlicher Potenziale, zur Aktivierung von Baulücken- und Leerständen sowie zur Bewusstseinsbildung zum Mehrwert von Bauen im Bestand wird die Innenentwicklung in Städten und Gemeinden unterstützt. In der Praxis gilt der vorrangige Blick bisher dem Handlungsbedarf in den Stadt- und Ortskernen, insbesondere im ländlichen Raum. Hier setzen die bewährten Instrumente der Städtebauförderung und Dorferneuerung an.

Herausforderung ältere Einfamilienhausgebiete

Die Siedlungsbereiche der älteren Einfamilienhausgebiete, die sich häufig an die Siedlungskerne anschließen und in den 50er bis 70er Jahren als Siedlungserweiterungen entstanden sind, stehen bisher nicht im Fokus. In Bayern, wie auch bundesweit, bilden jedoch Einfamilienhäuser die am weitesten verbreitete Wohnform (mehr als 80 % der Wohngebäude, BBSR 2010) und nehmen einen Großteil der Fläche der Siedlungsbereiche ein. Mit dem Aus-/Fortzug der Kinder, dem zunehmenden Alter der Bewohner und einem steigenden Sanierungsbedarf stehen Eigentümer und Kommunen in älteren Einfamilienhausgebieten vor neuen Aufgaben. Gebäudebestand, Quartiersstruktur sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen werden einerseits in vielen Fällen schon heute nicht mehr den Bedürfnissen, insbesondere der älteren

Bewohner gerecht. Andererseits bevorzugen junge Familien häufig die Neubaugebiete am Siedlungsrand. Diese Entwicklungen stehen einer effizienten Flächennutzung und Infrastrukturauslastung sowie flächensparenden Siedlungsentwicklung entgegen. Zumal in älteren Einfamilienhausgebieten häufig noch unbebaute Grundstücke zu finden sind und aufgrund des hohen Durchschnittsalters der Bewohner zukünftig mit mehr Immobilienangeboten durch Erbfälle bzw. Verkauf zu rechnen ist.

In dem ressortübergreifenden Modellprojekt der Bayerischen Staatsministerien

- für Umwelt und Verbraucherschutz,
- für Arbeit und Soziales, Familie und Integration,
- für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der
- Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

wird deshalb die Weiterentwicklung von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre unter besonderer Berücksichtigung demografischer Veränderungen und der Stärkung der Innenentwicklung untersucht.

Zielsetzung Modellprojekt

Wesentliche Aufgabe im Modellprojekt ist es, anhand von konkreten Einfamilienhausgebieten ressortübergreifende Lösungsansätze und Maßnahmen im Dialog mit den Bürgern und aktiven Gruppen vor Ort zu erarbeiten. Abschließend wird ein Leitfaden mit praxisorientierten, übertragbaren Lösungsansätzen zur Anpassung und Revitalisierung erstellt. Das Modellprojekt läuft von 2012 bis 2014. Im vorliegenden Beitrag werden Zwischenergebnisse und erste Handlungsempfehlungen zur Anpassung von älteren Einfamilienhausgebieten an neue Herausforderungen vorgestellt.

Stadt (Kreisstadt) Karlstadt	Gemeinde Langenneufnach	Markt Marktrodach
14.900 Einwohner in 10 Orts-/Stadtteilen	1.650 Einwohner in 3 Ortsteilen	3.800 Einwohner in 16 Ortsteilen
Landkreis Main-Spessart, Unterfranken	Landkreis Augsburg, Schwaben	Landkreis Kronach, Oberfranken
Quartier „Alte Siedlung“ ca. 1.100 Einwohner	Quartier „Blumensiedlung“ ca.150 Einwohner	Quartier „Am Steig“ ca. 580 Einwohner

Abb. 1: Die Modellkommunen mit ihren Beispielquartieren im Überblick
Quelle: Baader Konzept GmbH, Planungsbüro Skorka 2012

Die Modellkommunen, die sich 2012 in einem bayernweiten Aufruf unter 35 Bewerbern qualifizieren konnten, sind Karlstadt am Main, Langenneufnach und Marktrodach. (siehe Abb. 1)

Ausgangslage der Einfamilienhausgebiete anhand ausgewählter Themen

Die Ausgangslagen und Rahmenbedingungen für ältere Einfamilienhausgebiete werden von gesellschaftlichen und raumwirksamen Entwicklungen bestimmt. Neben bereits bestehenden Bau- und Nutzungspotenzialen im Gebiet wie z.B. Baulücken und geringfügig bebauten Flächen (großzügige Grundstückszuschnitte) sind je nach Standort der Quartiere bereits Leerstände anzutreffen. Da die Gebiete in der Entstehungszeit von jungen Familien mit Kindern bezogen wurden, entsteht ein sogenannter Kohorteneffekt (hier: große Anzahl Personen der gleichen Altersgruppe mit Kindern, die inzwischen aus dem Haus sind). Viele ältere Bewohner leben deshalb allein oder zu zweit in

den Einfamilienhäusern, die für einen Mehrpersonenhaushalt angelegt sind. Eine Ausdünnung der Wohngebiete ist die Folge, da die ursprüngliche Einwohnerdichte zurückgegangen ist. Es steht verstärkt ein Generationswechsel an, der dazu führen wird, dass in Zukunft noch mehr Bestandsimmobilien auf den Markt kommen (siehe Abb. 2).

Dem gegenüber lohnt es sich, einen Blick auf die Nachfrageseite zu werfen. Der zukünftige Wohnraumbedarf wird von einem starken Überhang der Nachfrage von 1-2 Personenhaushalte geprägt. 80 % der Haushalte werden im Jahr 2025 Ein- und Zweipersonenhaushalte und nur 20 % Drei- und Mehrpersonenhaushalte sein (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2011). Es ergeben sich somit erhebliche Diskrepanzen im Wohnraumangebot, das auf der einen Seite in Einfamilienhausgebieten auf Mehrpersonenhaushalte ausgelegt ist und auf der anderen Seite von der Mehrheit der Nachfrager mit prognostizierter geringer Haushaltsgröße bestimmt wird.

Abb. 2: Typische Bau- und Flächenpotenziale in einem älteren Einfamilienhausgebiet
Quelle: Baader Konzept GmbH, Planungsbüro Skorka 2013

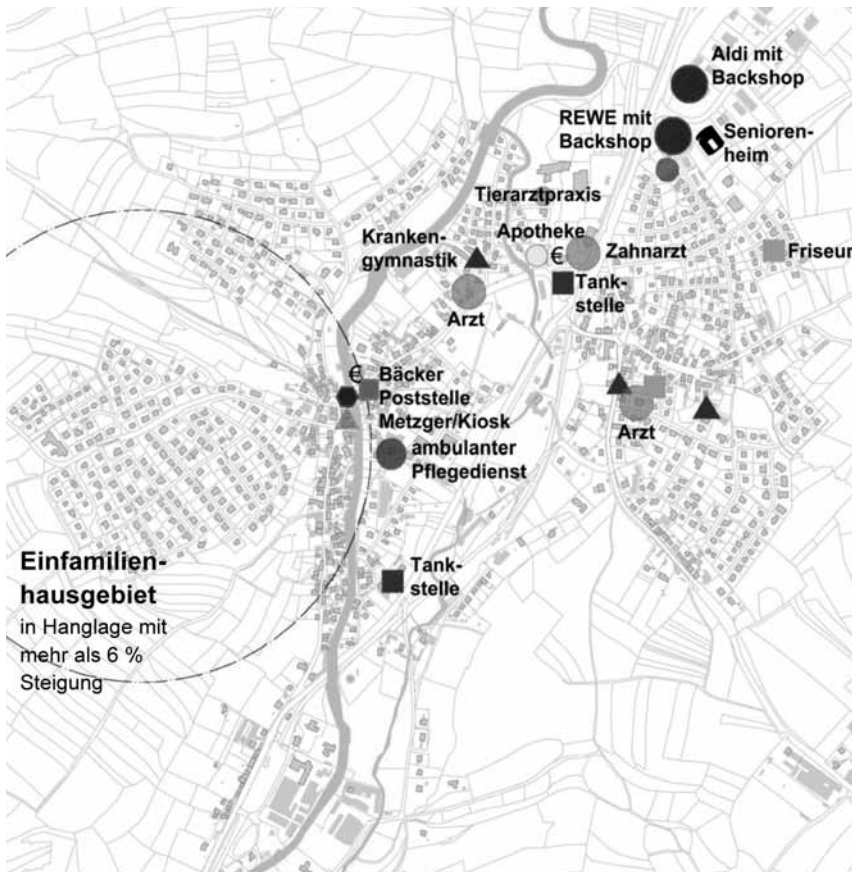


Abb. 3: Beispiel für Lage eines älteren Einfamilienhausgebietes zur Infrastrukturausstattung der Gemeinde
Quelle: Baader Konzept GmbH, Planungsbüro Skorka 2013; Radius = 500 m für fußläufige Erreichbarkeit

Die älteren Einfamilienhausgebiete sind in den Gemeinden und ihren Ortsteilen häufig durch eine dezentrale Lage gekennzeichnet (siehe Abb. 3). Zudem ist vor allem im strukturschwachen ländlichen Raum ein Rückgang der Infrastrukturausstattung, also der Erreichbarkeit von Geschäften und Dienstleistungen zur Versorgung (z.B. Lebensmittelläden, Banken) zu verzeichnen. Diese Entwicklung betrifft jedoch auch die gesamte medizinische Versorgung und Pflege, Schulen, Kindergärten und Tagesbetreuung, Gemeinbedarfseinrichtungen wie Bücherei und Rathaus, Treffpunkte (Café, Seniorentreff, Jugendtreff) und das Angebot von ÖPNV und Fahrdiensten. Diese Entwicklung steht dem sozialpolitischen Leitziel des „selbstbestimmten Leben im Alter“ entgegen.

Handlungsfelder der Anpassung von Einfamilienhausgebieten

Eine Untersuchung von Einfamilienhausgebieten auf der Basis vorhandener Studien (Wüstenrot Stiftung 2012, Dransfeld 2010, Kötter/Schöllan 2010) und anhand der vertiefenden Fallstudien in den Modellkommunen zeigt, dass ein Reihe von sozialen, städtebaulichen, technischen und

ökologischen Themenfeldern die Ansatzpunkte für die Fortentwicklung älterer Einfamilienhausgebiete bieten können:

- Innenentwicklung und Flächenmanagement (Flächensparen, Infrastrukturauslastung)
- „neue“ Wohnformen und Wohnangebote
- Immobilienmarkt
- Bestandsentwicklung der Gebäude (inkl. energetischer Sanierung)
- Öffentlicher Raum, Freiraum und Ortsbild
- Versorgung (Nahversorgung, Gesundheit und Pflege)
- Gesellschaftliche Teilhabe und Unterstützungsangebote (z.B. Treffs, Fahrdienste)
- Netzwerke und Kooperationen (bürgerschaftliches Engagement)
- Mobilität inkl. ÖPNV
- Technische Infrastruktur und Kosten

Im Kontext begrenzter kommunaler Ressourcen kann jedoch nicht an allen Handlungsfeldern kurzfristig und gleichzeitig angesetzt werden. Zum einen ergeben sich je nach Ausgangslage unterschiedliche Handlungsbedarfe. Zum anderen hat die Entwicklung konkreter Strategien und Maßnahmen in den Modellkommunen gezeigt, dass

sich Handlungsansätze herausarbeiten lassen, die Mehrfacheffekte für die unterschiedlichen Handlungsfelder zur Anpassung von Einfamilienhausgebieten erwarten lassen. Der ressortübergreifende Ansatz, geeignete Anpassungsstrategien zu finden, erlaubt es, potenzielle Synergieeffekte zu erkennen und zu nutzen.

Strategien und Handlungsansätze mit Mehrwert

Nachfolgend werden einige Ansätze zur Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten kurz skizziert. Diese haben sich im Rahmen der bisherigen Bearbeitung des Modellprojekts u.a. als besonders zielführend heraus kristallisiert und lassen einen Mehrwert für mehrere der genannten Handlungsfelder erwarten.

1. Neue Wohnformen/-angebote

Ein Teil der älteren Bewohner empfinden ihr Haus „als Last“ und würden es gerne weitergeben (z.B. an die Enkelgeneration) oder veräußern. Sie finden allerdings keine angemessene Wohn-Alternative in der Nähe. Wohnangebote mit kleineren Wohneinheiten, seniorengerechter Ausstattung, flexibler Wohnungsaufteilung oder mit Eignung für Gemeinschaftswohnen stehen nicht zur Verfügung. Innovative Wohnangebote in Einfamilienhausgebieten oder in deren unmittelbaren Nähe bieten jedoch die Chance, neue Zielgruppen, wie junge Erst-Haushaltsgründer oder Alleinerziehende anzusprechen und vor allem den Älteren im Quartier attraktives Wohnen – als Alternative zu Pflegeheim und Etagenwohnung – in direkter Nähe zu ermöglichen. Zumindest für einen Teil der Älteren ist nach einem Leben im Eigenheim mit Garten der Wunsch nach persönlichem Freiraum, wenn auch in kleinerer Wohneinheit aber mit kleinem Gartenanteil und Terrasse und ggf. mit der Möglichkeit Gemeinschaft zu leben, verständlich. Die Entwicklung derartiger Wohnangebote im städtebaulichen Kontext von Einfamilienhausgebieten mit geringer Dichte und kleinteiligen Strukturen ist neu und sollte ausgebaut und beispielhaft umgesetzt werden. Letztlich kann durch diese Angebote der Generationswechsel beschleunigt sowie die Verjüngung und eine höhere Bewohnerdichte im Quartier befördert werden. Ein Beitrag zur Förderung der Innenentwicklung wird geleistet.

2. Attraktive Quartiere

Die Einfamilienhausquartiere der 50er bis 70er Jahre sind in die Jahre gekommen. Das Erscheinungsbild der Gebäude aber auch des öffentlichen Raums, d.h. der Straßen, Gehwege, Grünflächen und Spielplätze, entspricht häufig nicht mehr modernen Ansprüchen. Die Vermarktung der Immobilien in diesen Quartieren steht deshalb in Konkurrenz zu den Neubaugebieten, soweit die Kommunen selbst oder Nachbargemeinden (noch) auf die Siedlungsentwicklung am Ortsrand setzen. Aber auch ohne Siedlungsentwicklung auf der grünen Wiese sollten Aufwertungsstrategien für die ältere Einfamilienhausgebiete ins Auge gefasst werden. Viele kommunale Verwaltungen haben die Erneuerung der Siedlungsbereiche bereits unter dem Aspekt Kanal- und Straßensanierung im Visier. Hier bieten sich im besonderen Maße die Chancen, Synergieeffekte zu nutzen. Bei der Straßensanierung kann auch die Barrierefreiheit, die attraktivere Gestaltung des Straßenraums (z.B. Mischflächen, Begegnungsmöglichkeiten, Grüngestaltung) oder eine zeitgemäße Beleuchtung mit beachtet werden. Der Mehrwert ergibt sich hier nicht nur für ältere Menschen sondern z.B. auch für Familien mit Kindern oder sonstige Mobilitätseingeschränkte. Eine angemessene Modernisierung trägt zur Attraktivitätssteigerung des Quartiers und der Bestandsimmobilien bei. Die Nachfrage nach Bestandsobjekten und noch vorhandenen Baugrundstücken in gewachsener Umgebung kann so unterstützt werden. Die Verjüngung der Quartiere wird gefördert und die Flächeninanspruchnahme durch Neubaugebiete kann im besten Fall vermieden werden.

3. Vorausschauendes Flächen- und Immobilienmanagement

Maßnahmen zur Aufwertung älterer Einfamilienhausgebiete sind immer im Kontext der gesamt-gemeindlichen Entwicklung zu sehen. Die Ausweisung von Neubaugebieten vermindert insbesondere in Regionen mit rückläufiger Bevölkerungszahl den „Druck“, sich mit den Bestandsgebieten kreativ und innovativ auseinander zu setzen. Die Aussagen der Immobilienwirtschaftsvertreter in den Modellkommunen bestätigen, dass Neuausweisungen den Wert der Gebrauchtimmobilien mindern. Um den Chancen älterer Einfamilienhausgebiete durch z.B. Unterstützung neuer Wohnangebote (s. oben) gerecht zu werden, ist vielmehr ein Flächenmanagement und -monitoring nötig. Dieses sollte nicht nur regelmäßig die Entwicklung innerörtlicher Bau- und Flächenpotenziale im gesamten

Gemeindegebiet im Blick haben, sondern auch Flächenoptionen und Umsetzungsmöglichkeiten für neue Wohnangebote in den bestehenden Einfamilienhausquartieren und deren Umfeld sondieren. Das gilt aufgrund der Vielzahl der Grundstücke im Privatbesitz im besonderen Maße auch für die örtlichen Banken, Bauunternehmen und Investoren, für die neue Wohnangebote für Ältere in der oben vorgestellten Form bisher kein Betätigungsfeld sind. Die Gespräche vor Ort mit Verwaltung und der Immobilienwirtschaft in den Modellkommunen haben gezeigt, dass hier Chancen bestehen, bisher nicht ins Auge gefasste Marktsegmente erschließen zu können.

Resümee und Ausblick

Die Diskussion einer ersten Auswahl von Handlungsansätzen zur Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten zeigt, dass vielfältige Ansatzpunkte bestehen, die Erneuerung der Quartiere anzugehen. Neben den hier vorgestellten Schwerpunkten im Bereich Wohnen und Städtebau sowie dem Flächenmanagement bestehen darüber hinaus noch wesentliche Ansatzpunkte im gesellschaftlichen und sozialen Bereich, um Einfamilienhausgebiete attraktiv zu halten und auf zukünftige Herausforderungen vorzubereiten. Beispiele sind die Förderung der Nachbarschaft im Quartier und der Ausbau bestehender Netzwerke, die Einrichtung von Treffpunkten sowie die Nutzung neuer Angebotsmodelle zur Nahversorgung und zur Gewährleistung der Mobilität ohne eigenem Auto. In einem „Integrierten Quartierskonzept“ werden die anvisierten Entwicklungsziele, Handlungsansätze und Schlüsselprojekte derzeit für die drei Modellkommunen und ihre Beispielquartiere erarbeitet. Die Anpassungsstrategien sind dabei immer im räumlichen Zusammenhang des gesamten Gemeindegebiets und mit den kommunalen Entwicklungszielen zu sehen. Das gilt im besonderen Maße für kleinere Einfamilienhausgebiete, für die eine eigenständige Quartiersentwicklung überdimensioniert wäre. Schließlich zeigt sich auch, dass den Kommunen zwar eine große Bedeutung als Projektträger, Initiator und / oder Moderator zum Aufgabenfeld Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten zukommt, jedoch auch eine Vielzahl anderer Personen und Gruppen vor Ort eine wesentliche Rolle für die Entwicklung der Quartiere spielen.

Literatur

Bayerisches Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen 2006: Senioren-politisches Konzept. München

BBSR (Hrsg.) 2010: INKAR 2010. Indikatoren zur Raum- und Stadtentwicklung in Europa. CD-Rom. Bonn

Dransfeld, Egbert 2010: Spezifische Probleme und Zukunftsperspektiven von Einfamilienhausgebieten der 50er bis 70er Jahre. In: Flächenmanagement und Bodenordnung 3 / 2010: S. 110–116

Fachstelle Wohnberatung in Bayern, Stadtteilarbeit e.V. 2005: Wohnen im Alter – am liebsten zu Hause. Wohnberatung für ältere und behinderte Menschen. München, Stadtteilarbeit e.V., 2. Auflage

Forum Baulandmanagement (Hrsg.) 2010 – *Dransfeld, Egbert; Pfeiffer, Petra; Platzeck, Carola; Forum Bauland Management NRW* (Hrsg.) (2010): Boden 2030: Anforderungen an die kommunale Bodenpolitik und den Umgang mit Einfamilienhausgebieten der 1950er, 1960er und 1970er Jahre.

Kötter, Theo; Schöllan, Uwe 2010: Suburbane Wohngebiete in Zeiten des demographischen Wandels – Szenarien, Handlungsbedarfe und Anpassungsstrategien. Flächenmanagement und Bodenordnung 6 / 2010, S. 254–260

Skorka, Manuela; Müller-Herbers, Sabine 2013: Revitalisierung von Einfamilienhausgebieten. Ressortübergreifendes Modellprojekt vier bayerischer Ministerien. Vortrag anlässlich des 4. Flächensparforums am 9./10. Oktober 2013 in Sonthofen; http://www.stmuv.bayern.de/umwelt/boden/flaechensparen/doc/forum_4/03_skorka.pdf

Wüstenrot Stiftung 2012 – *Berndgen-Kaiser, Andrea; Bläser, Kerstin; Danielzyk, Rainer; Fox-Kämpfer, Runrid; Hopfner, Karin; Siedentop, Stefan; Simon-Philipp, Christina; Zakrzewski, Philipp, Wüstenrot Stiftung* (Hrsg.) (2012): Die Zukunft von Einfamilienhausgebieten aus den 1950er bis 1970er Jahren. Handlungsempfehlungen für eine nachhaltige Nutzung. Ludwigsburg

Was passiert mit den Freiflächen? Doppelte Innenentwicklung!



Mit dem in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie festgelegten sog. „30-ha-Ziel“ besteht die Verpflichtung, die tägliche Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 auf max. 30 ha pro Tag zu begrenzen¹. Aktuell ist eine Reduzierung zu verzeichnen, aber „eine Fortsetzung der durchschnittlichen jährlichen Entwicklung der letzten Jahre würde jedoch weiterhin nicht genügen, um das vorgegebene Reduktionsziel bis 2020 zu erreichen“².

Vor diesem Hintergrund gewinnen Forderungen nach einer verstärkten Nutzung der Flächenpotenziale im städtischen Innenbereich zunehmend an Bedeutung. Um den Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu reduzieren sowie aus wirtschaftlichen, städtebaulichen und sozialen Erwägungen, werden vermehrt Strategien und Konzepte zur Nutzung des Innenraumes gefordert bzw. diskutiert, wie z.B.

- die Verstärkung der baulichen Innenentwicklung (Verdichtung, Baulückenschließung, Flächenrecycling)
- die Aufbereitung und Nutzung von Brachflächen
- die Stärkung und Weiterentwicklung der Instrumentarien der Landes- und Regionalplanung, der Bauleitplanung und der naturschutzfachlichen Planungsinstrumente (kommunale Landschaftsplanung)
- die Weiterentwicklung ökonomischer Anreize (Stichworte: Abbau nicht zielführender Subventionen, Auflage neuer Förderprogramme, kommunaler Finanzausgleich, Abgabe für Bauland-Neuausweisungen, handelbare Flächenausweisungsrechte)

Das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ betrifft in besonderem Maße die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zumal sich die Ziele des Naturschutzes explizit auf die

besiedelten und unbesiedelten Bereiche von Natur und Landschaft beziehen (vgl. § 1 (1) BNatSchG).

Innerstädtische Grünflächen übernehmen vielfältige soziale, ökonomische und ökologische Funktionen in der Stadt. Wirtschaftliche Effekte ergeben sich u.a. durch die direkte Nutzung der Flächen (z.B. Eintrittsgelder, Gartenschauen), die Wertsteigerung von Grundstücken und Immobilien durch Freiräume und den Einfluss von Grünflächen als „weicher Standortfaktor“ auf die Wohnortentscheidung und die Standortsuche für Firmenansiedlungen.

Insbesondere öffentliche Grünflächen sind wichtige Orte für die Kommunikation und den sozialen Austausch unterschiedlicher gesellschaftlicher Gruppen und können damit zur Verständigung und Integration beitragen. Unbestritten ist auch der Wert von Grünflächen für die Freizeit- und Erholungsnutzung und ihre positiven Wirkungen auf die menschliche Gesundheit. Eine Übersicht über die umfassenden ökologischen Funktionen innerstädtischer Grünflächen gibt *Tabelle 1*.

Das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ ist fachlich unbestritten, insbesondere vor dem Hintergrund des 30-ha-Ziels. Es darf aber dabei nicht vergessen werden, welchen Wert die innerstädtischen Grünflächen haben. Eine ungebremste Innenentwicklung ohne Berücksichtigung dieser Qualitäten würde auf Kosten der Umwelt- und Lebensqualitäten in den Städten gehen.

Die Strategie der „Doppelten Innenentwicklung“

Die Aufgabe, die Werte und Qualitäten innerstädtischer Grünflächen zu erhalten und möglichst zu verbessern, gleichzeitig jedoch eine Reduktion der täglichen Flächenneuinanspruchnahme (30 ha-Ziel)

	Ökologische Funktionen
Nicht versiegelte Böden städtischer Freiräume	– Pufferung und Filterung von Schadstoffen – Versickerung von Niederschlagswasser – Verzögerung des Oberflächenabflusses, Entlastung der Kanalisation – Senkung der Hochwassergefährdung – Grundwasser-Neubildung – Lebensgrundlage für Pflanzen und Tiere
Urbane Oberflächengewässer	– Lebensraum für Flora und Fauna – Verbesserung des Stadtklimas (Abkühlungseffekte, Veränderung der Luftfeuchte) – Erholung und Freizeitnutzung
Klima / Luft	– klimatischer Ausgleich – Verbesserung der Luftqualität (Filterung Feinstaub, CO2-Absorption) – Bremsung Luftbewegungen – Milderung Temperaturextreme – (kleinklimatische) Entlastung: Abkühlung durch Verdunstung, Oaseneffekt – Lineare Grünflächen, die von der Stadt ins Umland führen, können als Ventilationsbahnen
Arten und Lebensgemeinschaften	– besonderer Artenreichtum aufgrund der Heterogenität der Standorte und hohem Anteil von gebietsfremden Arten – extreme Standortbedingungen und Sonderstandorte sind geeignet für spezialisierte, häufig seltene/gefährdete Arten
Landschaftsbild und (Historische) Kulturlandschaften	– Gliederung der bebauten Flächen – Strukturierung der Stadt zu einer typischen Stadtgestalt (Identifikations- und Orientierungsmöglichkeiten) – Zeugnis historischer Nutzungen (z.B. Industriebrachen) – Zeugnis der Kultur- und Gartengeschichte der jeweiligen Epoche

Tabelle 1

zu erzielen, stellt die städtebauliche Planung der Kommunen demnach vor besondere Herausforderungen.

Ein strategischer Lösungsansatz ist die sog. „Doppelte Innenentwicklung“. Sie verfolgt das Ziel, Flächenreserven baulich sinnvoll zu nutzen, gleichzeitig aber auch die Freiraumversorgung und -nutzbarkeit zu erhalten und die innerstädtischen Freiflächen zu entwickeln, miteinander zu vernetzen und qualitativ zu verbessern – d.h. es werden mit Blick auf die Freiraumentwicklung sowohl quantitative als auch qualitative Zielsetzungen verfolgt. Um beide Aspekte mit- und aufeinander

abzustimmen, bedarf es einer nachhaltig ausgerichteten städtebaulichen Steuerung, die auf eine „Doppelte Innenentwicklung“ zielt und das Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ weiter qualifiziert.

Damit kann das Prinzip der Doppelten Innenentwicklung als Richtschnur für eine maßvolle und gesteuerte Innenverdichtung dienen. Ein wesentlicher Aspekt dabei ist, wie die Ziele des Naturschutzes (d.h. der Erhalt und die Entwicklung der Werte und Funktionen von innerstädtischen Grünflächen) in die Doppelte Innenentwicklung eingebunden werden können.

Um die Doppelte Innenentwicklung umsetzen zu können, benötigen die Kommunen Unterstützung. Hier setzt das laufende Forschungsvorhaben „Entwicklung von naturschutzfachlichen Zielen und Orientierungswerten für die planerische Umsetzung der Doppelten Innenentwicklung sowie als Grundlage für ein entsprechendes Flächenmanagement“ ein. Beauftragt wurde es vom Bundesamt für Naturschutz, aus Mitteln des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB). Der notwendige interdisziplinäre Ansatz (ökologisch und städtebaulich) wird durch die gemeinsame Bearbeitung durch die Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Institut für Landschaftsarchitektur und das Deutsche Institut für Urbanistik verfolgt. Das Projekt wird im Zeitraum vom 01.09.2013 bis zum 30.04.2015 erarbeitet.

Ziele und Vorgehensweise im Forschungsprojekt

Das Forschungsprojekt soll Lösungsansätze aufzeigen, wie die Zielstellungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verstärkt in die Strategie der Doppelten Innenentwicklung eingebunden werden können. Es sollen Entscheidungshilfen für die Entwicklung innerstädtischer Flächenreserven erarbeitet werden, die den Städten und Gemeinden den verantwortungsvollen Umgang mit urbanem Grün bei der städtebaulichen Innenentwicklung erleichtern.

Dafür bedarf es

- planerischer Grundlagen, die sich auf die Anforderungen der Doppelten Innentwicklung beziehen (z.B. die Klassifizierung von Flächentypen, die relevant für die Doppelte Innenentwicklung sind)
- quantitative und qualitative Kriterien, wie z.B. die einzelnen Flächen hinsichtlich ihrer naturschutzfachlicher Funktionserfüllung zu bewerten sind
- Hinweise, mit welchen Instrumenten die Funktionen urbaner Grünräume gesichert bzw. weiterentwickelt werden können

Dazu werden die folgenden Arbeitsschritte durchgeführt:

- a) Darstellung der fachlichen und planerischen Grundlagen zur Doppelten Innenentwicklung
- b) Identifizierung von Flächenpotenzialen im Sinne der Doppelten Innenentwicklung (es wird eine Klassifizierung zur Bestandsaufnahme von

Flächenpotenzialen für die Doppelte Innenentwicklung erarbeitet bzw. aus bestehenden Klassifizierungsmodellen abgeleitet)

c) die Bewertung der Flächenpotenziale im Sinne der Doppelten Innenentwicklung

Diese Bewertung muss eine Entscheidungsgrundlage liefern für die Einstufung der Flächen z.B. als

- Ausschlussflächen, d.h. Flächen, die aus bestimmten Gründen von einer Nach- oder Umnutzung für andere Funktionen bzw. Nutzungen ausgeschlossen sind (z.B. aus artenschutzrechtlichen Gründen)
- Entscheidungs- oder Vorbehaltsflächen, d.h. Flächen, die nach Maßgabe geeigneter Kriterien im Rahmen eines bestehenden planerischen Gestaltungsspielraums zu entwickeln sind
- Flächen, die quantitative und/oder qualitative Ausgleichsfunktionen übernehmen könnten

d) Darstellung von Instrumenten, die für die Steuerung und das Management von Flächen im Sinne der Doppelten Innenentwicklung genutzt werden können

Im Projekt werden verschiedene methodische Instrumente eingesetzt, insbesondere eine postalische Befragung der bundesdeutschen Großstädte, die Überprüfung und Vertiefung der Ergebnisse anhand von Fallstudien sowie die Diskussion der Ergebnisse mit einer interdisziplinär zusammen gesetzten Expertenrunde.

Das Projekt wird Mitte 2015 mit der Formulierung von Handlungsempfehlungen für die Städte und Kommunen enden.

¹ Bundesregierung 2002
² Bundesregierung 2012

Literatur

Bundesregierung (2002): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Hrsg. Bundeskanzleramt, Berlin.

Bundesregierung (2012): Nationale Nachhaltigkeitsstrategie. Fortschrittsbericht 2012. Berlin.

Wie können Gemeinden ihrer Ortskerne strategisch entwickeln?



1. Einführung

In vielen Orten im ländlichen Raum Baden-Württembergs gibt es immer mehr leer stehende Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen. Aber auch öffentliche Gebäude wie Schulen, Rathäuser, Kindergärten oder Gasthäuser stehen ganz oder teilweise leer. Sie werden in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr genutzt, stellen aber wertvolle Flächenpotenziale dar.

Ein Großteil der Gebäude in den Ortskernen ist von älteren Menschen bewohnt und häufig auch untergenutzt. Manche Gebäude sind dringend renovierungsbedürftig oder sogar baufällig. An den Ortsrändern befinden sich Neubaugebiete der 1970er-, 1980er- und 1990er-Jahre. Die Schere zwischen den Neubaugebieten mit ihren jüngeren Bewohnern und dem tendenziell vernachlässigten Ortskern öffnet sich zusehends. Hinzu kommt, dass sich die Hoffnung vieler Gemeinden und Teilorte, neue Bewohner anzusiedeln, im Zuge der demographischen Entwicklung kaum noch erfüllt. Beispielsweise gibt es in den meisten Modellorten des baden-württembergischen Modellprojekts MELAP PLUS 2010-2015¹ in den neueren Baugebieten noch unbebaute, erschlossene Bauplätze.

Die folgenden Ausführungen berücksichtigen unter anderem Erkenntnisse aus der Zwischenevaluation des Modellprojekts MELAP PLUS (Malburg-Graf et al. 2013, Gothe & Malburg-Graf 2012) sowie Ergebnisse und Erfahrungen des Projekts „Chefsache Innenentwicklung“ (Malburg-Graf & Schmettow 2012) und beziehen sich auf Handlungsoptionen von Gemeinden, insbesondere im ländlichen Raum.

2. Handlungsoptionen der Innenentwicklung für Gemeinden im ländlichen Raum

Leitbilder und neue Ideen für Gemeinde- und Innenentwicklung

Bei der Innenentwicklung ist die Vernetzung unterschiedlichster Aspekte der Gemeinde- und Regionalentwicklung zu berücksichtigen. Nutzungskonzepte für Schlüsselgrundstücke und besonders wichtige, den Ort prägende Gebäude sollten mit einer Zielformulierung für die gesamte Gemeindeentwicklung verbunden werden müssen. Wo möchte ein Ort im ländlichen Raum in 10 oder 20 Jahren stehen? Hier werden Leitbilder und neue Ideen dringend gebraucht – im besten Fall kommen sie aus der Bürgerschaft. Die Einbindung eines fachlichen Blicks von außen kann zusätzlich neue Wege öffnen.

Kommunales Flächenmanagement

Kommunales Flächenmanagement mit einer ganzheitlichen Perspektive auf die Gesamtgemeinde und eine konsistente, d.h. nicht mit der Innenentwicklung konkurrierende Baulandpolitik sind erforderlich, wenn Innenentwicklung erfolgreich sein soll. Neben der detaillierten quantitativen und qualitativen Erhebung der Flächenpotenziale (insbesondere Leerstände) in der Ortslage müssen auch die noch vorhandenen Bauflächen in den nicht aufgefüllten Siedlungsgebieten in allen Ortsteilen in den Blick genommen werden. Der Aufbau von Informationsinstrumenten für mögliche Interessenten (z.B. als kommunaler Wohnflächenpool im Internet) kann ein erster Schritt sein, Angebot und Nachfrage miteinander in Verbindung zu bringen. Die regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung von Flächennutzungsplänen vor dem Hintergrund

veränderter Rahmenbedingungen, v.a. im demographischen Wandel, ist essentieller Bestandteil des Flächenmanagements. Dabei geht es um die Vermeidung von Überangeboten, um den Wert- und Preisverfall von Grundstücken in den Ortskernen zu verhindern.



Abb. 1: Innenentwicklung als Management-Aufgabe

Abschätzung von Kosten der Siedlungsentwicklung

Zum Flächenmanagement gehören auch Überlegungen der Gemeinde, inwieweit Investitionen in die Innenentwicklung und eine finanzielle Steuerung notwendig und möglich sind. Insbesondere eine gezielte Grundstückspreispolitik mit höheren Preisen im Neubaugebiet als in der Ortslage ist zur Stärkung des Innenbereichs ratsam. Aber auch zeitlich begrenzte kommunale Förderprogramme zur Stärkung der Innenentwicklung können ein Weg sein.

Für die Abschätzung von Folgekosten der Siedlungsentwicklung auf kommunaler Ebene (Ausweisung von Neubaugebieten mit der erforderlichen Infrastruktur) wurden in der Vergangenheit Kostenrechner in Form von Computertools entwickelt. Im Forschungsprogramm REFINA² war dies ein Schwerpunkt. Zu nennen sind Anwender-Tools wie „www.Was-kostet-mein-Baugebiet.de“ oder „www.FoKoS-BW.de“. In Verbindung mit der Anwendung solcher Instrumente zur Herstellung von Kostentransparenz empfiehlt die LABO³ (2010) eine gezielte Informations- und Öffentlichkeitsarbeit zur Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung. Die Verknüpfung eines Kostenrechners mit dem neuen kommunalen Finanzmanagement wird ebenfalls empfohlen, da eine Kosten-Nutzen-Rechnung bei der Inanspruchnahme neuer Flächen bei der kameralistischen Haushaltsführung bisher nicht berücksichtigt werde (LABO 2010:13). Außerdem sollte nicht allein der Kostenaufwand der

Siedlungsentwicklung für eine Gemeinde in den Blick genommen werden, sondern auch eine Nachhaltigkeitsprüfung unter Berücksichtigung volkswirtschaftlicher Kosten und des demographischen Wandels sowie von Aspekten des Klima- und Ressourcenschutzes durchgeführt werden.

Werterhalt und Inwertsetzung des Bestandes

Ressourceneffizienz, der Erhalt der ländlichen Baukultur und der Identifikationsmöglichkeiten mit dem Ort und seiner Historie sind wichtige Argumente für die Umnutzung vorhandener Gebäude. Indem gute Baukultur zur Identifikation der Bewohner mit dem Ort beiträgt, wird auch ein Beitrag zum sozialen Zusammenhalt der Bevölkerung geleistet. Um den häufig für den Ort charakteristischen Bestandsgebäuden und einer nachhaltigen, ressourcensparenden Siedlungsentwicklung eine Chance zu geben, ist in Zukunft mehr Kostenwahrheit notwendig: Welche Kosten



Abb. 2: Modernisierung des Wohnanteils eines ortsbildprägenden Bauernhauses aus dem Jahr 1755 und Neubau in einer Box unter dem ehemaligen Scheunendach des Wirtschaftsteils für die Nutzung als Friseursalon (Herbertingen-Mieterkingen, Landkreis Sigmaringen, Baden-Württemberg), Foto: Privat

werden für das Grundstück, den Abbruch und die geplanten Baumaßnahmen anfallen, was würden demgegenüber Modernisierung oder Umnutzung kosten? Dabei sollten einerseits die Folgekosten (z.B. Heizkosten) und andererseits der in den Altbau investierte Energieaufwand („graue Energie“) sowie die für die Erstellung eines Neubaus erforderlichen Energiekosten in die Bilanz einfließen.

Zusammenführung von Angebot und Nachfrage

Das in den ländlichen Gemeinden vorhandene Angebot an Wohnraum passt nur teilweise zur Nachfrage. Die neuen Anforderungen an Wohnen und Bauen in einer im Wandel befindlichen ländlichen Gesellschaft mit mehr Senioren und Singles müssen für die Innenentwicklung in Betracht gezogen werden – etwa durch das Angebot an kleinen Häusern auf kleinen Grundstücken. Erfahrungen in den Modellorten zeigen, dass es auch im ländlichen Raum einen Bedarf an Mietwohnungen gibt, z.B. für zuziehende Arbeitskräfte oder Auszubildende.

Qualitätsverbesserung durch Neuordnung und Freiräume

In vielen ländlichen Orten besteht ein Bedarf an der Neuordnung von Grundstücken. Kleinteilige und verwinkelte Grundstückszuschnitte und dichte Bebauung schränken die von den Eigentümern gewünschte Nutzung ein. Oft gibt es im Inneren von Wohnquartieren größere Flächen mit Entwicklungspotenzial, die in mehrere kleinere Einheiten aufgeteilt werden können. Eine behutsame, der Ortscharakteristik angepasste Bodenordnung kann für alle Seiten zu guten Lösungen führen. Instrumente sind die Umlegung nach Baugesetzbuch oder die Ortsflurneuordnung. Manche Orte verfügen über zu wenige Freiräume, gleichzeitig führt eine Vielzahl teilweise schon lange nicht mehr genutzter Gebäude mit schlechter Bausubstanz zu einem unattraktiven Wohnumfeld und schränkt die Nutzung der Grundstücke ein. Hier kann der Abbruch mit anschließender Freiflächengestaltung zu wesentlichen Verbesserungen für das Wohnumfeld führen.

Prozessgestaltung, Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Kommunikation zum Thema Innenentwicklung ist auf allen Ebenen in einer Gemeinde und über Gemeindegrenzen hinaus entscheidend. Es gibt

viele Anlässe und Notwendigkeiten: Informationsbeschaffung bei Fachleuten und Behörden, Information und Beteiligung von Bürgern, Kontaktaufnahme mit möglichen Investoren, Beratung von und Verhandlungen mit Eigentümern durch Öffentlichkeits- und Pressearbeit sowie Erfahrungsaustausch und im besten Falle auch Absprachen zu einem gemeinsamen Flächenmanagement mit anderen Gemeinden.

Trotz der vielerorts offensichtlichen Veränderungen und neuen Anforderungen im Strukturwandel müssen viele Bürger vom Sinn der Innenentwicklung noch überzeugt und im Prozess mitgenommen werden. Bürger müssen mitreden, mitentscheiden und mitverantworten, wenn für alle tragfähige Lösungen gefunden werden sollen. In einigen Orten erfolgen Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen von Gebäuden nicht, weil die Eigentümer aus verschiedensten Gründen desinteressiert oder überfordert sind.

Öffentlichkeitsarbeit ist deshalb ein essentieller Baustein der Strategie für die Innenentwicklung. Dazu gehört die Aufklärung über die konventionellen Wege wie z.B. Amts- bzw. Gemeindeblatt. Aber auch Informationen über die Gemeindehomepage, Bürgerversammlungen, Gemeindefeste oder Gemeindepaziergänge zur Veranschaulichung von Baukultur sind erfolgversprechende Aktivitäten. Die Grenzen zur Bürgerbeteiligung sind fließend. Vor allem wenn grundlegend über eine Neuausrichtung im Ort nachgedacht wird, sollen Bürger eine aktive Rolle spielen. Die professionelle Beteiligung von Bürgern durch geeignete Methoden ist ein wichtiger Baustein bei der Gestaltung der Innenentwicklung. Insbesondere bei der Leitbildentwicklung für den Ort oder bei der Gestaltung des öffentlichen Raums sollten Bürger einbezogen werden.

Aktivierung der privaten Grundstücke durch Beratung von Eigentümern und strategische Partnerschaften

Privateigentum wird bei der Innenentwicklung zu einem öffentlichen Thema. In den Ortskernen steht sehr oft ein Generationenwechsel bevor, der in vielen Fällen nicht organisiert wird – man spricht häufig sogar in der eigenen Familie nicht über den zukünftigen Umgang mit einer Immobilie oder einem Grundstück. Die Kontaktaufnahme der Gemeindeverwaltung mit den Eigentümern von leer stehenden und modernisierungsbedürftigen Immobilien und die gezielte Eigentümerberatung (zu architektonischen, energetischen, finanziellen oder erbrechtlichen Fragen) sind das Kernelement

einer Aktivierungsstrategie. Langfristig gesehen muss in den Gemeinden ein generationenübergreifender Dialog über den Umgang mit Immobilien und Grundstücken in Privatbesitz geführt werden.

Innovative Partnerschaften und Kooperationen in Gemeinden können zukünftig von besonderer Bedeutung sein, wenn es darum geht, Überzeugungsarbeit bei Eigentümern zu leisten und eine Flächenaktivierung zu erreichen. Eine Grundidee des Projekts „Kooperation im Quartier“ (Fischer & Ruther-Mehlis 2012) ist es, Kooperationen zwischen privaten Eigentümern, Eigentümervereinen und Kommunen sowie weiteren Partnern (z.B. örtliche Banken, örtliche Vereine, Handwerkskammern, Architektenkammer) zu initiieren. Eigentümer sollen dadurch aktiviert werden, sich mehr für ihr Quartier und ihre Immobilie zu engagieren und auch vermehrt zu investieren.

Kooperation mit Nachbarorten und Nachbar-gemeinden

Innenentwicklung kann langfristig nur erfolgreich sein, wenn über Grenzen von Orten und Gemein-den hinweg gedacht und kooperiert wird. Die Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) sieht die interkommunale Kooperation im Bereich der Siedlungs- und Freiraumentwicklung als entscheidenden Ansatz, einer Konkurrenz um Neubürger und Gewerbeansiedlungen entgegen zu treten (LABO 2010:11). Die Kooperation kann sich auf folgende Bereiche erstrecken: Standortanalyse, Baulandbereitstellung, Bereitstellung und Betrieb infrastruktureller Leistungen, Umsetzung von Frei-raumkonzepten, Schaffung regionaler Gewerbe-oder Ausgleichsflächenpools.

Ergebnissen des Forschungsprojekts PFIF⁴ zufolge ist auch an die Einrichtung interkommunaler Wohnflächenpools zu denken (Buchert et al. 2010). Dabei bringen Nachbargemeinden sowohl bereits erschlossene Flächen und Bestandsflächen in den Ortskernen als auch gegebenenfalls neue Flächen in einen Pool ein. Sie vermarkten die Flächen gemeinsam, haben gemeinsame Verkaufserlöse und gemeinsame einwohnerbezogene Einnahmen. Außerdem findet ein Ausgleich für ungleiche Vor- und Nachteile statt.

3. Ausblick: Professionalisierung, Strategie-entwicklung und Austausch unter Gleichen

Die Weiterentwicklung der Ortskerne und Innen-bereiche stellt die Gemeinden vor vielfältige, anspruchsvolle und teilweise ganz neue Aufga-ben. Wenn Innenentwicklung in Gemeinden im ländlichen Raum gelingen soll, erscheint eine Stärkung der Kompetenzen und die Unterstüt-zung der handelnden Akteure erforderlich. Vor-gehensweisen wie „Chefsache Innenentwicklung“ (Malburg-Graf & Schmettow 2012) zielen auf diesen Kapazitätsaufbau ab. 19 Bürgermeister und eine Bürgermeisterin aus Gemeinden im ländlichen Raum Baden-Württembergs wurden mit Hilfe des Projektes „Chefsache Innenentwicklung“ im Zeit-raum Herbst 2010 bis Herbst 2011 dabei unterstützt, eine Handlungsstrategie für ihre Kommune zu entwickeln. Die Innovation liegt in der Verbindung der Methode „Kollegiale Coaching Konferenz®“ der Führungsakademie Baden-Württemberg mit einem adressatengerechten Wissenstransfer zum Flächen-management durch Experten. Bewusst wird der Blick auf die Ressourcen, Kompetenzen und Chan-cen der jeweils handelnden Personen (in diesem Fall der teilnehmenden Bürgermeister) gerichtet. Das Besondere des Vorgehens war, dass die Teilneh-menden ihr eigenes konkretes Anliegen zur Innen-entwicklung einbringen und bearbeiten konnten.



Abb. 3: Zielpyramide als Instrument im Projekt „Chefsache Innenentwicklung“

Wichtig erscheint, dass die verantwortlichen Ziele für die Gemeindeentwicklung und die Innenent-wicklung formulieren und ihre Strategie daran ausrichten. Strategie meint: Aus einer Vision oder einem Leitbild konkrete Projekte und Maßnahmen entwickeln. Daraus muss ein Projektmanagement für einzelne Projekte entwickelt und mit Öffentlich-keitsarbeit und Bürgerbeteiligung verzahnt werden.

Strategie meint aber auch die Klärung folgender Fragen: Wie sollen die Ziele räumlich umgesetzt werden? Wo soll warum was passieren im Ort? Durch die Erarbeitung von Ortsentwicklungskon-zepten kann eine Verbesserung der Qualität der Ortskerne eingeleitet werden.

Wichtig ist, Kräfte zu bündeln und sich strategische Partner auf allen Ebenen zu suchen. Insbeson-dere Gemeinderat und Bürgerschaft müssen für diese Herausforderung sensibilisiert werden. Aus der individuellen Vision einer nachhaltigen Orts-entwicklung wird dann eine gemeinsame.

LABO (Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Boden-schutz) (2010): Reduzierung der Flächeninanspruch-nahme – Bericht der Umweltministerkonferenz zur Vorlage an die Konferenz der Chefin und des Chefs der Staats- und Senatskanzleien mit dem Chef des Bundeskanzleramtes. Berlin, 40 S.

Malburg-Graf B, Gothe K, Meinerling D & D Voith (2013): Die Zukunft liegt innen – Schwerpunkt-themen der Innenentwicklung in MELAP PLUS. Die Gemeinde – BWGZ 9, 2013: 322 – 329.

Malburg-Graf B & P Schmettow (2012): Chefsache Innenentwicklung. – Standort, Zeitschrift für Ange-wandte Geographie 2012, 36: 187 – 193.

¹ Modellprojekt zur Eindämmung des Landschafts-verbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials, www.melap-plus.de

² Forschung für die Reduzierung der Flächen-inanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächen-management

³ Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz

⁴ Praktiziertes Flächenmanagement in der Region Freiburg

Literatur

Buchert M, Bleher D, Müller-Herbers S, Mayer S, Kau-ertz C, Ruther-Mehlis A, Fischer H & S Schmid (2010): Forschungsprojekt PFIF – Praktiziertes Flächen-management in der Region Freiburg. Endbericht. Freiburg, 59 S.

Fischer H & A Ruther-Mehlis (2012): Kooperationen im Dorf (KID): Innovative Partnerschaften zur Stärkung kleiner Gemeinden durch Innenentwick-lung. Vortragskurzfassung zum Hochschultag Ländlicher Raum 2012, Stuttgart, 2 S.

Gothe, K & B Malburg-Graf (2012): MELAP PLUS – Neue Qualität im Ortskern. Ein Modellprojekt zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale in Baden-Württemberg. – Vorbereitender Bericht der DASL-Landesgruppe zur Jahrestagung der DASL in Leipzig 27.- 29.09.2012: 13 – 19.

Militärische Konversionsflächen im Ländlichen Raum – regionale Konzepte



Ausgangslage

Nach der Aussetzung der Wehrpflicht und der Vorlage der verteidigungspolitischen Richtlinien wurde vom Bundesministerium der Verteidigung mit der Bekanntgabe des neuen Stationierungskonzepts Ende Oktober 2011 ein weiterer Schritt für die Neuausrichtung der Bundeswehr vollzogen. Das Stationierungskonzept legt fest, wo und in welchem Umfang die Bundeswehr zukünftig noch Standorte in Deutschland unterhalten wird. Die Realisierungsplanung zum Stationierungskonzept des Bundesministeriums der Verteidigung vom 12. Juni 2012 legt Schließungszeitpunkte der Bundeswehrliegenschaften fest.

In Baden-Württemberg sind von der Neukonzeption 30 Standorte betroffen. Vier davon werden komplett geschlossen. Bei weiteren zehn kommt es zu einem massiven Abbau der Dienstposten. Landesweit werden rund 9.600 Dienstposten gestrichen. Dies bedeutet eine Verminderung um 38 Prozent. Die vier zu schließenden Standorte Hardheim, Mengen/Hohentengen, Immendingen und Sigmaringen liegen außerhalb der Ballungsbereiche. Auch die beiden Standorte Ellwangen (Jagst) und Meßstetten, die ihr militärisches und ziviles Personal fast vollständig verlieren, liegen im Ländlichen Raum. Der Ländliche Raum ist damit vom neuen Standortkonzept besonders betroffen. Aus diesem Grund hat das baden-württembergische Staatsministerium dem Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz für den anstehenden Konversionsprozess die Federführung innerhalb der Landesregierung übertragen.

Die Flächen und Gebäude der Bundeswehr fallen nach Aufgabe ihrer militärischen Funktionen in die kommunale Planungshoheit zurück. Zunächst sind daher die Standortgemeinden gefordert, gemeinsam mit den Nachbarkommunen, dem Landkreis

und den maßgebenden Akteuren auf lokaler und regionaler Ebene, Ideen für eine tragfähige Nachfolgenutzung zu entwickeln. Aber auch das Land Baden-Württemberg stellt Überlegungen an, inwieweit Vorhaben des Landes oder Projekte, die mit Landesmitteln gefördert werden, auf Konversionsflächen verwirklicht werden können. Dabei gilt der Grundsatz „Geld folgt Ideen“.



Abb. 1: Kaserne, Foto: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Räumliche Wirkungsanalyse

Wie unterstützt nun das Land Baden-Württemberg die vom Abzug der Bundeswehr besonders stark betroffenen Standorte im Ländlichen Raum? Dass die Auswirkungen der Standortschließungen über die eigentliche Standortkommune hinausgehen, ist naheliegend. Aber auf welche Kommune konkret und vor allem wie stark die Auswirkungen sind, war nicht wirklich nachgewiesen.

Um die Situation besser beurteilen zu können, wurden zu Beginn des Konversionsprozesses

Untersuchungen durchgeführt: Das Land Baden-Württemberg hat pro Standort sogenannte räumliche Wirkungsanalysen in Auftrag gegeben. Ansatz und Ziel dieser Analysen war die Feststellung von Wirkungsindikatoren, auf deren Grundlage die sozioökonomische Bedeutung der Bundeswehr für die Gemeinden ermitteln zu werden konnte. Damit wurde schließlich eine fachliche Grundlage für den Abstimmungs- und Kommunikationsprozess geschaffen. Die Festlegung der Konversionsräume für die Kommunen wurde einfacher möglich. Die Konversionsräume sind zudem Basis für die Einbeziehung von Gemeinden in kommunale Entwicklungskonzepte.

Abgrenzung und Festlegung der Konversionsräume

Alle Gemeinden, die in einem 25-km-Radius um die jeweiligen Bundeswehrstandorte liegen, wurden in die Untersuchungen mit einbezogen. In diesen Gemeinden wurde der Einfluss der Bundeswehrstandorte auf die Faktoren

- Demografie
- Arbeitsmarkt
- regionale Beschaffung
- Einzelhandel, Gastronomie
- Immobilienmarkt
- Bildung
- kommunale Finanzen

untersucht. Das Zusammenführen all dieser Indikatoren ergab ein konkretes Bild für jede einzelne Gemeinde sowie ein Gesamtbild der jeweiligen Untersuchungsräume. Im Ergebnis konnte daraus eine „sehr hohe“, eine „hohe“, eine „geringe“ oder auch „keine Bedeutung“ der Bundeswehr auf die jeweilige Gemeinde festgestellt werden. Diese Ergebnisse wurden den Gemeinden und den Landkreisen der Untersuchungsgebiete vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Auf Grund der durch die räumliche Wirkungsanalyse objektiv festgestellten Betroffenheit, ergänzt durch die von den Gemeinden selbst erklärten Betroffenheit entstanden von den Kommunen gemeinsam festgelegte Konversionsräume. Die so definierten Konversionsräume bilden den Ausgangspunkt für den weiteren Ideenfindungsprozess auf lokaler und regionaler Ebene. (siehe Abb. 2)

Kommunale Konversions-Entwicklungs-Konzepte (KEK)

Neben ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion, der landschaftlichen Vielfalt und ihren landwirtschaftlichen und touristischen Stärken zeichnen sich die ländlichen Räume Baden-Württembergs insbesondere durch ihre gewerblichen Stärken aus. Jede Region verfügt über ein spezifisches Kompetenzprofil, auf das weitere Entwicklungsschritte aufbauen können. Angesichts des insgesamt erreichten Entwicklungsniveaus in Baden-Württemberg sind aber zusätzliche Entwicklungserträge nicht einfach zu realisieren. Deshalb gibt es generell keine einfachen Lösungsansätze. Der große externe Investor ist die seltene Ausnahme. Zudem ist die Standortkonkurrenz um Investitionen, insbesondere auf den nachhaltigen Zukunftsfeldern, hoch. Um letztlich erfolgreich zu sein, müssen auf der Grundlage einer systematischen Gesamtsicht der Entwicklungspotenziale spezifische Standortstärken und die Ansatzpunkte ihrer Weiterentwicklung herausgearbeitet werden. Dies gilt letztlich auch mit Blick auf mögliche Investitionen des Landes in den Konversionsräumen.

Vor diesem Hintergrund bietet das Land Baden-Württemberg den Kommunen in den Konversionsräumen Hilfen zur Erarbeitung und Umsetzung von Entwicklungsstrategien, die diesen Herausforderungen gerecht werden. Diese umfasst im ersten Schritt die finanzielle Förderung kommunaler Konversions-Entwicklungs-Konzepte (KEK), die „bottom-up“ in Verantwortung der Kommunen und mit Unterstützung externer Experten erarbeitet werden.

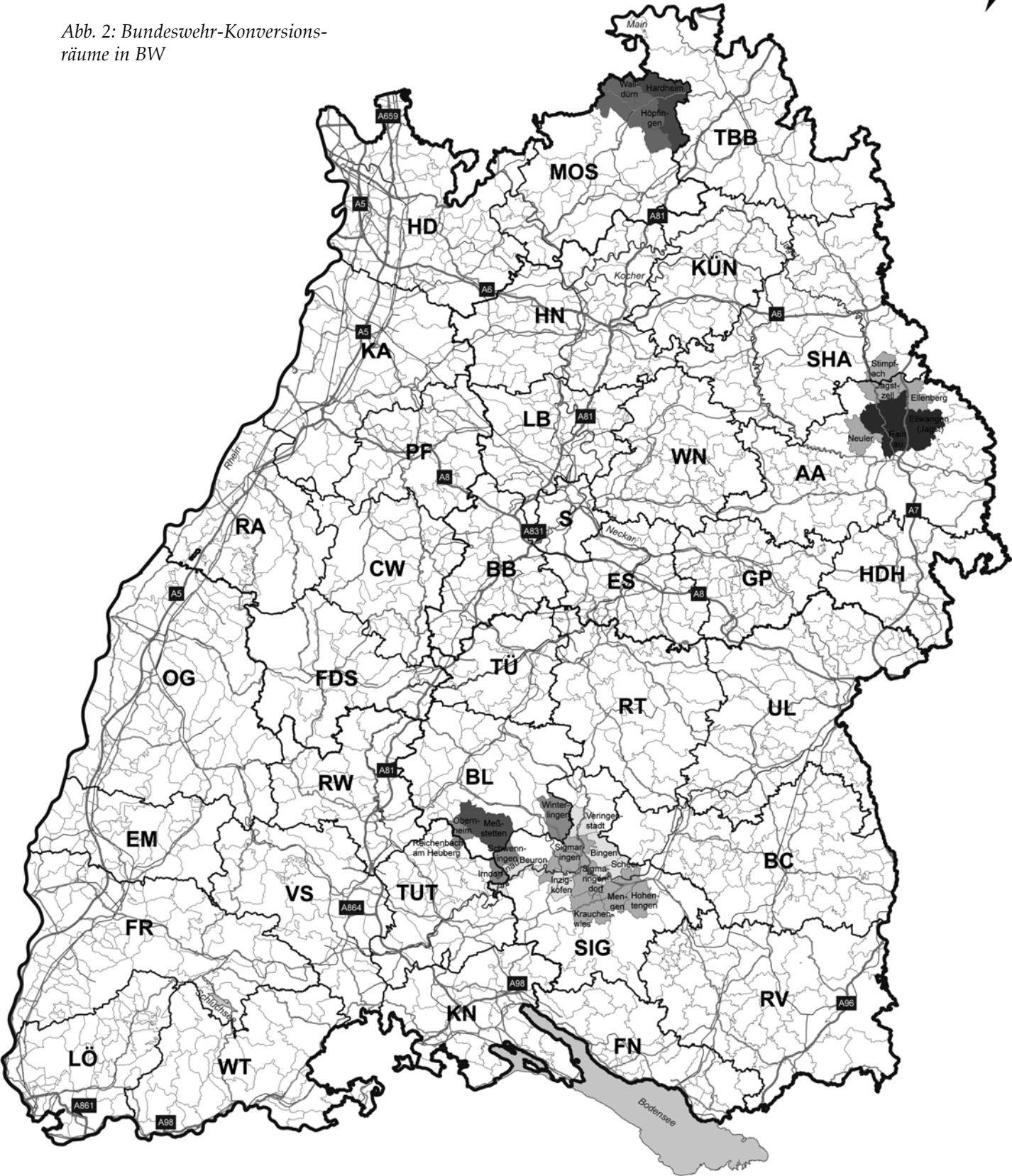
Inhalt und Vorgehen im KEK-Prozess

Für einen integrierten Entwicklungsansatz werden – ausgehend von den Datenanalysen und der Stärken-Schwächen-Analyse sowie erweitert um regionalökonomisches Entwicklungs-Know-how – thematisch breit aufgefächert Ziele definiert, die maßgeblich für die weitere Entwicklung erscheinen. Beispiele hierfür sind die weitere Positionierung als Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Tourismusstandort, die Rolle der Erzeugung erneuerbarer Energien und die Nutzung der ökologischen Potenziale, die Bedeutung als Wohnstandort oder die Sicherung der Infrastruktur im Rahmen der Daseinsvorsorge. Die Verdichtung der Ergebnisse in einem griffig formulierten Entwicklungsleitbild kann insbesondere hilfreich sein, die Diskussion in eine breitere Öffentlichkeit zu tragen. Wichtig ist dabei, dass der gesamte Konversionsraum profitiert und sich die

Bundeswehrkonversionsorte in Baden Württemberg



Abb. 2: Bundeswehr-Konversionsräume in BW



Legende:

Grenzen — Bundesland — Regierungsbezirke — Landkreise — Gemeinden	Verkehr — Autobahn — Bundesstraße — Eisenbahn	Gewässer — See — Fluss	Beschriftung HN Kfz-Zeichen der Landkreise Sigmaringen Gemeindefüramen Neckar Gewässername A81 Autobahnnummer	Konversionsraum mit/ohne Kasernenstandorte — Ellwangen — Hardheim — Meßstetten — Sigmaringen, Mengen, Hohenfengen
--	---	-------------------------------------	--	--

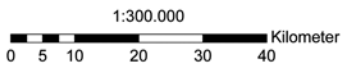




Abb. 3: Bürgerbeteiligung im KEK-Prozess,
Foto: Ministerium für Ländlichen Raum und
Verbraucherschutz Baden-Württemberg

Wirkung der Projekte nicht ausschließlich auf eine Gemeinde beschränkt.

Eine Beschränkung der KEK auf Problemanalysen und theoretische Konzeptionen ist nicht gewollt. Klares Ziel ist, bis zum Übergabezeitpunkt der Konversionsimmobilie, umsetzbare Projekte zu entwickeln, die einerseits aus der Bevölkerung und der Wirtschaft Akzeptanz erfahren und die andererseits bereits möglichst einen Abstimmungsprozess mit den Finanzierungspartnern durchlaufen haben.

Die Erarbeitung der Konzepte soll transparent erfolgen. Dies wird durch eine intensive Bürgerbeteiligung, im Sinne eines bürgerorientierten Politikverständnisses, erreicht. Durch Informationen, insbesondere durch Öffentlichkeitsveranstaltungen beim Start und beim Abschluss des Prozesses, aber auch durch Workshops und in fachthematichen Arbeitskreisen werden Bürgerinnen und Bürger und weitere interessierte Akteure einbezogen. Idealerweise sollen auch die örtlichen und lokalen Unternehmen in den Prozess eingebunden sein. Die Prozesssteuerung erfolgt über Lenkungskreise, in denen Kommunen, Landkreise, Regierungspräsidien sowie Vertreter von Verbänden und Initiativen vertreten sind. (siehe Abb. 3)

Qualitätssicherung

Um eine entsprechende Qualität zu erreichen, begleitet ein vom Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg

finanziertes Beratungsbüro die Kommunen der Konversionsräume. Das Büro berät dabei die Begleitgremien und die örtlichen Akteure, prüft Projektvorschläge durch objektive Beurteilung und gibt, wenn nötig, rechtzeitig Hinweise. Neben der Rolle als Moderator ist es auch Aufgabe des Beratungsbüros, Zwischen- und Endberichte zu bewerten. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass am Ende nachhaltige, tragfähige, finanzierbare und realisierbare Projekte entstehen.

Unterstützung durch die Förderprogramme des Landes

Getreu dem Motto „Geld folgt Ideen“ sollen die so erarbeiteten, zukunftsweisenden Vorhaben schließlich vom Land im Rahmen der vorhandenen Förderprogramme unterstützt werden. Bei entsprechenden Projekten sind bspw. Förderungen über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) oder auch über die Städtebauförderung möglich.

Ausblick

Der Abzug der Bundeswehr und die damit verbundenen Standortschließungen sind gerade für die Kommunen im Ländlichen Raum ein schmerzhafter Prozess. Dieser wird sich in den meisten Fällen über einen längeren Zeitraum erstrecken und mit dem Abschluss des vom Land Baden-Württemberg geförderten und begleiteten Prozesses nicht vollständig beendet sein.

Dennoch ist es Ziel, mit der Fertigstellung der Entwicklungskonzepte bis Ende 2014/Anfang 2015 in allen Konversionsräumen umsetzungsreife Projekte für (Teil-) Nachnutzungen erarbeitet zu haben. Selbst wenn dieses Ziel nicht vollständig erreicht werden sollte, haben die Kommunen einen Prozess der Ideenfindung und der interkommunalen Zusammenarbeit begonnen, den es sich fortzusetzen lohnt.

Stichwort: Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen im Ländlichen Raum



1. Das Themenfeld Flächennutzung in der Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie

Das Thüringer Kabinett hat am 1. Juli 2008 die Erarbeitung einer Nachhaltigkeitsstrategie beschlossen. Der Thüringer Landtag empfahl hierzu die Berufung eines Beirates für Nachhaltige Entwicklung und beauftragte diesen mit der Erarbeitung eines Leitbildes einschließlich von Indikatoren zur nachhaltigen Entwicklung. Im März 2011 übergab der Nachhaltigkeitsbeirat seine Ergebnisse in Form von „Empfehlungen des Beirates für Nachhaltige Entwicklung für eine Thüringer Nachhaltigkeitsstrategie“ an die Ministerpräsidentin *Frau Christine Lieberknecht*. Grundlage der Empfehlungen waren eine Dialogphase und eine Befragung, in deren Verlauf folgende Themen durch die Teilnehmer/innen genannt und in folgender Reihenfolge gewichtet wurden:

- Nachhaltige Bildung
- **Flächennutzung**
- Nachhaltiges und regionales Wirtschaften
- Energie und Klima

Die Aufzählung macht deutlich, dass der Schutz unserer natürlichen Ressource Boden und die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen (SuVFlächen) in der Zivilgesellschaft als Indikator für eine nachhaltige Entwicklung angesehen wird. Die Erwartungshaltung an Politik und Verwaltung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist entsprechend hoch. Folgerichtig ist daher, dass dem Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen und dem damit verbundenen Entzug von Landwirtschaftsoder Waldflächen ein besonders hoher Stellenwert beigemessen wird.

Mit der Einrichtung einer Projektsteuerungsgruppe im Rahmen des Startprojekts „Nachhaltige Flächenpolitik“ und der Einladung an öffentliche und

private Akteure zur Zusammenarbeit in einem „Bündnis zum Flächensparen“ begann im Juli 2012 ein umfassender Dialog. Im Ergebnis wurde ein gemeinsames Positionspapier erarbeitet, in das die Hinweise und Vorschläge aller Akteure eingeflossen sind. Als gemeinsames Ziel sollen in Thüringen bis zum Jahr 2020 die Flächenneuanspruchnahmen für SuV-Flächen möglichst durch Rückwidmungen für natürliche und naturnahe Zwecke ausgeglichen werden. Gesetzliche Instrumente zur Begrenzung der Flächenneuanspruchnahme sind, insbesondere im Bau- und Raumordnungsrecht, vorhanden. Ein wirkungsvoller Bodenschutz darf sich jedoch nicht auf gesetzliche Anforderungen zurückziehen, sondern muss bei allen Landnutzern auf Akzeptanz stoßen und zu eigenverantwortlichem Handeln motivieren.

2. Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen im Ländlichen Raum

Was ist Revitalisierung?

Der Begriff wird in der Architektur und im Städtebau verwendet. Hier ist der Um- oder Rückbau alter Industriestandorte oder Stadtquartiere beschrieben. Der Thüringer Ansatz zielt auf brachgefallene Gebäude und funktionslos gewordene Anlagen ab. Zudem wird der Begriff „Revitalisierung“ im Naturschutz, d. h. hier im Zusammenhang mit Renaturierungsmaßnahmen verwendet. Die Förderrichtlinie Revitalisierung verfolgt beide Ziele: den Rückbau ungenutzter, also brachliegender Gebäude und Anlagen, um diese rückgewonnenen Flächen einer neuen Nutzung zu zuführen. Dies kann auch eine rein unter naturschutzfachlichen Aspekten umgesetzte Renaturierung sein. Hiermit werden regionale Entwicklungen begünstigt, die Lebensqualität erhöht und Aspekte des Umwelt- und Naturschutzes verwirklicht. Mit der Maßnahme wird auch das Nachhaltigkeitsziel unterstützt, die

tägliche Neuversieglung – in Folge der Erschließung von Baugebieten oder durch den Neubau von Infrastrukturmaßnahmen für Verkehr – zu reduzieren.

Welcher finanzielle Rahmen stand zur Verfügung?

Für die Umsetzung der Brachflächenrevitalisierung standen im Förderzeitraum 2007 bis 2013 rund 15 Mio. Euro aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und 1,6 Mio. Euro Landesmittel zur Verfügung. Die Auswahl der Projekte in den Regionen erfolgte in Abstimmung mit den Regionalen Aktionsgruppen LEADER.

Positive Bilanz – und wie geht es weiter?

Insgesamt wurden im Förderzeitraum 481 Maßnahmen umgesetzt. Die Zahl der Förderanträge ist ein Indiz für die hohe Nachfrage des Förderprogramms. Bislang wurden rund 600 Hektar revitalisiert, d.h. renaturiert (durch Entsieglung, Abriss nicht mehr genutzter Gebäude oder Rekultivierung) und für eine Folgenutzung aktiviert. Für die neue EUFörderperiode von 2014 bis 2020 wird derzeit ein Förderprogramm zur Flächenentwicklung und zum Schutz der Ressource Boden unter den neuen Rahmenbedingungen des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) initiiert.

3. Zwei ausgewählte Beispiele

Mit den ausgewählten Beispielen sollen die unterschiedlichen Ausgangssituationen und verschiedenen Formen der Nachnutzung verdeutlicht werden. Sie zeigen zudem neue Ideen für ungenutzte Flächen auf und verdeutlichen, welche Bedeutung es hat, diese zu aktivieren.

Beispiel 1: Gummiwerke Hörselgau

Bis 1994 war der Betriebsteil Hörselgau der Gummiwerke Thüringen größter Arbeitgeber in der Gemeinde. Das Werk wurde jedoch stillgelegt als die Produktion auf andere Standorte verlagert wurde. Einige Betriebsgebäude wurden einer Nachnutzung zugeführt, der restliche Gebäudebestand fiel brach. Die Brache durchschneidet das Dorf und stellte einen erheblichen städtebaulichen Missstand sowie eine Gefahrenquelle dar.

Bereits im Jahr 1999 konnte ca. ein Drittel des Gebäudebestandes abgerissen werden. Der Zustand der verbliebenen leer stehenden Gebäude verschlechterte sich jedoch zusehends und beeinträchtigte das Ortsbild maßgeblich. Letztlich kam hier nur noch ein Totalabriss in Frage. Die Gemeinde hat nicht nur den Abriss der ehemaligen

Betriebsgebäude vorangetrieben, sondern auch Umnutzungsmöglichkeiten für noch verwertbare Gebäude gesucht und gefunden. Zusammen mit einem Planungsbüro wurde ein Konzept erstellt, welches für das Gelände eine umfangreiche Umgestaltung und Begrünung vorsah, um den Siedlungszusammenhang wieder herzustellen. Die verbliebenen Gebäude wurden als Sitz der Verwaltungsgemeinschaft, für die Feuerwehr und als Kulturzentrum genutzt. Frei- und Wirtschaftsflächen für die nachgenutzten Gebäude, Wegeverbindungen, Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten wurden geschaffen, ergänzt durch umfangreiche Anpflanzungen sowie ein Biotop.

Durchgeführte Maßnahmen:

- Abriss von 11 brachgefallenen Gebäuden, einer Pumpstation sowie der Heiztrasse auf dem Betriebsgelände der ehemaligen Gummiwerke, Beräumung der Fläche, Entsorgung der Abrissmaterialien. Gesamtinvestitionsvolumen: 252.770 Euro; davon Fördermittel: 150.200 Euro.
- Freiflächengestaltung und Schaffung von Parkmöglichkeiten am Kulturhaus, Anlage eines Übungsplatzes für die Feuerwehr, Neubau eines Verbindungsweges zum unteren Dorf Gesamtinvestitionsvolumen: 425.911 Euro; davon Fördermittel: 254.100 Euro.

Beispiel 2: Papierfabrik Blankenberg

An diesem Beispiel ist sehr einprägsam zu sehen, wie mit Fördermitteln der EU, des Landes und eigenen Mitteln der Kommune eine funktionslos gewordene Fabrikrune in ein sehens- und besuchenswertes Objekt umgewandelt wurde, das mit seinem hohen technismusealen und touristischen Wert die Region bereichert und aufwertet.

Unterhalb der Gemeinde Blankenberg, direkt an der Saale und somit an der ehemaligen Staatsgrenze der DDR zur BRD, befand sich die ehemalige Papierfabrik. Der Betrieb bestand aus mehreren großvolumigen Produktionsgebäuden. Die Papierproduktion wurde 1993 eingestellt. Versuche von verschiedenen Privatinvestoren, das Gesamtareal mit neuen Nutzungen zu beleben, blieben ohne Erfolg. Die dem Verfall preisgegebenen Objekte stellten einen städtebaulichen Missstand und eine Gefährdung der öffentlichen Ordnung und Sicherheit dar.

Die Gemeinde hat die ehemalige Papierfabrik erworben, um den weiteren Verfall des Standortes zu verhindern. Damit war der Weg frei, das Areal zu revitalisieren und geordnet zu entwickeln. Die Erhaltung der gesamten Papierfabrik war auf Grund des Zustandes der Bausubstanz nicht

möglich und hätte die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde Blankenberg überstiegen. Die Sicherungs- und Entwicklungsarbeiten wurden auf das Produktionsgebäude mit der historisch wertvollen Papier- und Streichmaschine konzentriert.

Mit Fördermitteln zur Brachflächenrevitalisierung wurden der Abriss von Gebäude- und Anlagen sowie die Revitalisierung der brachgewordenen Flächen bezuschusst.

Im Rahmen der Revitalisierung erfolgte eine optisch ansprechende Neugestaltung des gesamten Areals. An diesem Ort präsentiert sich nun ein technisches Denkmal von historischem Wert. Bedeutende regionale und überregionale Wanderwege, die sich in unmittelbarer Nähe kreuzen, wurden attraktiver. Damit sind die Voraussetzungen für die zukünftige Entwicklung des Geländes zu einem Standort mit musealer und touristischer Bedeutung auf historischem Boden, dem Grünem Band, geschaffen und die touristische und somit wirtschaftliche Infrastruktur der Region verbessert worden.

Gesamtinvestitionsvolumen: 508.600 Euro; davon Fördermittel: 323.225 Euro.



Bild 1: Ehemalige Papierfabrik Blankenberg im Jahr 2009, Foto: Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera

Literatur

Elke Kleb, Katrin Haupt (2009): Hörselgau – Die Industriebrache des ehemaligen Gummiwerkes ist nun ein schmucker Teil des Ortes; Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha, Bericht zur Landentwicklung 2009, Herausgeber: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt.

Annette Tiersch, Lothar Howind (2013): Revitalisierungsmaßnahme einer Industriebrache – Ehemalige Papierfabrik Blankenberg im „Grünen Band Deutschland“; Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera, Bericht zur Landentwicklung 2013, Herausgeber: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz.



Bild 2: Papierfabrik nach der Renaturierung im Jahr 2012, Foto: Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera

Gewerbeflächenpool – Wirtschaftsband A 9
Fränkische Schweiz



1. Die Herausforderungen

Die Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, u.a. durch die wachsende Internationalisierung der Wirtschaft und den beschleunigten technologischen Wandel hervorgerufen, führen zu Strukturveränderungen mit weitreichenden wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Folgen. Sie verstärken den ökonomischen Wettbewerb, der sich sowohl auf die Unternehmen als auch auf die Kommunen auswirkt. Im Mittelpunkt der aktuellen Unternehmensinteressen steht aufgrund der zunehmenden Internationalisierung bei vielen Standortentscheidungen die Maßstabsebene der Region. Einzelne Kommunen können alleine dem wachsenden Wettbewerbsdruck häufig nicht mehr standhalten. Sie reagieren mit weiteren Gewerbeflächenausweisungen (vgl. Abb. 1). Im Allgemeinen ist die Ausweisung von Gewerbeflächen dadurch

geprägt, dass jede Gemeinde bemüht ist, auf ihrer eigenen Gemarkung gewerbliche Bauflächen bereitzustellen. Damit soll zum einen dem Flächenbedarf expansionswilliger ortsansässiger Betriebe Rechnung getragen, zum anderen die Ansiedlung neuer Unternehmen gefördert werden. Aus regionalökonomischer Sicht geht es also darum, Betriebe am Standort zu halten und neue zu gewinnen.

Dieser Handlungstrend führt zu einem voranschreitenden Verbrauch bzw. zu einer Umnutzung von kommunalen Flächen- und Finanzressourcen. Die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen stößt daher in immer mehr Gemeinden an quantitative und qualitative Grenzen, da Grund und Boden nicht vermehrbar sind. Die quantitativen Grenzen ergeben sich aus den topographischen Verhältnissen und der Größe der jeweiligen Gemarkung. Die qualitativen Grenzen resultieren hingegen aus der Pflicht, ökologisch sensible und wertvolle Flächen zu schützen. Sie führen immer dringender zu der Forderung nach einer Optimierung der Flächeninanspruchnahme mit der zentralen ökologischen Zielsetzung einer deutlichen Reduzierung des Flächenverbrauchs, ganz im Sinne des auf dem Nachhaltigkeitsgedanken aufbauenden Leitbild der bayerischen Landesentwicklungspolitik.

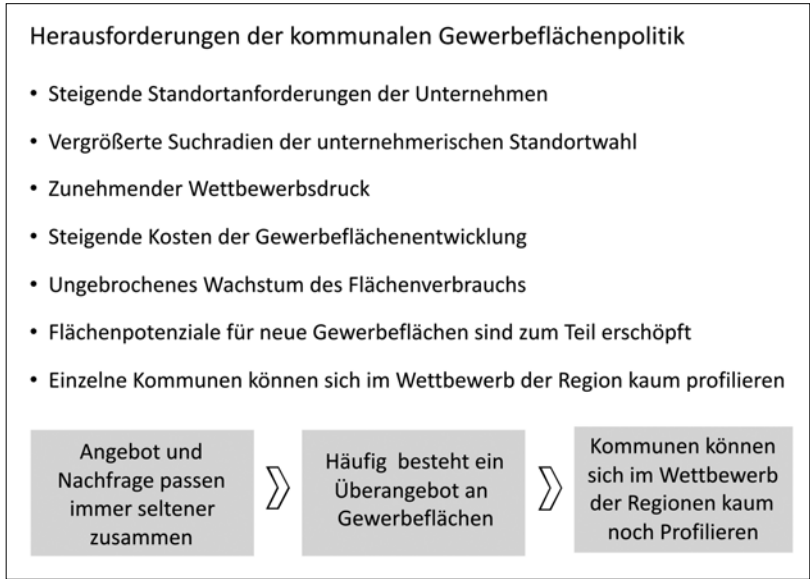
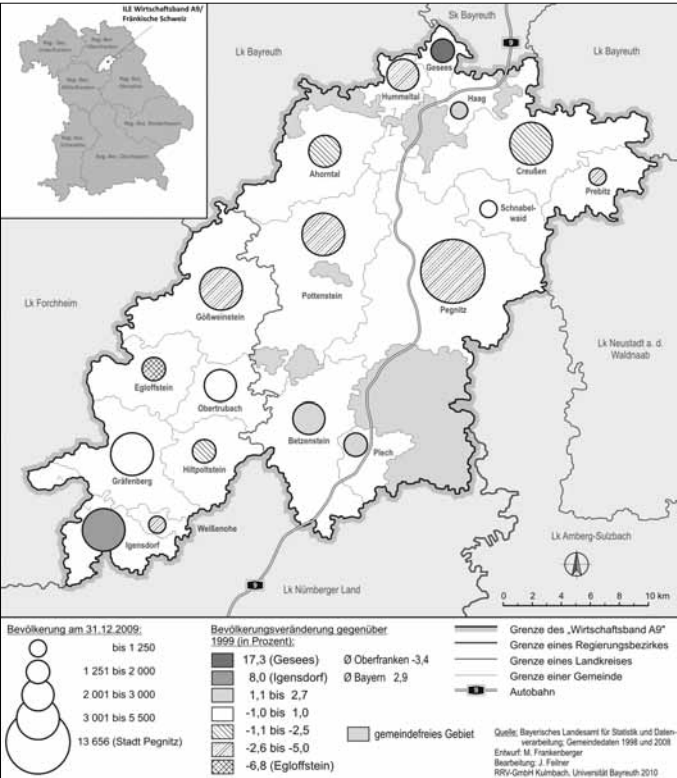


Abb. 1: Herausforderungen kommunaler Gewerbeflächenpolitik



Karte 1: Bevölkerungsentwicklung in der ILE-Region

Vor diesem Hintergrund erschien es notwendig, die traditionellen Ansätze der kommunalen Gewerbeflächenpolitik zu hinterfragen und Vorschläge für neue Ansätze im Sinne der gewollten Politik zu formulieren.

Dazu bot sich das „Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz“, eine Kooperation von 18 Städten und Gemeinden mit rd. 57 000 Einwohnern entlang der Autobahn A 9, im Rahmen eines ILEK-Verfahrens an (vgl. Karte 1).

Deren drei Strategielinien:

- Anpassung kommunaler Aufgaben an zukünftige Gegebenheiten,
- Inwertsetzung von Landschaft und Kultur und
- Innovation und Unternehmensentwicklung

bedeuteten die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit der Region zu verbessern (Standortattraktivität) gleichzeitig jedoch dem Ziel der Nachhaltigkeit (u.a. Flächenbedarfsreduzierung) gerecht zu werden.

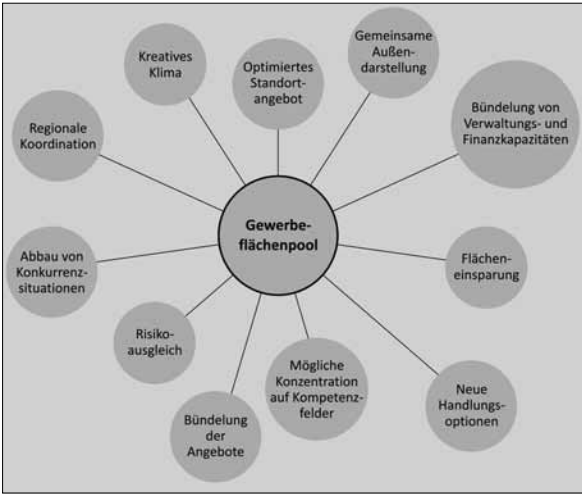


Abb. 2: Vorteile und Ziele Regionaler Gewerbeflächenpools

2. Die Entwicklung

2.1 Das Benchmarking

Dabei ist die Thematik nicht nur in Bayern gegeben, ein entsprechendes Benchmarking zeigt zahlreiche Ansätze interkommunaler Gewerbegebiets-Konzepte besonders in Nordrhein-Westfalen¹, in Hessen und in Baden-Württemberg. Das Gewerbe-pool-Vorhaben der Region Neckar-Alb² erschien zunächst als best-practice, wenngleich im Laufe der Ausarbeitungen das Konzept im Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz eigene Strukturen erhalten musste. Häufig traten bei den vergleichbaren Problemlagen die Grenzen der Entwicklung wie bei uns in Bayern auf.³

Ausgangspunkt war die Untersuchung der Obersten Baubehörde von 2002⁴ zum Thema Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit, die eine verstärkte Kooperation/Abstimmung zwischen mindestens zwei Kommunen bei der Planung, Erschließung und/oder Vermarktung von Gewerbegebieten empfahl. In der Publikation wurden im Sinne einer Orientierungshilfe Fallbeispiele interkommunaler Kooperationen,

beispielsweise zwischen der Stadt Nürnberg und den Gemeinden Feucht und Wendelstein, analysiert. Derartig motivierte, auf einzelne Flächen bezogene Kooperationen, an denen sich in der Regel zwei bis drei Kommunen beteiligten, sind mittlerweile etabliert und erprobt.

Vor dem Hintergrund der anfangs beschriebenen Notwendigkeit einer gebündelten regionalen Ausrichtung der Gewerbestandorte, sind interkommunale Gewerbegebiete i.d.R. bislang aber nur „Insellösungen“. Selten werden sie eingebunden in systematische, nicht nur auf einzelne Flächen bezogene regionsweite Ansätze, die Gewerbeflächen auf die Standorte mit der besten Lagegunst lenken und entsprechend spezifischer Bedarfe ausrichten, die örtliche Flächenengpässe bzw. -überangebote ausgleichen und eine gemeinsame Bewirtschaftung und Vermarktung der Standorte ermöglichen.

2.2 Das Kooperationsmodell Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz

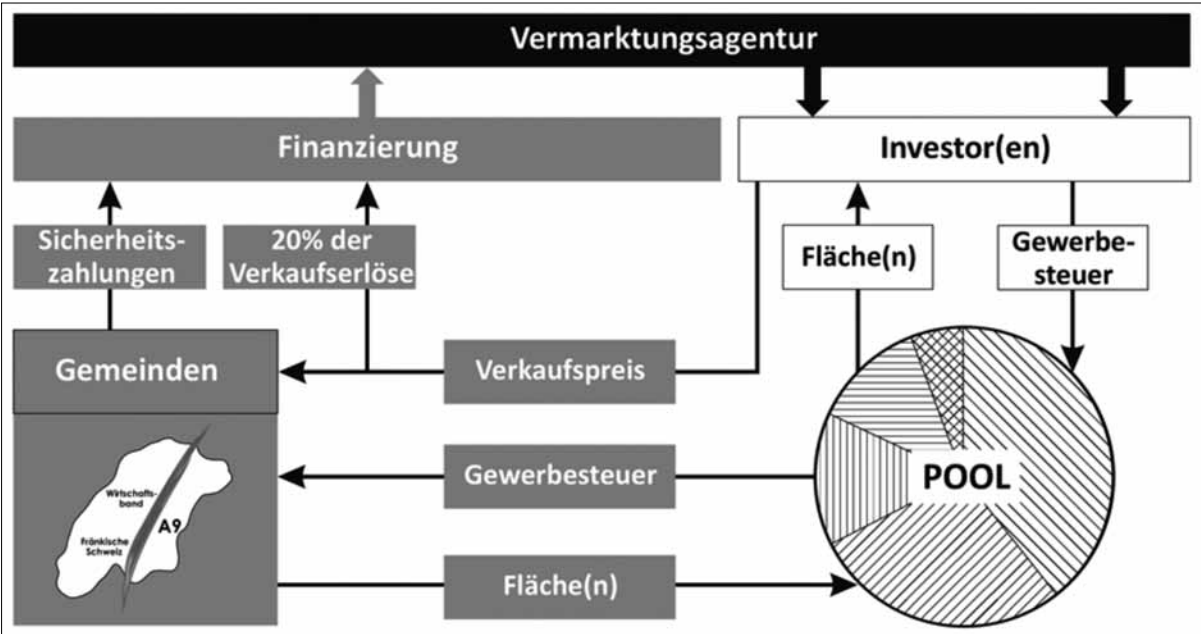
Dementsprechend wurde ein Konzept entwickelt, das die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung auf der einen und der Flächenschonung auf der anderen Seite miteinander in Einklang bringen soll.

Dieses Modell ging somit über die in Bayern bestehenden Ansätze interkommunaler Gewerbegebiete in quantitativer und qualitativer Hinsicht deutlich hinaus (vgl. Abb. 2).

Dazu bringen bei der Errichtung von Gewerbeflächenpools die am Pool beteiligten Kommunen ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen in einem gemeinsamen (virtuellen) Flächenpool ein, um die betreffenden Flächen als Poolgemeinschaft zu vermarkten (theoretisch können auch Gewerbe- und Industriebrachen eingebracht werden). Durch diese Bündelung kann potentiell ansiedlungswilligen Unternehmen ein wesentlich attraktiveres und bedarfsgerechteres Flächenangebot unterbreitet werden als dies eine einzelne Kommune in der Regel kann. Die Poolgemeinden stehen dabei in „räumlicher Nähe“ zueinander, so dass sie sich in „derselben Region“ befinden, sie müssen aber nicht in direkter Nachbarschaft zueinander liegen. Die von den Mitgliedskommunen in den Pool eingebrachten Gewerbeflächen werden bzw. wurden von einer unabhängigen Gutachterkommission unter Berücksichtigung verschiedener Kriterien monetär bewertet. Der Wert der von einer Kommune dem Pool zur Verfügung gestellten Flächen bestimmt deren Anteil am Poolvermögen. Die Poolanteile der einzelnen Mitgliedskommunen sind maßgeblich für die interkommunale Verteilung der Poolerlöse und -kosten (vgl. Abb. 3).

Von den Verkaufsgewinnen erhält die betreffende Kommune jedoch nur einen Anteil, und zwar nach Maßgabe ihres Poolanteils. Dafür profitiert sie aber auch (entsprechend ihres Poolanteils) von denjenigen Verkaufsgewinnen, die bei der Vermarktung von Flächen anderer Poolkommunen anfallen. Die auf den verkauften Poolflächen erzielten Gewerbesteuererinnahmen fließen zunächst ebenfalls

Abb. 3: Das Grundmodell des Gewerbeflächenpools



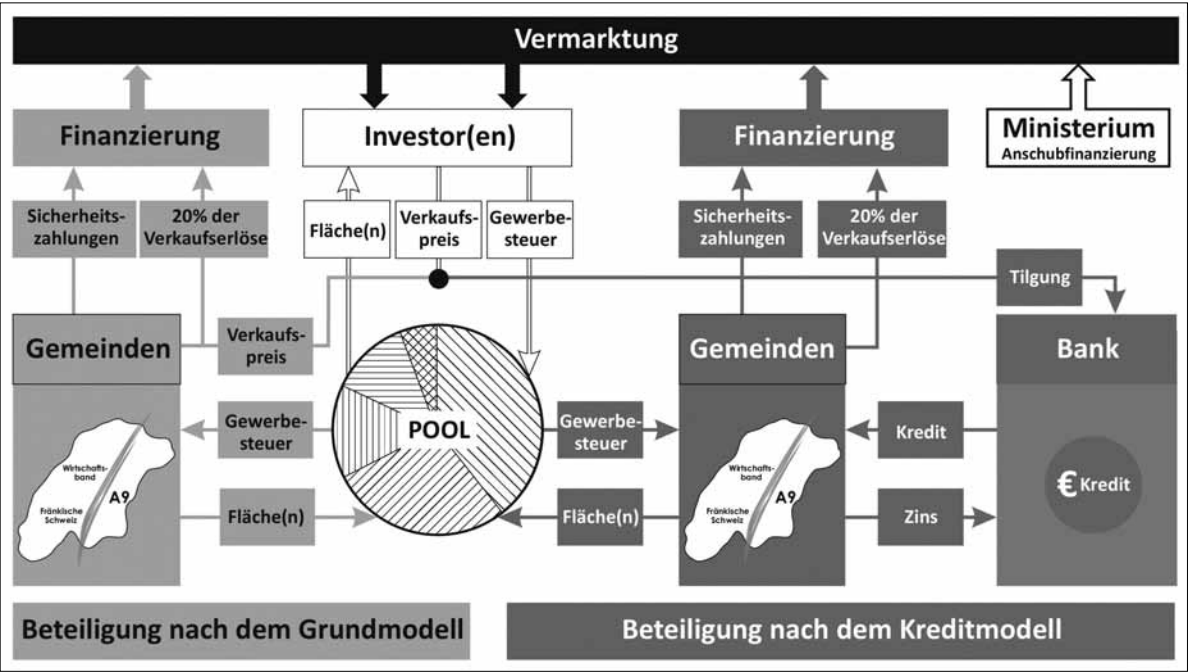


Abb. 4: Das Kombi-Modell zum Gewerbeflächenpool

vollständig an den Pool und werden dann unter den Mitgliedskommunen entsprechend ihrer Poolanteile ausgeschüttet. Wenn alle in den Pool eingebrachten Flächen veräußert sind, haben die Poolteilnehmer den eingebrachten Wert wieder zurückerhalten.

Die am Pool beteiligten Kommunen haben damit langfristig gesehen die Aussicht auf einen Risikoausgleich: Das Risiko, über längere Zeit erschlossene Gewerbeflächen nicht verkaufen zu können, wird auf den Pool übertragen und damit auf die Gesamtheit der Poolmitglieder verteilt. Ebenso wird das Risiko von Gewerbesteuerausfällen auf den Pool übertragen, d.h. es ergibt sich auch bei den Gewerbesteuereinnahmen ein interkommunaler Risikoausgleich. Dies ist besonders wichtig, da durch die mit der Poolbildung einhergehende stärkere sektorale Diversifizierung der Gewerbestandorte die Anfälligkeit des Gewerbesteueraufkommens gegenüber Branchenkonjunkturen und strukturellen Krisen gemindert wird. Insofern leistet das Poolkonzept einen Beitrag zur Verstärkung der Gewerbesteuereinnahmen der Poolmitgliedskommunen, da die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die Gewerbesteuereinnahmen im Pool zusammenfließen und anteilig ausgeschüttet werden. Durch den wettbewerblichen und zeitlichen Risikoausgleich im Gewerbeflächenpool können Vorteile für alle teilnehmenden Gemeinden (win-win-Situation) entstehen.

Da jedoch das Grundmodell nicht alle Erwartungen der Kommunen genügend befriedigen konnte – zu groß waren die Unstimmigkeiten, insbesondere hinsichtlich der Verteilungsmodalitäten der Erlöse und Kosten – wurde in einem diskursiven Projekt- und Diskussionsverlauf mit allen Beteiligten ein eigenständiges Modell mit zwei verschiedenen Beteiligungsvarianten (Grund- und Kredit-Modell) für die Gemeinden weiterentwickelt. Jede dieser beiden Varianten ist von der anderen unabhängig und könnte direkt in die Praxis umgesetzt werden. Das Besondere an beiden Varianten ist, dass sie miteinander in einem Pool-Konzept kombinierbar sind und somit zwei verschiedene Beteiligungsvarianten für die zukünftigen Poolgemeinden zur Auswahl stehen. Jede Kommune kann sich somit, je nach spezifischer Interessenlage, für die von ihr präferierte Beteiligungsvariante entscheiden. Das sog. „Kombi-Modell“ trägt nun durch seinen auf die Erfordernisse der ILE-Region spezifischen Zuschnitt den verschiedenen Wünschen der interessierten Bürgermeister hinsichtlich eines Regionalen Gewerbeflächenpools im Wirtschaftsband A 9 Fränkische Schweiz Rechnung (vgl. Abb. 4).

Weshalb gab es denn Unstimmigkeiten und Diskussionen?

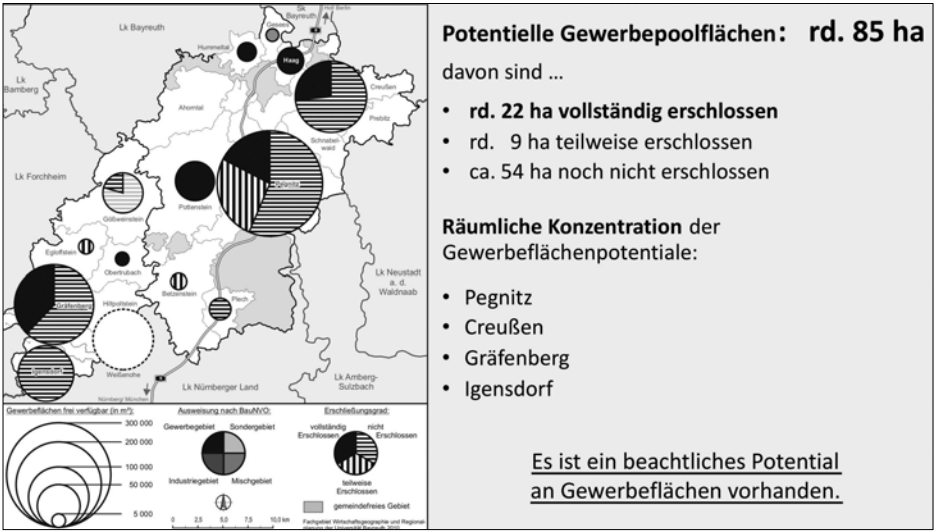
2.3 Der Zeitablauf, die Organisation und die Vermarktung

Gründe dafür liegen zum einen in den regionalen Gegebenheiten, wobei die heterogene Raumstruktur eine nicht zu unterschätzende Herausforderung ist. Bezüglich der Einwohnerzahlen, zwischen 10.000 und 15.000, wäre dies noch zu regeln (insbesondere wenn die größte Stadt sich nicht als dominant darstellt). Die unterschiedlichen Lagefaktoren, Strukturschwerpunkte und Flächenverfügbarkeiten fielen da weit stärker ins Gewicht. Sowohl die Flächen (insgesamt 87 ha, davon 12 ha in Kommunalbesitz) als auch die Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs differieren z.T. erheblich (vgl. Karte 2 und 3).

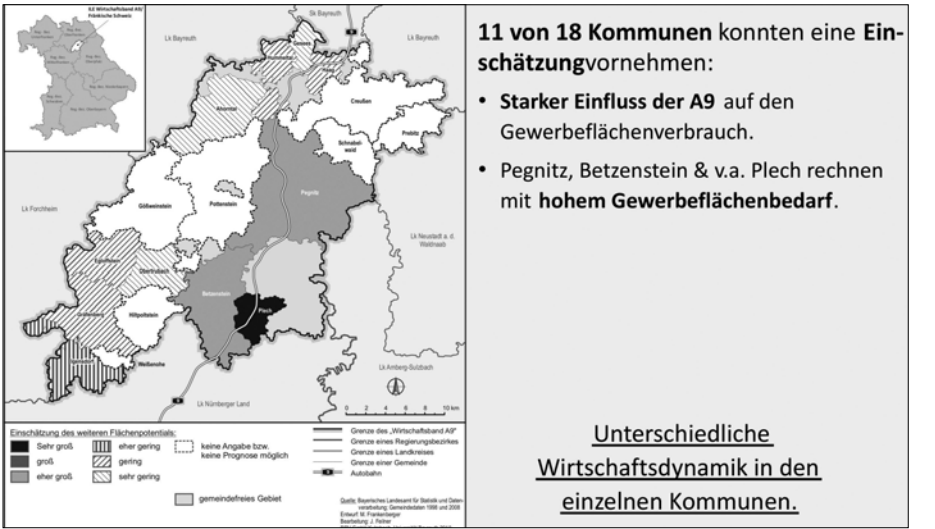
Zum zweiten lag dies an der Konzeption zur Erstellung des Gewerbeflächenpools, war es doch von Anfang an das Ziel, die Stadt- und Gemeinderäte

sowie die interessierte Öffentlichkeit über das Projekt zu informieren. Dabei stieß dies zunächst auf ein geteiltes Echo. Kritische wie auch positive Äußerungen hielten sich insgesamt die Waage. Dennoch wurde das Modell des Regionalen Gewerbeflächenpools während aller Informationsveranstaltungen sehr interessiert aufgenommen, was sich durch die intensiven Diskussionen und Auseinandersetzungen mit dem Modell sowohl während als auch nach den Präsentationen deutlich bemerkbar machte. Manche Skepsis sowie manches Vorurteil gegenüber dem Gewerbeflächenpool konnte dabei ausgeräumt werden.

Hilfreich war auch bei der Umsetzung des Konzeptes die Schaffung eines Runden Tisches, bestehend aus den Bürgermeistern der ILE-Region als Arbeits- und Entscheidungsgremium, um eine konsensfähige Gewerbeflächenpoolkonzeption herbeizuführen. Zur Unterstützung der Bürgermeister



Karte 2: Verfügbare Gewerbeflächen nach BauNVO und Erschließungsgrad



Karte 3: Einschätzung des Gewerbeflächenverbrauchs innerhalb der nächsten 8 Jahre



Abb. 5: Bausteine der Entwicklung

in bestimmten Fragen wurde zusätzlich ein projektbegleitender Beirat ins Leben gerufen. Dieser setzt sich u.a. aus Vertretern der IHK für Oberfranken, der HWK für Oberfranken, der Regierung von Oberfranken, der Landratsämter Bayreuth und Forchheim und ausgewählten Fachwissenschaftlern zusammen. Auf diesem Wege haben sich die Bürgermeister schließlich auch für die Rechtsform des Kommunalunternehmens entschieden, da damit die Flächen im jeweiligen Gemeindebesitz verbleiben und somit die kommunale Planungshoheit nicht angetastet wird (vgl. Abb. 5).

Nach Durchführung eines umfangreichen Bewertungsverfahrens entschieden sich dann im Juli 2011 von den 18 Kommunen des Wirtschaftsbandes drei Städte und zwei Gemeinden mit 9,2 ha Gewerbeflächen für die Errichtung des Pools. Deutlich steht die Stadt Pegnitz im Vordergrund.⁵ Der für viele Gewerbeflächen in ländlichen Räumen schwierige Prozess der Vermarktung schloss sich dann an und erfuhr einen weiteren Schub 2013 durch ein Gutachten der PM & Partner Marketing Consulting GmbH (PM&P) aus Frankfurt. Das Ergebnis der Studie ist eine Auswahl an Branchen, die in Bezug auf die im Wirtschaftsband verfügbaren Strukturen am ehesten für eine erfolgsversprechende Unternehmensakquise stehen können. Dazu zählen die Branchen Logistik, IT-Service & Software sowie Existenzgründer/Spin-offs der Universität Bayreuth. Weitere Wirtschaftsbereiche sind nicht auszuschließen, jedoch sollte das Hauptaugenmerk auf den genannten Branchen liegen.

3. Die Erfolgsfaktoren versus die Hemmnisse

Würde man nun als Fazit Anmerkungen zu Erfolgsfaktoren bzw. Hemmnissen machen wollen, wäre es naiv auf das geförderte Modellprojekt der Obersten Baubehörde, den Bayerischen Staatspreis 2010 oder die erst kürzlich erhaltene Auszeichnung des Qualitäts-Sonderpreises des Bayerischen Wirtschaftsministeriums hinzuweisen, soll heißen, die Anerkennung staatlicherseits ist gewiss, wie sieht es jedoch auf der kommunalen Ebene aus?

Dazu lässt sich als Hemmnis erwähnen, dass es sich gezeigt hat, dass es für jede Region wohl spezifische Faktoren bei der Umsetzung gibt, was die Übertragung als bayernweites Instrument etwas einschränkt, insbesondere wenn etwa eine der Kommunen erheblich größer und/oder finanziell potenter ist als die anderen. Hemmnis im konkreten Fall war auch, dass eine der 18 Gemeinden, weil direkt an der A 9 gelegen, sich deshalb nicht beteiligte, da die existierenden Flächen zeitnah und erfolgreich für Investoren aus dem Fast-Food-Bereich, der Discounter-Nachfrage und dem Werbesektor vermarktet werden konnten. Da siegte der kommunale Egoismus über die Vorteile der Kooperation.

Erfolgsfaktoren waren einmal die trotz Heterogenität insgesamt vergleichbaren Größenverhältnisse und sozioökonomische Strukturen. Entscheidend jedoch erscheint es in einer Gesamtbewertung die Betonung auf eine notwendige Führungspersönlichkeit mit viel diplomatischem Geschick und Souveränität, wie etwa in Gestalt des früheren

Das Wirtschaftsband A9-Fränkische Schweiz war wiederum auf Erfolgskurs:

Zum 1. Mal in Bayern war es erreicht, einen interkommunalen Gewerbeflächenpool zu errichten!

Dies setzte (frei nach Goethe) einmal voraus

- klare Ziele und den brennenden Wunsch, sie zu erreichen, und
- nicht zuletzt keine allzu großen Dimensionsunterschiede unter den Kommunen,
- einen Gemeinschaftsgeist von Bürgermeistern, Verwaltungsfachleuten, Experten, Förderern und drei engagierten Wissenschaftlern, und vor allem
- eine Führungspersönlichkeit auf der kommunalen Ebene sowie einen Kümmerer als Netzwerker.

Abb. 6: Erfolgsfaktoren

1. Bürgermeisters der Stadt Pegnitz und einem fest angestellten aber auch höchst engagierten Umsetzungsmanagement (vgl. Abb. 6).

So ist es auch zu begründen, dass inzwischen im Nachbarraum, dem Landkreis Bayreuth, mehrere Beispiele im westlichen und östlichen Teilgebiet, die Idee und das Konzept des Gewerbeflächenpools aufgegriffen wurde und umgesetzt wird.

Literatur

¹ Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2006): Interkommunale Gewerbegebiete in Deutschland, ILS-Schriften NRW 200. Dortmund.

² Vgl. Gust, D. (2009): Der regionale Gewerbeflächenpool Neckar-Alb – eine neue Qualität der interkommunalen Zusammenarbeit. In: Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung, H. 270, S. 5–18. Bayreuth.

³ Regionalverband Mittlerer Oberrhein (2006): Zwischen Überfluss und Unterversorgung. Die Gewerbeflächenstudie des RVMO 2006. Karlsruhe.

⁴ Vgl. Oberste Baubehörde (2002): Gewerbeflächenmanagement in interkommunaler Zusammenarbeit. München.

⁵ Versch. Autoren;(2011): Der Gewerbeflächenpool – ein neues Instrument der bayerischen Landesentwicklungspolitik, H. 278 der Arbeitsmaterialien zur Raumordnung und Raumplanung. Bayreuth.

Boden:ständig – Landschaft und Landnutzung in Einklang bringen



Franz Knogler

In der Strategie „Europa 2020“ und ihrer Leitinitiative „Ressourcenschonendes Europa“ stehen im Bereich der Landwirtschaft u. a. der Erhalt der Bodenfruchtbarkeit und die nachhaltige Nutzung von Nährstoffen im Mittelpunkt. Mit der Wasser-Rahmenrichtlinie (WRRL) sind zudem alle Mitgliedstaaten aufgefordert, bis zum Jahr 2015 für alle Gewässer einen „guten Zustand“ zu erreichen bzw. sicher zu stellen. In ländlichen Räumen stammen mittlerweile bis zu 70% der Nährstoffbelastungen der Gewässer aus sogenannten „diffusen Quellen“, d. h. aus der Landschaft allgemein, so dass diese Räume einen Maßnahmenswerpunkt in der Umsetzung der WRRL darstellen.

Ineinandergreifen von Agrar- und Landschaftsstruktur, Bodenbewirtschaftung und Gewässernetz

Im Modellprojekt Rottauensee (2009–2013) wurden von der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung Bausteine für einen praxisorientierten Boden- und Gewässerschutz erarbeitet, welche die Basis für rund 20 weitere Umsetzungsprojekte in ganz Bayern bilden sollen. Im Kern geht es darum, gemeinsam mit Landwirten und Kommunen den Boden- und Gewässerschutz in der Fläche zu gestalten. Dazu werden Maßnahmen in drei unterschiedlichen Ursachenbereichen ergriffen:

- **Agrar- und Landschaftsstruktur:**
Die Landschaften Mitteleuropas sind zum „Auslaufmodell“ geworden: Jeder Tropfen Regenwasser wird so schnell wie möglich über Drainagen, Gräben und Wegseitengräben abgeleitet. Wasser ist aber das Lösungs- und Transportmittel in der Landschaft. Je mehr und je schneller Wasser abfließt, desto größer ist die Hochwassergefahr und desto mehr Nährstoffe und Boden werden ausgetragen. Die Anlage eines dauerhaft

wirksamen Grundgerüsts aus abflussbremsenden und stoffrückhaltenden Strukturen sichert eine nachhaltige landwirtschaftliche Produktion.

- **Bodenbewirtschaftung:**
Ackerbau braucht fruchtbaren Boden. Wenn die Art der Bewirtschaftung dazu führt, dass Boden über immer längere Phasen ohne ausreichende Bedeckung bleibt, wenn die Bodenstruktur leidet, wenn Boden nicht als lebendiges System verstanden wird, dann kommt es unweigerlich zu erhöhten Abtrag von Boden und Austrag von Nährstoffen. Dem entgegenzuwirken und die Böden auch für die kommenden Generationen zu erhalten, ist eine wichtige Aufgabe der Landbewirtschaft.
- **Bäche:**
Strukturarme Bäche, abgeschnitten von ihren Auen, haben wenig Kraft Nährstoffe zu verarbeiten und mit zusätzlichen Belastungen umzugehen. Ein funktionsfähiges Gewässernetz ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern langfristig für die Kommunen im Unterhalt kostengünstig. Dazu brauchen die Bäche jedoch genügend Platz.

Grundsätzlich sind alle Ursachen und Lösungen bekannt, teilweise auch schon lange bewährt. Neu ist es, diese drei Bereiche gleichzeitig gemeinsam anzupacken – mit Unterstützung der Ämter für Ländliche Entwicklung (ÄLE) und der Ämter für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ÄELF). Denn nur im konzertierten Zusammenspiel aller drei Bereiche ist eine umfassende Lösung der Probleme im Stoff- und Wasserhaushalt unserer Kulturlandschaften möglich.

„boden:ständig“-Projekte – begleitete Prozesse engagierter Menschen vor Ort

Um tatsächlich zu den notwendigen Veränderungen zu kommen, sind „boden:ständig“-Projekte grundsätzlich als Prozesse des „Voneinander-Lernens“ und „Miteinander-Gestaltens“ angelegt. Nicht die Planung, sondern die Prozessgestaltung steht im Mittelpunkt: Aus einem Entwicklungsprozess entstehen immer wieder konkrete Umsetzungsmaßnahmen. „boden:ständig“-Projekte wollen Probleme und Lösungsmöglichkeiten bewusst machen, Menschen zum Handeln aktivieren und durch gelungene Umsetzungsbeispiele zum Mitmachen anregen.

Hierfür steht das Wortspiel „boden:ständig“: Es geht um die Menschen, die zutiefst mit ihrer Heimat verbunden sind und sich zugleich für den Schutz der Lebensgrundlagen Boden und Wasser einsetzen. „boden:ständig“-Projekte entstehen also immer dort, wo fachlicher Bedarf gesehen wird und engagierte Menschen vor Ort – in den Gemeinden und unter den Landwirten – selbst aktiv werden wollen.

Diese Entwicklung entsteht nicht durch einen „Plan“, sondern dadurch, dass Menschen, die gestalten wollen, die notwendigen Freiräume bekommen. Diese zu schaffen, ist Aufgabe der Verwaltung. Sie fördert gezielt Menschen, die sich engagieren und mutig Neues ausprobieren. Sogenannte Umsetzungsteams aus den ÄLE und ÄELF (bzw. von ihnen beauftragte private Dienstleister), die neben dem fachlichen Wissen auch über ein hohes Maß an sozialer Kompetenz verfügen, führen diesen Prozess. Sie informieren, schaffen Vertrauen und erzeugen Akzeptanz. Sie unterstützen engagierte Menschen vor Ort, erarbeiten mit ihnen zusammen maßgeschneiderte, schnelle Lösungen und ermöglichen eine individuelle Umsetzung. Konzepte werden gezielt dort erstellt, wo sie in der laufenden Umsetzung wirklich gebraucht werden.

Sobald die ersten Aktiven ihr großes oder kleines Projekt verwirklicht haben, ist es für das „Prozess-gestalten“ wichtig, diese Erfolge auch nach außen zu kommunizieren. Zum einen, um diejenigen zu aktivieren, die zunächst abwartend waren, dann aber auch mitmachen möchten. Und zum zweiten um denjenigen, die sich engagiert haben, auch die entsprechende öffentliche Wertschätzung zukommen zu lassen. Die Umsetzungsteams betreiben deshalb eine professionelle Kommunikations- und Medienarbeit, die mehr ist als klassische Öffentlichkeitsarbeit: sie erzeugt eine positive Stimmung und ein Klima der Wertschätzung. Landwirte und

Bürger in einem „boden:ständig“ – Projektgebiet wissen dadurch: Wer sich wirklich engagiert, bekommt die notwendige Unterstützung und Begleitung.

Neue Rolle für die Verwaltung

- Unterstützung geben
- Wertschätzung aufbauen
- Freiräume für unternehmerische Menschen schaffen
- Potenziale entwickeln

So entsteht neue Motivation, so werden immer mehr Menschen im Projektgebiet zum Mitmachen anregt. Diesen Prozess in Gang zu setzen und am Laufen zu halten, ist die Aufgabe der Umsetzungsteams als „supportive leader“ in den „boden:ständig“ - Projekten. Eine andere Rolle für die öffentliche Verwaltung als bisher.



*Eine Initiative des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Projektträger: Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung*

**Wie gut klappt die Zusammenarbeit?
Was leisten die Instrumente?**

Vorgaben, Instrumente und Methoden der Siedlungsentwicklung – ein Überblick



Zusammenfassung

Die Entwicklung von Siedlungen wird maßgeblich durch die Auswirkungen des demografischen Wandels geprägt. Dementsprechend unterscheiden sich die Aufgaben der Siedlungsentwicklung in wachsenden und schrumpfenden Regionen. Dieser Beitrag beschäftigt sich mit der Fragestellung, welche Modelle der Baulandentwicklung in welchen Regionen unter Berücksichtigung der Belange der verschiedenen Akteure sinnvoll einsetzbar sind und wo ggf. noch Handlungsbedarf des Gesetzgebers besteht.

1. Ziele und Vorgaben

Der Tatbestand, dass der Grund und Boden nicht vermehrbar, nicht reproduzierbar und auch nicht mehrfach nutzbar ist, führt zu Landnutzungskonflikten zwischen der Land- und Forstwirtschaft sowie Siedlung und Verkehr. Daneben bestehen Landnutzungskonflikte zwischen ökologischen Forderungen sowie Siedlung und Verkehr.¹ Um einer ungehemmten Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke entgegen zu wirken, hat die Bundesregierung bereits im Jahr 2002 als Nachhaltigkeitsziel für die Siedlungsflächenentwicklung ein bis zum Jahre 2020 auf 30 ha/Tag reduziertes Siedlungsflächenwachstum formuliert.² Die tatsächliche Flächeninanspruchnahme hat sich zwar im Jahr 2012 auf 69 ha pro Tag reduziert (*Abb. 1*), allerdings sind zur Erreichung des für 2020 formulierten Ziels weitergehende Bemühungen erforderlich.

Dies wird unterstützt durch die Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahre 2013 mit der im § 1 Abs. 5 ein Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlichen Flächen formuliert wurde.

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald zu Siedlungsflächen muss nach § 1a Abs. 2 BauGB begründet werden. Einer solchen Begründung sind bestehende Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zugrunde zu legen.

Durch den Verzicht auf Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen und Wald zu Siedlungsflächen und die damit einhergehende Reduzierung der Bodenversiegelung gehen weniger (hochwertige) landwirtschaftliche Böden verloren. Weitere unmittelbar resultierende umweltbezogene Aspekte sind beispielsweise das Unterbleiben eines erhöhten Oberflächenabflusses bei Niederschlagsereignissen sowie Aufheizungseffekte bei Sonneneinstrahlung. Zudem werden weniger biotische Lebensräume in Anspruch genommen bzw. biotische Netze zerschnitten und damit einem weitergehenden Verlust der biologischen Vielfalt entgegen gewirkt.

Gleichzeitig wird durch Innenentwicklung eine Zersiedlung vermieden. Kompakte Siedlungen haben den Vorteil eines geringeren Aufwands pro Einwohner zum Erhalt der technischen Infrastruktur wie Versorgungsleitungen, Kanalisation und Verkehrswege aber auch für das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs.

Solche Siedlungen haben auch den Vorteil von kurzen räumlichen und zeitlichen Distanzen zu sozialen Infrastrukturen wie Bildungseinrichtungen und ärztlicher Versorgung, sowie zu Einkaufsmöglichkeiten. Insgesamt kann hierdurch die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs reduziert und damit höhere Umweltbelastungen vermieden werden.

Allerdings besteht in Deutschland regional und lokal ein sehr unterschiedlicher Bedarf an

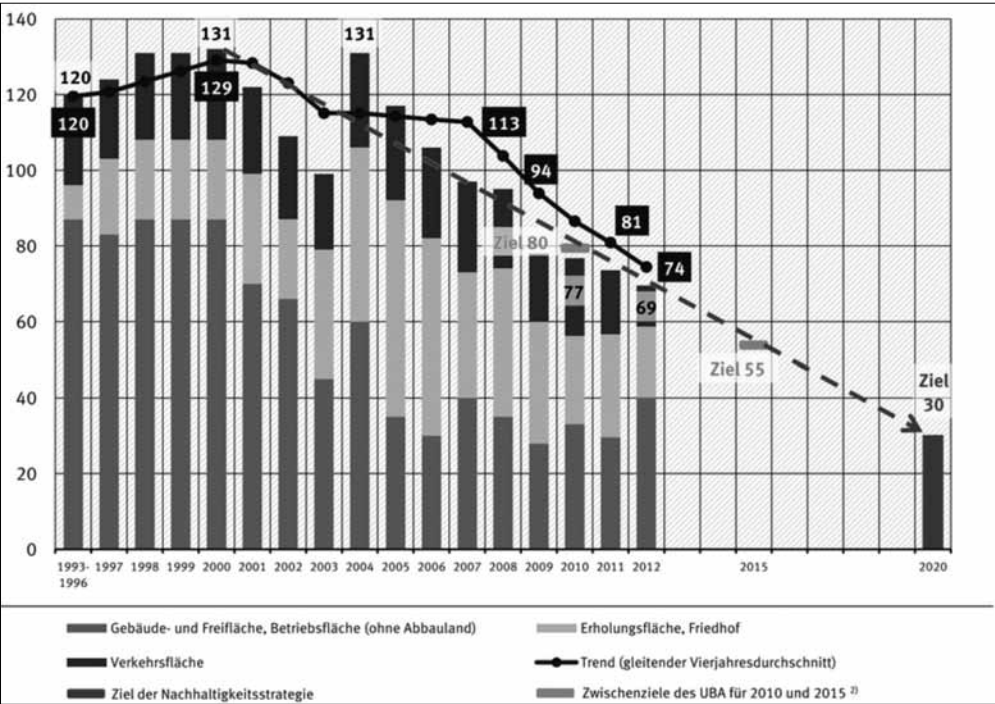


Abb. 1: Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland in ha/Tag
(Quelle: www.umweltbundesamt.de)

Siedlungsflächen, der maßgeblich durch durchaus sehr unterschiedliche Entwicklung der Bevölkerung und der Wirtschaft bestimmt wird – wobei diese stark voneinander abhängen. So besteht in wirtschaftlich prosperierenden Regionen Deutschlands eine hohe Nachfrage nach Siedlungsfläche während in vielen ländlichen Räumen und altindustriellen Regionen allenfalls geringe Nachfrage besteht.

Die wirtschaftlich prosperierenden Regionen, wie z. B. Metropolregionen, erfahren aufgrund des guten Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes Zuwanderungen von jüngeren Personen aus ländlichen Räumen und aus dem Ausland. Außerdem entwickeln sich Regionen zu attraktiven Wohnstandorten für Senioren, weil sie z. B. über ein hohes kulturelles Angebot oder landschaftliche Attraktivität verfügen. In diesen Regionen besteht daher eine höhere Nachfrage nach Wohnraum und nach Bauland. Die Deckung der Nachfrage kann nur teilweise durch Nachverdichtung bestehender Bauflächen und Umnutzung von Brachflächen gedeckt werden. Insbesondere mit den anstehenden Auswirkungen des Klimawandels auf eine verdichtete Siedlung, z. B. Risiko von Hitzeinseln, ergeben sich Grenzen einer Innenentwicklung. Insofern wird sich in diesen Regionen eine Außenentwicklung mit Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen und Wald auch zukünftig nicht vollständig vermeiden lassen.

Anders stellt sich die Situation in Regionen mit Bevölkerungsverlusten dar. Selbst bei einer Vergrößerung der Wohnraumnachfrage je Einwohner entsteht regelmäßig durch die Abwanderung von jüngeren Personen und Familien mit Kindern ein Überangebot an Siedlungsfläche. Dies wird in peripheren Ortsteilen verstärkt durch die Abwanderung älterer Personen in die zentralen Ortsteile zur Sicherung der Grundversorgung im Alter. So sind die Leerstände in den peripheren Ortsteilen in der

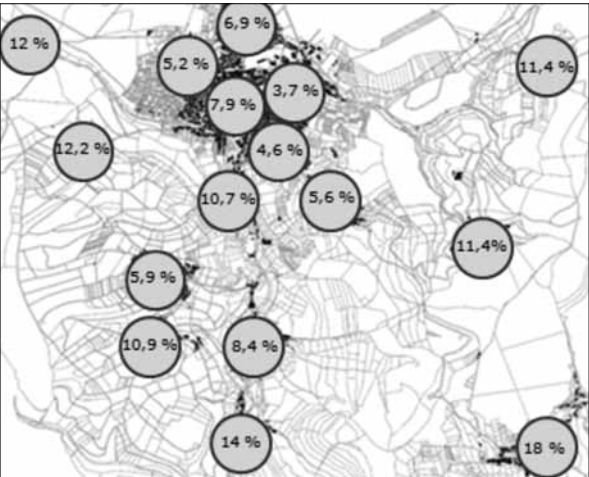


Abb. 2: Gebäudeleerstände nach Ortsteilen einer Gemeinde im Odenwald (Quelle: Köhler 2011)

Regel deutlich höher als in den zentralen Ortsteilen (Abb. 2). Darüber hinaus bestehen die derzeitigen Leerstände vor allem im Bereich der alten Ortskerne. Zukünftig werden diese auch in den Neubaugebiete der 50er bis 80er Jahre entstehen, da bei den Eigentümern der dortigen Gebäude ein Generationenwechsel ansteht, sich diese Gebäude aber wegen aufwendiger Anpassung an aktuelle Wohnformen und Energiestandards nicht oder nur mit erheblichen Preisabschlägen an einem Nachfragemarkt veräußern lassen.

Solche Leerstände führen zu einer Unterauslastung der vorhandenen Infrastruktur mit der Folge, dass aufgrund fehlender finanzieller Mittel der Gemeinde soziale Infrastruktureinrichtungen geschlossen werden müssen und die Kosten für die Nutzung der technischen Infrastruktur aufgrund ihres hohen Fixkostenanteils steigen. Steigende Gebäudeleerstände führen aber zu einer Verschlechterung des Ortsbildes, so dass der Anreiz, sich in diesen Räumen niederzulassen, weiter sinkt. Es entsteht damit zunächst eine perforierte Siedlung. Letztlich tritt ohne die Einleitung geeigneter Gegenmaßnahmen eine Abwärtsspirale ein, die im Extremfall zur völligen Aufgabe des Ortsteils führt.

Insofern bedarf es geeigneter Maßnahmen des Siedlungsumbaus um eine nachfragegerechte kompakte Siedlung zu gewährleisten. Dies ist sowohl aus ökonomischen, ökologischen und sozialen Gründen sinnvoll. So ist der (Verkehrs-) Wert einer kompakten nachfragegerechten Siedlung grundsätzlich höher als der (Verkehrs-) Wert einer perforierten Siedlung. Außerdem sind die von den Einwohnern zu tragenden Kosten der technischen Infrastruktur aufgrund geringerer Fixkosten niedriger. Eine kompakte Siedlung führt auch zu einem Erhalt und einer Stärkung des sozialen Zusammenhalts der Bewohner (z. B. Dorfgemeinschaft). Außerdem verbessert sich die fußläufige Erreichbarkeit der Daseinsvorsorge-Einrichtungen. Durch den geringeren Transportbedarf von Waren und Personen in kompakten Siedlungen gegenüber perforierten Siedlungen reduzieren sich dementsprechend der Energieverbrauch und damit die Umweltbelastung. Werden Teile einer Siedlung aufgegeben, können diese der Natur zurückgegeben werden.

Grundlegende Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Entwicklung von Siedlungsflächen ist ein fortlaufendes Monitoring von Angebot und Nachfrage nach Bauland inkl. aufstehenden Nutzungen, so dass frühzeitig neue Entwicklungen identifiziert werden können. Baulücken und Leerstände und deren Veränderungen müssen z. B. fortlaufend

erfasst werden. Der Gemeinde obliegt eine entsprechende vorausschauende Planung mit einem ganzheitlichen Ansatz. Hierzu zählt das Denken in Szenarien, um zukünftig unterschiedlich mögliche Entwicklungen und daraus erwachsender Veränderungsbedarf in ihre Überlegungen einzubeziehen. Die Gemeinde muss Entwicklungen proaktiv anstoßen und vor allem in peripheren ländlichen Räumen eine aktive Bodenvorratspolitik betreiben. Interkommunale Kooperationen und Aufgabenabstimmung sind hierbei obligatorisch.

2. Modelle der Siedlungsentwicklung

Die heute zur Verfügung stehenden Modelle der Siedlungsentwicklung, im Folgenden auf die Baulandentwicklung fokussiert, entstanden aufgrund sich ändernder Rahmenbedingungen in den letzten gut 50 Jahren. Dementsprechend ist es für ein besseres Verständnis sinnvoll, deren Ansätze aus der historischen Entwicklung heraus zu betrachten (Abb. 3).

Der Grundgedanke des 1960 erlassenen Bundesbaugesetzes, als Vorläufer des Baugesetzbuchs, sah vor, dass die für eine Baulandentwicklung erforderlichen Schritte der Erstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), der Durchführung der Bodenordnung (Baulandumlegung, Grenzregelung und Enteignung) und der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen der Gemeinde oblagen, sobald und soweit der jeweilige Schritt für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich war. Die Entscheidung über den Zeitpunkt und die einer der Festsetzungen des gegebenen Planungsrechtes entsprechenden Art der Herstellung privater Bauvorhaben oblag dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Diese sog. „Angebotsplanung“ kann bis heute von der Gemeinde genutzt werden.

Da eine solche Angebotsplanung aber nicht geeignet ist, einen aktuell bestehenden großen Bedarf an neuem Bauland kurzfristig zu decken, wurde mit dem Städtebauförderungsgesetz im Jahr 1971 die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (nunmehr §§ 165 ff BauGB) eingeführt, die es der Gemeinde ermöglichte, zu entwickelnde Flächen durch Zwischenerwerb ins Eigentum zu übernehmen, die Baulandentwicklung durchzuführen und nachfolgend bebaubare Grundstücke an breite Kreise der Bevölkerung mit der Verpflichtung zur kurzfristigen Bebauung zu veräußern. Allerdings war und ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nur in besonderen Fällen, die die Zulässigkeit einer Enteignung begründen, einsetzbar.

Angebotsplanung	Vertragliche Modelle	Zwischenerwerbsmodelle
Bebauungsplan / Zusammenhang bebauter Ortsteil	Städtebaulicher Vertrag	Zwischenerwerb durch Gemeinde / Entwicklungsträger
Baulandumlegung / Enteignung	Bebauungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan	Bebauungsplan / vorhabenbezogener Bebauungsplan
öffentlich-rechtliche Erschließung	Baulandumlegung mit städtebaulichem Vertrag (soweit erforderlich)	öffentlich-rechtliche Erschließung
vertragliches Baugebot (nur städtebauliche Entwicklungsmaßnahme)	Erschließungsvertrag	vertragliches Baugebot

Abb. 3: Modelle der Baulandentwicklung (Quelle: eigene Darstellung)

Ausgelöst durch die Wiedervereinigung und den daraus erwachsenden Bedarf an kurzfristig benötigtem Bauland in den neuen Bundesländern wurde der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (nunmehr § 12 BauGB) als neues Instrument der Baulandentwicklung eingeführt. Er ermöglicht privaten Investoren, die über Grund und Boden bereits verfügen und sich in einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichten, ihr im Vorhaben- und Erschließungsplan projektiertes Bauvorhaben zu verwirklichen, die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans zu initiieren. Mit dieser Vorgehensweise wird sichergestellt, dass neues Planungsrecht auch unmittelbar zu einer Bebauung führt.

Aufgrund des durchaus erfolgreichen Einsatzes dieses Instruments und der in den letzten Jahren wachsenden finanziellen Schwierigkeiten der Gemeinde, die für eine Angebotsplanung notwendigen finanziellen Mittel aufzubringen, hat sich in den letzten Jahren immer stärker die Strategie bei den Gemeinden durchgesetzt, Baulandentwicklungen nur noch auf den Flächen anzustoßen, für die Investoren (gemeint sind hier sowohl Einzelinvestoren als auch Gruppen von Grundstückseigentümern) sich vertraglich verpflichten (städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB), die ansonsten der Gemeinde obliegenden Kostenanteile der Baulandentwicklung ganz oder teilweise zu übernehmen und eine Bebauung zu gewährleisten. Diese Forderungen an den Investor ergänzt die Gemeinde regelmäßig um weitere Regelungen, wie z. B. zur Einhaltung bestimmter Energiestandards

bei den zu errichtenden Gebäuden oder der Weitergabe der entwickelten Grundstücke an bestimmte Bevölkerungsgruppen (z. B. Einheimischenmodell). Auch vertragliche Regelungen zur Bodenordnung (z. B. ergänzend zu den Regelungen der Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB) und zur Erschließung durch Übernahme von zusätzlichen Kostenanteilen bzw. Durchführung der Maßnahmen sind hier üblich.

Alternativ zu solchen städtebaulichen Verträgen verwenden Gemeinden aber auch die Strategie, nur für solche Gebiete eine städtebauliche Entwicklung zu betreiben, in denen es ihr gelingt, alle Grundstücke zu von ihr vorgegebenen Konditionen zu erwerben (Zwischenerwerbsmodell).

Alle diese Modelle haben Vor- und Nachteile bei ihrer Anwendung. Bei der Angebotsplanung handelt es sich um eine Vorgehensweise, die in den vergangenen Jahrzehnten in den Gemeinden erfolgreich praktiziert wurde, die aber die Gemeinden finanziell stärker belastet und nicht sicherstellt, dass eine geplante bauliche Nutzung auch tatsächlich realisiert wird. Beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und beim städtebaulichen Vertrag bedarf es einer intensiven Abstimmung mit dem Investor im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans. Außerdem besteht das Risiko, dass das Planungsrecht aufgrund während der Vorbereitung nicht berücksichtigter, aber abwägungsbedachtlicher Belange Dritter nicht so zustande kommt wie vorgesehen oder der Investor sich nicht vertragskonform verhält. Außerdem besteht das Risiko,

dass bei einzelprojektbezogener Planung gesamtstätsische Belange nicht ausreichend berücksichtigt werden. Bei den Zwischenerwerbsmodellen trägt letztlich die Gemeinde das finanzielle Risiko einer nicht wirtschaftlichen bzw. nicht bedarfsgerechten Entwicklung.

3. Verwendung der Modelle

Wachsende und schrumpfende Räume haben unterschiedlichen Bedarf bezogen auf die Entwicklung von Bauland und damit unterschiedliche Voraussetzungen für den Einsatz von Baulandmodellen. Dementsprechend unterscheiden sich die Akteure in einem Baulandentwicklungsprozess und deren Interessen (Abb. 4).



Abb. 4: Akteure der Baulandentwicklung (Quelle: eigene Darstellung)

3.1. In wachsenden Räumen

In wachsenden Räumen, in denen durch Maßnahmen zur Wertsteigerung von Grund und Boden (Entwicklung von Bauland) sowie durch die Investition in bauliche Anlagen Gewinne erwirtschaftet werden können, betreiben Eigentümer solcher Grundstücke bzw. Investoren, die solche Grundstücke oder Bauvorhaben zur Gewinnerzielung entwickeln wollen, vielfach selbst diese Entwicklung. Ansonsten obliegt es der Gemeinde, solche Investitionen anzustoßen, um einerseits den Bedürfnissen ihrer Bürgerschaft als zukünftige Nutzer Rechnung zu tragen und andererseits ihre Gemeinde als attraktiven Standort für Wohnen und Gewerbe zu entwickeln. Gleichzeitig ist die Gemeinde daran interessiert, die durch die Baulandentwicklung notwendigen Infrastrukturausstattungen zu finanzieren und wirtschaftlich zu betreiben. Die Nachbarn von solchen Baulandentwicklungen fordern zumindest die Werterhaltung Ihrer Immobilie.

Liegt ein Interesse eines Investors oder einer Gruppe von Grundstückseigentümern an einer Entwicklung eines Standortes vor oder wurde dieses durch die Gemeinde in Gesprächen mit den Grundstückseigentümern geweckt, verhandelt die Gemeinde mit Interessenten über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, sofern das für das geplante Vorhaben benötigte Planungsrecht nicht gegeben ist. Mit diesem städtebaulichen Vertrag sichert die Gemeinde, neben einer Umsetzung des Vorhabens durch den Investor oder die Gruppe der Grundstückseigentümer in angemessener Zeit, auch die Finanzierung der Baulandentwicklung. So fordert die Gemeinde im städtebaulichen Vertrag vom Vertragspartner regelmäßig die Übernahme der der Gemeinde entstehende Kosten (Planungskosten, Infrastrukturkosten wie beispielsweise Kosten für den notwendigen Neubau eines Kindergartens), die Finanzierung oder auch Durchführung notwendiger Ergänzungen und Anpassungen der technischen Erschließungsanlagen oder den Bau und Überlassung von Wohnraum an Personen mit Wohnraumbedarf, den diese aufgrund ihrer finanziellen Situation am gewöhnlichen Immobilienmarkt nicht decken können (z. B. Einheimischenmodelle oder geförderter Wohnraum). Die Bereitschaft des Investors bzw. einer Gruppe von Grundstückseigentümern, solche Kosten und sonstigen Beschränkungen zu übernehmen, hängt maßgeblich von der Höhe des zu erwartenden Gewinns aus der Baulandentwicklung ab. Insofern sind diese in Städten und Gemeinden mit hohen Bodenpreisen bzw. Bodenpreissteigerungen (z. B. Stuttgart oder München) eher zur Übernahme hoher Kosten bereit als in solchen mit niedrigeren Bodenpreisen. Nach praktischen Erfahrungen mit Umlandgemeinden in der Rhein-Main-Region sind diese bereit, bis zu 50 % der Bodenwertsteigerungen bei Außenbereichsentwicklungen abzugeben (Linke/Wittig 2013). Während beispielsweise in Stuttgart, über das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM), Investoren auch 2/3 der durch die Entwicklung eintretenden Bodenwertsteigerungen der Stadt überlassen – zur Erstattung der Kosten, die der Stadt entstehen (Fricke 2012). Eine wesentliche Grundlage für eine solche Vereinbarung sind die konkreten Nachweise (von der Gemeinde zu belegen) über eintretende Bodenwertsteigerungen und über die Höhe der zu übernehmenden Kosten.

Erfordern die verfolgten Planungsziele noch Bodenordnung zur eigentumsrechtlichen Verwirklichung, werden auch hierzu regelmäßig Regelungen in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Dies erfordert, dass der städtebauliche Vertrag unmittelbar vor Rechtskraft des Bebauungsplans abgeschlossen wird, damit den Festsetzungen des Bebauungsplans

entsprechende Grundsätze vertraglich vereinbart werden können. Die Umsetzung der Bodenordnung kann dann entweder über Kauf- und Tauschverträge oder über eine Baulandumlegung nach §§ 45 ff BauGB oder eine Vereinfachte Umlegung nach §§ 80 ff BauGB erfolgen.

Ist der städtebauliche Vertrag rechtlich wirksam, kann der Gemeinderat abschließend über die Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander (§ 1 Abs. 6 BauGB) beschließen. Die Anwendung dieses Modells setzt voraus, dass mindestens die Gemeinde(verwaltung) über umfassende Kenntnisse des städtebaulichen Planungs-/ Bau- und Bodenordnungsrechts sowie des Vertragsrechts und der Immobilienwertermittlung verfügt, damit ein solcher städtebaulicher Vertrag für alle Beteiligten rechtssicher abgeschlossen werden kann. Gerade kleine und mittlere Gemeinden verfügen i.d.R. nicht über die entsprechenden fachlichen Kompetenzen im eigenen Haus, so dass sie sich externer Fachleute bedienen und diese koordinieren müssen (Linke/Wittig 2013).

3.2. In schrumpfenden Räumen

In schrumpfenden Räumen fehlen i.d.R. Investoren oder Gruppen von Grundstückseigentümern, die, wegen zu erwartender Gewinne, bereit sind, Baulandentwicklung zu betreiben bzw. Bauvorhaben zu realisieren. Die aktuelle Situation durch Nachfrage nach Wohnen und Gewerbe und das vorhandene Angebot an bereits entwickelten aber un- oder untergenutzten Immobilien bedeutet für Investoren ein zu hohes wirtschaftliches Risiko. Insbesondere bei bebauten Grundstücken, mit bestehender aber nicht nachfragegerechten Bebauung oder Grundstücksform und -größe (siehe Kap. 1), bedarf es erheblicher Eingriffe in das Immobilieneigentum, um heutigen Bedürfnissen entsprechende Nutzungen für Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Insofern ist es Aufgabe der Gemeinde, trotz ungünstiger Ausgangssituation, nachfragegerechte Standorte für Wohnen und Gewerbe durch entsprechenden Siedlungsumbau herbeizuführen. Allerdings gestaltet sich die hierfür erforderliche Einbindung von Politik und Bürgern schwierig.

Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Siedlung sind nur schwierig wahrzunehmen, da es sich um einen schleichenden Prozess handelt. Gebäudeleerstände erfolgen zunächst nur punktuell und kleinräumig. Der Anstieg der

Lebenshaltungskosten durch die Verteuerung der Infrastrukturnutzung erfolgt schrittweise in der Regel jährlich.

Auf politischer Ebene fehlt häufig die Bereitschaft, sich öffentlich mit der Problematik auseinander zu setzen, da die Sorge besteht, dass eine Darstellung möglicher negativer Entwicklungen zu einem negativen Image der Gemeinde führt und damit der Trend noch verstärkt wird. In Gesprächen mit Bürgern lässt sich aber vielfach feststellen, dass diese die eingetretene Entwicklung längst erkannt haben. Dabei äußern sie entweder die Bereitschaft, aktiv mit diesen Entwicklungen umzugehen oder sie zeigen eine Resignation aufgrund von befürchteter Unabwendbarkeit. Insbesondere älteren Menschen fehlt häufig die Einsicht zur Änderung der gegebenen Situation oder sie fühlen sich aus wirtschaftlichen Gründen oder Überforderung nicht in der Lage, notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

Nutznieser von heutigen Maßnahmen des Siedlungsumbaus sind auch vielfach nicht die heutigen Eigentümer oder Nutzer. So sind die heute eigennutzenden Immobilieneigentümer nicht direkt vom Leerstand betroffen. Eigentümer bereits leer stehender Gebäude leben vielfach nicht mehr im ländlichen Raum und haben daher keinen Bezug zu den Problemen der Siedlung. Auch gehören solche Objekte häufig Erbengemeinschaften, die über keine einheitlichen Nutzungs- oder Preisvorstellungen verfügen.

Außerdem ist die Anzahl „aktivierbarer“ Bürger in solchen Siedlungen eher klein. Die Bürger im erwerbsfähigen Alter, die an einer längerfristigen Planung interessiert sein müssten, fehlt aufgrund beruflicher Tätigkeit die Zeit, sich in die anstehenden Aufgabenstellungen einzubringen.

Allerdings kann ein Siedlungsumbau auch nicht ohne die Betroffenen oder gegen deren Willen durchgeführt werden. Ohne eine Einbindung des lokalen Wissens können keine optimalen Lösungen erreicht werden bzw. gefährdet eine fehlende Akzeptanz der Ergebnisse eine Umsetzung der Maßnahmen.

Insofern ist ein Siedlungsumbau nur möglich, wenn eine Mehrheit der Grundstückseigentümer mitwirkungsbereit ist. Dieser muss kleinräumig (z. B. direkte Nachbarschaft, Baublock) erfolgen, damit möglichst einvernehmliche Lösungen erreicht werden können.

Es kann nur die Gemeinde eine solche Entwicklung aktiv vorantreiben und muss hierzu die

Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die sonstigen Bürger frühzeitig einbinden. Letztlich bedarf es eines moderierten Prozesses indem mit den Betroffenen Grundlagenwissen zum demografischen Wandel und seinen Auswirkungen auf die zu entwickelnde Siedlungseinheit erarbeitet wird. Darauf aufbauend sind Lösungsansätze (Kombination von Maßnahmen) für diesen Siedlungsbereich unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die gesamte Gemeinde und Region mit den Betroffenen zu entwickeln. Die umzusetzenden Maßnahmen sind mit den direkt Betroffenen auszuhandeln. Gegebenenfalls muss die Gemeinde auch den (Zwischen)Erwerb leer stehender Immobilien einschließlich deren Abbruch selbst oder durch von ihr beauftragte Dritte übernehmen.

Allerdings darf die Umsetzung von entwickelten und notwendigen Maßnahmen nicht an der fehlenden Mitwirkungsbereitschaft einzelner Betroffener scheitern. Insofern bedarf es hoheitlicher Instrumente mit denen notwendige Maßnahmen auch gegen den Willen einzelner Grundstückseigentümer durchgesetzt werden können.

Als bodenordnerische Instrumente stehen grundsätzlich die Baulandumlegung, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sowie die privatnützigen Flurbereinigungsverfahren zur Verfügung.

Einvernehmliche bodenordnerische Regelungen können grundsätzlich mit dem Flurbereinigungsplan eigentumsrechtlich vollzogen werden. Allerdings sind die privatnützigen Flurbereinigungsverfahren nicht zulässig, wenn Eigentümer gegen deren Willen statt in Land mit Geld abgefunden werden müssen.

Bei der Baulandumlegung können im Umlegungsplan ebenfalls einvernehmliche bodenordnerische Regelungen zur eigentumsrechtlichen Umsetzung aufgenommen werden. Dort können auch einzelne Grundstückseigentümer gegen deren Willen mit Geld statt in Land abgefunden werden, z. B. wenn als Einzelfall drei kleine nicht marktfähige Grundstücke zu zwei größeren marktfähigen zusammengelegt werden sollen. Allerdings darf dies nicht für eine Vielzahl von Grundstückseigentümern notwendig werden.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme stellt vor allem auf die Beseitigung städtebaulicher Missstände ab und hat dabei keine flächendeckende Neubebauung zum Ziel. Dagegen zielt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme auf eine nahezu vollständige Umgestaltung des Verfahrensgebietes

ab. Je nach gegebener Ausgangssituation wäre eines der beiden Verfahren grundsätzlich zulässig. Allerdings sind beide Verfahren sehr aufwendige Instrumente, welche von kleinen Gemeinden in der Regel nicht aus eigener Kraft geleistet werden können. Hier bedürfen diese grundsätzlich externer Unterstützung.

Von gesetzgeberischer Seite sollte daher geprüft werden, ob die bestehenden hoheitlichen Instrumente durch inhaltliche Ergänzungen so umgestaltet werden können, dass sie auch für einen Siedlungsumbau einsetzbar sind, bei dem einzelne Eigentümer nicht mitwirkungsbereit sind.

¹ Landnutzungskonflikte zwischen wirtschaftlichen Forderungen aus der Land- und Forstwirtschaft sowie ökologischen Forderungen werden in diesem Beitrag nicht betrachtet.

² Dritter Bodenschutzbericht der Bundesregierung vom 12. Juni 2013

Literatur

Bundesregierung (2013): Dritter Bundesbodenschutzbericht der Bundesregierung, www.bmub.bund.de.

Fricke, A. (2012): Das Stuttgarter Innenentwicklungsmodell (SIM) – Perspektiven und baulandpolitische Grundsätze für eine sozial ausgewogene und qualitätsorientierte Stadtentwicklung, fub 4/2012, S. 145 ff.

Köhler (2011): Verwaltungsreform im ländlichen Raum, Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie, Fachbereich Bau- und Umweltingenieurwissenschaften, Technischen Universität Darmstadt, Heft Nr. 34.

Linke/Wittig (2013): Baulandumlegung unter veränderten Rahmenbedingungen. In: Kummer/Frankenberger/Kötter (Hrsg.): Das deutsche Vermessungs- und Geoinformationswesen 2014. Wichmann Verlag: Berlin.

Umweltbundesamt (2014): Siedlungs- und Verkehrsfläche, www.umweltbundesamt.de/daten/flaechennutzung/siedlungs-verkehrsflaeche

Schrumpfende oder wachsende Regionen – unterschiedliche Ausgangslagen, ähnliche Lösungsansätze

Reflexion, Sicherung und Weiterentwicklung der Tagungsbeiträge
Wesentliche Ergebnisse der Expertengruppen

Zum Abschluss der Tagung kamen die Experten und Expertinnen aus den Verwaltungen, den Planungsbüros oder den Kommunen selbst zu Wort. In der Reflexion der Vorträge wurden die wichtigsten Erkenntnisse der Tagung gesichert. Die Rückkopplung mit den eigenen Erfahrungen der täglichen Arbeit vor Ort zeigte eine Vielzahl offener Fragen, ermöglichte aber gleichzeitig die Entwicklung von Lösungsansätzen. Die offenen Fragen und Ideenansätze bilden die Grundlage für den weiteren Umgang mit dem Thema an sich, aber auch für die Reflexion und Weiterentwicklung der bestehenden Instrumente.

Offene Fragestellungen

Die Gruppen arbeiteten getrennt nach Experten und Expertinnen aus Schrumpfungs- oder Wachstumsregionen. Unterschiede in den Notwendigkeiten vor Ort wurden sehr deutlich.

In den Schrumpfungsregionen steht die Gestaltung der Schrumpfungsprozesse klar im Vordergrund. Groß ist der Bedarf nach guten Praxisbeispielen eines gelungenen Dorfumbaus. Umgang mit Grund und Boden ist hier vor allem ein Thema von Leerstand, Rückbau und Revitalisierung. Dringend ist ein positives Image und Bewusstseinsbildung bei politischen Entscheidungsträgern und der Bevölkerung über die Situation „Schrumpfung“.

In den Wachstumsregionen wird die Frage nach verantwortungsvollem Umgang mit Grund und Boden stark mit dem Bild der Zersiedelung verbunden, mit der andauernden Neuinanspruchnahme von freien Flächen und Landschaft für Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen. Wichtig ist die Bewusstseinsbildung vor Ort in Fragen nach Werten, Lebensqualität oder Entwicklungszielen. Dringend sind eine regional abgestimmte

Steuerung der Flächenentwicklung und wirkungsvolle Instrumente der großräumigen Planung.

Unabhängig vom räumlichen Bezug und den dort anstehenden Herausforderungen zeigen sich aber auch viele gemeinsame offene Fragestellungen, vor allem

- nach einer gerechteren Steuergesetzgebung und neuen Möglichkeiten des kommunalen Finanzausgleichs
- nach realen Handlungsmöglichkeiten der öffentlichen Hand beim Umgang mit Eigentum
- nach tatsächlicher Stärkung der Steuerungsmöglichkeiten durch Planung
- nach sinnvoller Nutzung und Anpassung vorhandener Instrumente
- nach effektiven Möglichkeiten der Schulung und Einbindung der verschiedenen Akteure

Ideenansätze

Ob finanzielle Anreize, raumplanerische Instrumente oder Notwendigkeiten in der Umsetzung oder Beteiligung, sowohl in schrumpfenden als auch in wachsenden Regionen werden die Ansatzpunkte für nachhaltige Lösungen ähnlich gesehen.



Neue Wege in der Finanzierung

Finanzielle Anreize schaffen

- Sonderabgabe für Brachflächen oder Leerstand einführen
- „Baulückensteuer“ bei den Eigentümern erheben, diese fließt der Kommune zu zweckgebunden zur Verwendung für ein Baulückenmanagement

Neue Wege der Finanzierung eröffnen

- Banken als Kooperationspartner gewinnen
- Genossenschaften und Initiativen aus der Bürgerschaft und der Geschäftswelt fördern
- Gemeindefinanzierung, kommunalen Finanzausgleich und Gewerbesteuer ändern, zum Abbau der Konkurrenz um Gewerbegebiete

Deutlich gestärkte Planung

Räumliche Planung stärken

- Rolle der Regional- und Landesplanung stärken
- Regionale Entwicklungsprozesse auf Landesebene ausgleichen und steuern
- Neue regionale Zuschnitte andenken, auch losgelöst von administrativen Grenzen
- Flächenausweisung durch konsequente Regionalplanung beschränken
- beim Abriss von innerörtlicher Bausubstanz Bebauungspläne aufstellen

Intelligente und effektive Gewerbegebiete entwickeln

- Verstärkt interkommunale Gewerbegebiete initiieren
- Flächensparende Bauweisen für Gewerbeimmobilien entwickeln
- Strukturwandel vom Dorf- zum Mischgebiet gestalten (Umnutzung landwirtschaftliche Flächen/Gebäude in Gewerbe)

Effektivere Handlungsmöglichkeiten bei der Umsetzung

Handlungsmöglichkeiten der administrativen Ebene stärken

- Leerstands-Nachweis als Fördervoraussetzung fordern
- Eigentümer leerstehender Gebäude an fixen Kosten der Infrastruktur beteiligen

Vorhandene Instrumente effektiver nutzen

- Instrumente der Planung und Bodenordnung ressortübergreifend kombinieren
- Instrumente der Bodenordnung auch bei der Innenentwicklung konsequent anwenden
- Möglichkeit für Baugebote andenken
- Vernetzung vorantreiben, Synergieeffekte nutzen, voneinander lernen (Schulen für Dorf- und Landentwicklung nutzen)

Mit gutem Beispiel voran

Vorbildrolle guter Beispiele nutzen

- Gelungene Praxisbeispiele effektiv öffentlich vermarkten
- Gute Praxisbeispiele als Anregung für andere Akteure gezielt sammeln
- Gezielte Innenentwicklung und lebendige Dörfer als Marketingstrategie nutzen

Handeln der Kommune als Vorbildcharakter begreifen

- Eigene Leitbilder und Grundsätze entwickeln, vermitteln und leben
- „Innen vor Außen“ tatsächlich betreiben und Entwicklung auf Haupttorte konzentrieren
- Gezielt Marketing betreiben: positives Image und Profil aufbauen und vermarkten

Schulung und Beteiligung aller Akteure

Bevölkerung und Akteure sensibilisieren

- Bewusstseinsbildung und Wertediskussion in der breiten Bevölkerung anstoßen
- Regionales Denken in den Köpfen verankern
- Alle Akteure an einen Tisch bringen und Interessensausgleich finden
- Dynamik von kleinen zu großen Themen nutzen

Politische Entscheidungsträger schulen

- Sensibilisierung für Zusammenhänge, für den Umgang mit Grund und Boden, für Wachstums- oder Schrumpfungsprozesse und deren Auswirkungen auf die eigene Gemeinde
- Wissen über vorhandene Instrumente vermitteln
- Gemeinderat und Verwaltung von Anfang an einbinden
- Landtagsabgeordnete als Motor/Kümmerer gewinnen

Ergebnisse der Expertengruppen





Eindrücke Podiumsdiskussion





Zusammenfassung



It's all about land – Umsichtiger Umgang mit Grund und Boden kann doch nicht so schwer sein! Zusammenfassung



Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich glaube, dass dies qualitativ mit die besten Münchner Tage der Bodenordnung in der langen Reihe unserer Konferenzen waren. Wir waren ja gespannt, wie das heuer bei weiter reduzierter Kapazität des verwaisten Lehrstuhls klappen würde – umso mehr großes Kompliment an die beiden Damen *Franke* und *Bosse*, die das ziemlich alleine und, wie ich finde, ganz grandios gemacht haben. Zugleich war das eine Übung des Loslassen-könnens für mich. Kompliment aber auch an Sie, meine sehr geehrten TeilnehmerInnen. Sie haben heute Nachmittag in den Arbeitsgruppen wichtige Ergebnisse abgeliefert. Kein Wunder, Sie sind ja selbst Expertinnen und Experten und haben sich entsprechend engagiert und kompetent eingebracht. Auch hier waren wir gespannt, aber das Experiment hat funktioniert! Gespannt waren wir zum dritten, wie sich die Kommunalwahl auf unsere Tagung auswirkt – leider negativ, es sind tatsächlich weniger Bürgermeister als sonst hier gewesen. Wir hoffen natürlich, dass das nächste Jahr wieder anders sein wird!

Herrliche Wortschöpfungen hat es auch dieses Jahr wieder gegeben: *Herr Alker* sprach angehaucht vom „grünen Geist“ seines Landes von der „Frauschaft“, gestern hörten wir den Begriff „Pantoffelgrün“ oder von der „Barfußplanung“ oder vom „Wolferwartungsland“. Auch sollten Sie sich diesen englischen Begriff merken: **„It's all about land“**, den Schlachtruf der Landmanager auf der ganzen Welt. Es war während meiner Präsidentschaft in der FIG der Slogan schlechthin. „It's all about land“ sagt nichts anderes als: es geht immer um Grund und Boden! Ich glaube, wir haben dies in den letzten zwei Tagen sehr konkret und tiefgehend gespürt und erörtert. Doch leider ist das offensichtlich noch nicht im allgemeinen Verständnis angekommen, wenn man bemerkt, was heute

noch alles auf Grund und Boden, der knappen Ressource Land, passiert.

Zum Schluss möchte ich die Ergebnisse in meinen „berühmten“ zehn Punkten zusammenzufassen:

1. Wir müssen zu einem gemeinsamen, wertebasierten Leitbild in den Gemeinden kommen.

Herr Prof. Vogt hat es gestern sehr spannend und komplex dargestellt. Wenn das gelingt, haben wir eine bessere Ausgangsposition für unsere Bauleit- und Entwicklungsplanung. Jegliche Bodennutzung geht letztlich zu Lasten oder zum besseren Nutzen von Grund und Boden, daher muss man diskutieren und klarstellen: Wie wertvoll ist uns freie Fläche, wie wichtig ist uns bebaute Fläche, wie wichtig ist uns landwirtschaftliche Fläche? Sehr wichtig, so ein Leitbild! Das ist natürlich für viele von uns nichts Neues, denn wir haben im Laufe der letzten Jahrzehnte in der Dorferneuerung und später auch in der Städtebauförderung viele Leitbilder entwickelt. Wir haben also gute Karten, wir, die Experten der Landentwicklung mit ihren Partnern. Und bei dieser wertebasierten Diskussion sollten wir uns immer wieder darüber bewusst werden, Grund und Boden ist knapp. Wir dürfen nicht vergessen, was das Bundesverfassungsgericht bereits 1967 und auch die Vancouver Erklärung von 1976 wie in Stein gemeißelt festgehalten haben: Man kann Grund und Boden nicht einfach beliebig „verscherbeln“ und verbrauchen! Es darf nicht rein um Rendite gehen! Es geht um viel mehr, um unsere gemeinsame Lebensgrundlage.

2. Eigentum an Grund und Boden muss immer im Rahmen der drei (englisch ausgesprochen) R's gewährleistet sein: Rights, Restrictions, Responsibilities.

An erster Stelle stehen die „Rights“, die man an vorderster Stelle beachten und mit einbeziehen muss. Betonen wir in Deutschland zu sehr das Recht des Eigentümers, wurde gefragt bzw. beklagt? Ich glaube nicht, dass Deutschland zu eigentums-/eigentümerfreundlich ist. Das zeigen allein die vielen zunehmenden Klagen von Waldbesitzern, Bauern oder großen Eigentümerverbänden, wonach der Staat das freie Eigentumsrecht in den letzten Jahrzehnten immer mehr eingeschränkt habe. Ganz anders verhält es sich ja in Amerika: Eigentum ist dort grenzenlos frei, und der Einfluss des Staats wird stark kritisiert bzw. abgewehrt. Die Australier dagegen beginnen vor dem Hintergrund wachsender Landnutzungsprobleme und offensichtlich zu rein privatwirtschaftlich ausgerichteter Eigentumsausübung gerade darüber nachzudenken: Was meinen denn die Deutschen mit der Sozialbindung des Eigentums und Eigentümers? Kann das auch bei uns ein Modell sein?

Gestern ging es auch um das Recht an Grund und Boden für die Landwirtschaft. *Herr Präsident Kumutat* hat sich kritisch über die Landwirtschaft geäußert – als Umweltamtspräsident hat er natürlich im Blick, dass hier der Verursacher so mancher Umweltschäden sitzt. Aber es geht nicht allein darum, ob und wie Landwirtschaft richtig oder umweltbeeinträchtigend praktiziert wird, sondern darum, dass die Landwirtschaft im Interesse der Allgemeinheit genügend Flächen braucht, um Nahrungsmittel oder Energie zu produzieren. Das Beispiel China sollte abschrecken: hier wird es knapp mit der Fläche, ausgelöst durch riesigen Landverbrauch im Zuge der Urbanisierung und verstärkt überdies durch Versalzung, Verwüstung und Vergiftung.

Noch nie ist in Deutschland diskutiert worden, ob und welche Mindest-Agrarfläche wir brauchen wie dies in China der Fall ist. Das wäre ein spannender Ansatz! Der einst von *Minister Hans Eisenmann* geplante Agrarleitplan wäre solch ein Instrument zur Warnung und zum öffentlichen Bewusstmachen des Landverbrauchs gewesen.

3. Das Bewusstsein über den Landverbrauch wächst leider nur ähnlich schleichend wie das Bewusstsein über den Klimawandel.

Hier in München merken wir nur wenig von den Auswirkungen des Klimawandels. Zwar bleibt der Schnee aus und wir wissen über jedes neue ‚hundertjährige‘ Hochwasser im Lande Bescheid, aber richtig betroffen sind wir nicht. Anders die Menschen z.B. in Asien. Durch die höheren Risiken für diese Länder sind dort Szenarien für „disaster-preparedness“ und neue angepasste Landnutzungskonzepte schon viel mehr in Diskussion.

Genauso wenig spüre ich, dass der Landverbrauch in Deutschland ernsthaft diskutiert wird. Man nimmt die tägliche oder jährliche Statistik zur Kenntnis und geht zur Tagesordnung über. In der Region München wird unverändert als Erfolg gefeiert, wenn neue landbeanspruchende Investoren kommen und Gemeinden sich mit Wohn- und Gewerbeflächen zupflastern: Das bringt das erhoffte Geld, das wird als Erfolg definiert. Und der Regionale Planungsverband, zumindest sein Geschäftsführer, verkündet überall, dass immer noch viel Platz ist im Ballungsraum, der längst vor lauter ungelösten Verkehrsproblemen ächzt. Es muss aber doch unser Ziel sein, dass auch nachfolgende Generationen, wie es *Dieter Wieland* immer wieder gefordert hat, noch genug Spielräume haben und die freie Landschaft genießen können! Es muss doch nicht alles jetzt verplant und verbaut werden! Vor allem als Großvater geht mir dies immer mehr durch den Kopf: welche Welt hinterlassen wir eigentlich unseren Enkeln? Dieses verantwortliche Bewusstsein müssen wir endlich wirkungsvoll fördern bzw. steigern.

Wir haben heute von der neuen Infrastrukturfolgekostenberechnung gehört, die nun auch in Bayern eingesetzt werden soll bevor Gemeinden neue Baugebiete ausweisen wollen. Vielleicht hilft dann ein aus der Berechnung resultierender ökonomischer Schocker, um die Gemeinden zum Umdenken zu bewegen. Wir müssen auf eine große Allianz setzen und schon in der Schule mit Bewusstseinsbildung beginnen.

4. Die treibenden Kräfte sind Demographie und Wirtschaft.

Es ist eine Allianz zweier Kräfte, die den Negativaspekt oft zusätzlich verstärkt. An den Orten, an denen mit Bevölkerungsschrumpfung zu

kämpfen ist, ist normalerweise – auch schon wegen des auftretenden schlechten Images – kein Wirtschaftswachstum mehr zu erwarten. Es sei denn, man stemmt sich mit vereinten Kräften dagegen und versucht den Trend umzukehren und Menschen und Unternehmen her bzw. zurück zu bringen. In Ballungsräumen geschieht das Gegenteil, nämlich ein Aufschaukelungseffekt, der zur Überhitzung führt, so wie es gegenwärtig in München zu beobachten ist.

In den Ballungsräumen, München oder Nürnberg, stellt sich längst die Entscheidung „weiter so oder bremsen“. Aber niemand traut sich das Wort „Wachstum bremsen“ in den Mund zu nehmen. Zu wenig spricht man auch über das „Steuern von Wachstum“. Das steht ja als Handlungsgebot im Landesentwicklungsprogramm und geht natürlich vor allem die Zusammenarbeit in der Region, also die Stadt-Land-Partnerschaft an. In den anderen Regionen verbirgt man die negative Schrumpfung hinter den angeblich positiven niedrigen Arbeitslosenquoten. Aber wenn niemand mehr da ist, der im arbeitsfähigen Alter ist, dann ist die Arbeitslosenquote immer niedrig und somit nicht mehr aussagekräftig.

Wir brauchen also neue Strategien. Die Menschen und Betriebe müssen wieder in die Ländlichen Räume kommen bzw. bewusst gelockt und gelenkt werden. Die Landespolitik muss eingreifen, viel Geld in die Hand nehmen und den Ländlichen Raum bewusster als bisher stärken. Das Motto muss sein: klotzen und nicht kleckern. Gott sei Dank denkt der Bayerische Gemeindetag und sein *Präsident Brandl* auch so: mehr staatliches Eingreifen und Forcieren der Ansiedlungspolitik im ländlichen Raum zu fordern, anstatt einem liberalen „laissez faire“ anzuhängen, das heißt noch lange nicht, sozialistischen Ideen zu huldigen. Landesentwicklung ist Aufgabe des Staates und seine Pflicht, sich um die Entwicklung in der richtigen Richtung zu sorgen. Wir brauchen eine staatliche Raum-Ordnung, damit nicht die privaten und Markt-Kräfte machen, was sie wollen und damit nicht nur das Recht des Stärkeren gilt. Wir dürfen nicht zulassen, dass sich der Investor allein nach privatwirtschaftlichen Aspekten den besten Standort sucht, wohin dann alle gehen, weil hier die gut bezahlten Arbeitsplätze warten, und die Menschen und Alten draußen im ländlichen Raum sollen dann dem Allgemeinwohl und der Fürsorge des Staates verantwortlich werden? Die Ämter für Ländliche Entwicklung sollen sich dann um sie kümmern und an mehr oder weniger lebendigen Körpern herum kurieren? Das darf es nicht sein!

Wir brauchen eine umfassende, gemeinsame Strategie für eine Landesentwicklung, die alle Regionen einbezieht.

5. Umfassendes Landmanagement, hier vor allem Bodenordnung, baut immer auf Weitsichtigkeit und langfristige Wirkung!

Frau Prof. Thalgott, ehemalige Stadtbaurätin in München, sagte einst in einer Akademieveranstaltung: Es ist wesentlich schwieriger, aber wichtiger, sich um die richtigen Grundstücksstrukturen und die zukunftsgerichtete Neuordnung der Grundstücke zu kümmern als um die Gebäude. Denn die Grundstücksstrukturen sind langfristig wirkend; Gebäude kann man leichter und schneller verändern! Das ist der Auftrag an uns Landmanager: Mogeln wir uns nicht um die Bodenordnung herum, weder in der ILE noch in der Gemeindeentwicklung, Dorferneuerung oder Stadtsanierung. Wir versäumen ansonsten eine Riesenchance. *Prof. Linke* hat ja überzeugend dargestellt, wie mittels städtebaulicher Umlegung aus fünf kleinen unbebaubaren Parzellen drei bebaubare, nun höchst attraktive Grundstücke für junge Familien geschaffen werden konnten. Schwierig, aber unerlässlich und nur mit Bodenordnung umsetzbar!

6. Interkommunale und interregionale Lösungen sind angesagt.

Bei allen Themen, die wir behandelt haben, ob der Umgang mit dem Bestand von älteren Einfamilienhäusern, die Nachnutzung von Brachflächen oder die Ausweisung neuer Gewerbe- und Einzelhandelsflächen, ist das gemeinsame Handeln ein wichtiger Beitrag, um Grund und Boden zu sparen und Kräfte zu bündeln. Es ist einfach vernünftig und stärkt die Region! Im Rahmen von ILE oder Regionalmanagement oder Städtebauprojekten ist dieses Interkommunale Handeln nun erfreulicherweise eine Pflicht. Nun gilt es aber auch harte Themen und Herausforderungen derart zu behandeln und umzusetzen. Dazu gehören Fragen des Landsparens und des nachhaltigen Land Managements. Bisher werden – und das zeigen diesbezügliche Forschungen an unserem Lehrstuhl – noch viel zu sehr nur weiche Themen gemeinsam angegangen.

7. Bringt die sog. Doppelte Innenentwicklung Entlastung?

Die Doppelte Innenentwicklung ist ein schöner Begriff und ein interessanter Ansatz aus dem von *Frau Dr. Kühnau* vorgetragenen Forschungsprojekt: ein verträgliches Maß an Dichte sowohl qualitativ als auch quantitativ zu ermitteln. Wichtig wäre es nun aus meiner Sicht, in die Untersuchungen nicht nur das öffentliche Grün, sondern auch das private Grün, also auch die privaten Grundstücke mit ihren Gärten mit ein zu beziehen. Hoffentlich kann die praxisreif entwickelte Methode dann dazu beitragen, die zunehmende Innenverdichtung unserer Orte, die ja vornehmlich auch auf privatem Grund stattfindet (Motto: statt einem Haus künftig zwei oder gar drei auf demselben Grundstück) ökologisch verträglicher zu gestalten und Stoppschilder zu errichten. Das wäre auch ein Beitrag zum Erhalten von Grund und Boden!

8. Gebot der Stunde: Netzwerke bilden!

Einer alleine kann es nicht schaffen. *Frau von Seckendorff* als Verantwortliche für das landesweite Bündnis zum Flächensparen hat es ganz deutlich gesagt: wir sind auf Koordination und Kooperation aller Gutgesinnten im Freistaat angewiesen. Dasselbe gilt natürlich auch für die lokale Ebene. Seit Jahren tragen wir den von *Alois Glück* geprägten Begriff „Neue Verantwortungsgemeinschaft“ vor uns her, heute kam er als berechtigte Forderung aus baden-württembergischem Mund. Warum wohl? Weil wir wissen: (nur) Mit Bürgerengagement und in kommunalen Netzwerken lässt sich mehr erreichen, um verantwortungsvolleres Land Management zu erreichen!

9. Nachahmungseffekt wirkt immer – deshalb ist die Förderung von Modellen angesagt!

Aus Oberfranken haben wir das Beispiel des gemeinsamen Gewerbeflächenpools vorgestellt bekommen, der allen Kommunen Vorteile bringen soll. *Herr Prof. Maier*, profunder Kenner der nicht einfachen Materie, hat es deutlich gesagt: Gute Referenzbeispiele sind Anlass für Nachahmung und notwendige neue Versuche. Die besten Beispiele, die Pioniere und Leuchttürme, müssen immer und immer wieder herausgestellt werden. **Anschauliche und nachvollziehbare Modelle setzen für die Weiterentwicklung und den Durchbruch notwendige Impulse!**

10. Innerhalb der Verfahren der Ländlichen Entwicklung sollte man noch viel mehr jene Kommunen herausstellen und prämiieren, die **vorbildlich mit Grund und Boden umgehen**. Wir müssen Best oder **Good Practices fördern** und herausstellen, um zu zeigen: der Spagat lässt sich lösen, am besten mit regionalem Bewusstsein und in interkommunaler Zusammenarbeit. Das Instrumentarium des Flurbereinigungsgesetzes bietet dazu unglaublich viel an. Die Ländliche Entwicklung nach Flurbereinigungsrecht ist die einzige Institution in ganz Deutschland, die von der Planung bis zur Umsetzung alles in einer Hand hat: **Von der Beratung und Motivierung über Planung, Koordination und Kooperation , Bauen und Finanzieren bis hin zur finalen umsetzenden Bodenordnung; das ist die Pentaphonie des Landmanagements**, die alle mit oder auf Grund und Boden handelnden Behörden im Freistaat angeht! Ich kann die Gemeinden nur auffordern, sich mit diesen Instrumenten noch viel mehr als bisher zu beschäftigen. Das ist nicht mehr die Flurbereinigung der alten Zeit! Heute ist Ländliche Entwicklung ein partizipativer, kooperativer Weg, bei dem viele Partner mit unterwegs sind und ihre Ziele verwirklichen können. Ein langer Atem und die Bereitschaft zum Kompromiss und zur möglichst einvernehmlichen Konfliktlösung gehören dazu, aber letztendlich führt nur er zum Erfolg.

Beste Qualität ist nur möglich, wenn man hochklassige Referentinnen und Referenten hat. Ich danke den Rednern und Moderatoren dieser heurigen Tagung ganz herzlich! Schön, dass es wieder eine deutsche und sogar grenzüberschreitend ausgerichtete Veranstaltung war! Vielen Dank an *Frau Bosse* und *Frau Franke* für die Programmerstellung und Tagungsorganisation! Wir danken auch unseren Kooperationspartnern, der Hanns-Seidel-Stiftung und der ARGE Landentwicklung, für traditionelle Mitträgerschaft sowie der BBV Landsiedlung für die finanzielle Unterstützung. Und ich danke natürlich Ihnen allen, dass Sie gekommen sind und so lange ausgehalten haben. Vielleicht sehen wir uns nächstes Jahr wieder. Dankeschön, kommen sie gut nach Hause!

Autorenverzeichnis

ALKER, Hartmut, MDirig
Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Bund-Länder-ARGE Nachhaltige Landentwicklung

BÄUML, Norbert, Dipl. Ing. (Mit-Autor)
Bereich Zentrale Aufgaben der Bayerischen Verwaltung für Ländliche Entwicklung, Sachgebiet Landespflege und Landnutzung

BOSSE, Claudia, Dipl. Ing.
Technische Universität München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung

BUSSE, Jürgen, Dr.
Direktor des Bayerischen Gemeindetags

HEIDENREICH, Andrea
Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Referat Grundsatzfragen Ländlicher Raum

KNOGLER, Franz
BBV-LandSiedlung GmbH, Abt. Flur- und Regionalentwicklung, Eggenfelden

KUMUTAT, Claus, Dipl. Ing.
Präsident des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Augsburg

KÜHNAU, Christina, Dr.
Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Institut für Landschaftsarchitektur

LINKE, Hans Joachim, Prof. Dr.- Ing.
Technische Universität Darmstadt, Institut für Geodäsie, Fachgebiet Landmanagement

MAGEL, Holger, O. Univ.-Prof. EoE Dr.-Ing.
Technische Universität München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung, Bayerische Akademie Ländlicher Raum e.V.

MAIER, Jörg, Prof. Dr.
Gesellschaft für Raumanalysen, Regional-politik und Verwaltungspraxis mbH, Kulmbach

MALBURG-GRAF, Barbara, Dr.
Büro Plan_N, Kornwestheim

MÜLLER-HERBERS, Sabine, Dr.
Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen

RAETZ, Stefan, 1. Bürgermeister
Stadt Rheinbach, Nordrhein-Westfalen

SCHMIDT, Norbert
Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz, Referat Integrierte Ländliche Entwicklung

SCHOLTEN, Thomas, Prof. Dr.
Universität Tübingen, Lehrstuhl für Bodenkunde und Geomorphologie, Acatech – Deutsche Akademie der Technikwissenschaften München

SKORKA, Manuela, Dipl. Ing. (Mit-Autorin)
Planungsbüro Skorka, Neuried

STEMMER, Franz
Geschäftsführer BBV-LandSiedlung GmbH, München

THIEL, Fabian, Prof. Dr.
Fachhochschule Frankfurt am Main, Fachbereich Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung

TOBIAS, Silvia, Dr.
Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL, Birmensdorf, Zürich, Schweiz

VOGT, Markus, Prof. Dr.
Ludwig-Maximilians-Universität München, Lehrstuhl für Christliche Sozialethik

VON SECKENDORFF, Christina, MRin
Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Referat Bodenschutz und Geologie

WITTERAUF, Peter, Dr.
Hauptgeschäftsführer Hanns-Seidel-Stiftung, München



Teilnehmerverzeichnis

ALKER, Hartmut, MDirig, Ministerium für
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg

AUE, Heidi, Thüringer Ministerium
Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz

AUGUSTIN, Gerlinde, Dipl.-Geogr.,
Geschäftsführerin Schule der Dorf- und
Landentwicklung Thierhaupten

AUWECK, Fritz, Prof., Grontmij GmbH, München

BERENDT, Luz, MR, Ministerium für
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz
Baden-Württemberg

BERGNER Erik, Dipl.-Ing. / Bauoberrat,
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

BOCK, Huberta, Dipl.-Ing. BORin,
Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

BÖHM, Jutta, Hochschule Weihenstephan-
Triesdorf, Institut Landschaftsarchitektur

BORST, Christine, 1. Bürgermeisterin,
Gemeinde Krailling

BOSSE, Claudia, Dipl.-Ing, TU München,
Lehrstuhl Bodenordnung und Landentwicklung

BRÄUER, Teresa, Amt für Ländliche
Entwicklung Oberpfalz

BRAUNREUTHER, Georg, Dipl.-Ing., Amt
für Ländliche Entwicklung Oberpfalz

BRÖLL, Helmut, Dr., Akademie Ländlicher Raum

BÜCHS, Sebastian, Dipl.-Ing.,
TU München, Lehrstuhl Bodenordnung und
Landentwicklung

BUSSE, Jürgen, Dr., Direktor des
Bayerischen Gemeindetags

DOLEZELOVA, Lucie, Institut für Strukturpolitik Prag

DONAUBAUER, Barbara, Dipl.-Ing.,
ALE Oberbayern

DÖRDELMANN, Anja, Bündnis Umwelt, Horngau

DREXLER, Gemeinde Wiesenfeld

EGERER, Lutz, 1. Bürgermeister,
Gemeinde Petersaurach

EGERMANN, Axel, Allgäu GmbH

ENDER, Heiko, Thüringer Ministerium für
Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz

ETTELDORF, Detlev, Dipl.Ing., Amt für
Ländliche Entwicklung Mittelfranken

EWALD, Wolfgang, Dipl.-Ing. / MR, Bayer.
Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten

FECHTER, Christian, Dipl.-Geogr.,
Grontmij GmbH München

FISCHER, Raimund, Baudirektor, Amt für
Ländliche Entwicklung Unterfranken

FÖRSTER, Anka, Dipl.-Ing., Grontmij GmbH,
München

FORSTNER, Johann, Dipl.-Ing., Markt Manching

FRANKE, Silke, Hanns-Seidel-Stiftung

FRITSCHKE, Ulrike, Amt für Landentwicklung
und Flurneuordnung Gera

GAIGL, Sebastian, Amt für Ländliche Entwicklung
Niederbayern

GAPP, Kilian, TU München

GEIERHOS, Max, MDirg., Bayerisches
Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft
und Forsten, Leiter der Verwaltung für Ländliche
Entwicklung

GEIERHOS, Susanne, M.Sc., BBV
LandSiedlung GmbH

GERLSBECK, Uwe, Gemeinde Kirchdorf a.d. Amper

GEWIES, Dieter, 1. Bürgermeister, Gemeinde Furth

GLAS, Rudolf, 1. Bürgermeister, Gemeinde Neusitz

GLEICH, Anton, 1. Bürgermeister, Gemeinde
Bonstetten

GOLLWITZER, Thomas, Ltd. Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	HILLINGER, Kurt, Dipl.-Ing., Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
GRAMBOW, Martin, Prof. Dr.-Ing. Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz, Leiter Wasserwirtschaft und Bodenschutz	HIMMLER, Dominik, Dipl.-Ing., BBV LandSiedlung GmbH
GROLL, Manfred, Dipl.-Ing (FH)	HINTERMAIR, Ulrich, Dipl.-Ing.(FH), BBV LandSiedlung GmbH
BBVLandSiedlung GmbH	HOCHFELLNER, Klaus, Stadt Traunstein
GROß, Christiane, Dipl.-Ing., Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung	HOFBAUER, Hartmut, Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
GRÖZINGER, Alfred, Dipl.Ing.(FH), Architekt, Gemeinde Fellheim	HOFER, Katja, Universität für Bodenkultur, Wien
GRUNDNER, Augustinus, Bachelor of Science, TU München	HOISL, Richard, O. Univ.-Prof. Em. Dr.-Ing., TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
GRUNDNER, Augustin, Verwaltungsgemeinschaft Gars a. Inn	HOLDERRIED, Armin, Gemeinde Mauerstetten
HAIDER, Johannes, Immobilienfachwirt	HUBER, Johann, Dipl.-Ing., Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
BBV, LandSiedlung GmbH	JANSON, Ursula, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung, Gemeinde Planegg
HARNISCHFEGGER, Andreas, Amt für Land- entwicklung und Flurneuordnung Meiningen	JUNGEHÜLSING, Jobst, MR, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft
HARTMANN, Joachim, Dipl.Ing., Bundesverband für Teilnehmergemeinschaften e.V.	JUNGK, Friedrich, Dr., Amt der Oö. Landesregierung
HECHT, Norbert, Baurat, Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben	JUNGWIRTH, Maximilian, Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken
HECKENLAUER, Friedel, 1. Bürgermeister, Markt Stadtlauringen	KÄHNE, Thomas, Dipl.-Ing., Grontmij GmbH Meiningen
HESS, Gerhard, BBV LandSiedlung GmbH	KEMPE, Harald, 1. Bürgermeister, Markt Emskirchen
HEIDENREICH, Andrea, Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg, Referat Grundsatzfragen Ländlicher Raum	KIEHLBREI, Nina, TU München
HENSOLD, Claus, Dipl.-Geogr., Bayerisches Landesamt für Umwelt	KLINGE, Ludger, Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben
HEPPLE, Anton, Dipl.-Ing., Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken	KNIPPING, Jennifer, Landratsamt Haßberge
HERNIG, Anita, Dipl.-Ing., GIZ	KNOGLER, Franz, BBV LandSiedlung GmbH, Eggenfelden

KÖNIGER, Alexandra, Wochenblatt	LUKAS, Alexander, Dipl.-Ing. / Assessor, Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
KOPP, Jan, RNDr., Ph.D., Západočeská univerzita/ Westböhmsche Universität	LUMNITZ, Stefanie, TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
KORBINIAN, Schönberger, Dipl.-Ing., Architekturbüro Schönberger	MAGEL, Holger, Univ.-Prof. EoE Dr.-Ing., TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
KOSER, David, Dipl.-Ing., BBV LandSiedlung GmbH	MAI, Brunhilde, Dipl.-Ing. (FH), Amt für Lädliche Entwicklung München
KREINER, Michael, Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern	MAIER, Jörg, Prof. Dr., RRV-GmbH, Kulmbach
KREYE, Christian, Bauoberrat, Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	MALBURG-GRAF, Barbara, Dr., Büro Plan_N, Kornwestheim
KRIEGER, Roland, 1. Bürgermeister, Markt Pfaffenhausen	MATUŠKOVÁ, Alena, doc. PaedDr., CSc., Západočeská univerzita / Westböhmsche Universität
KÜHNAU, Christina, Dr., Hochschule Weihenstephan-Triesdorf, Institut für Landschaftsarchitektur	MEIER-WALSER, Richard, Dr., Leiter der Akademie für Politik und Zeitgeschehen, Hanns-Seidel-Stiftung
KUMUTAT, Claus, Präsident des Bayerischen Landesamt für Umwelt	MEISTER, Albert, BBV LandSiedlung GmbH
KUNST, Tobias, Dipl.-Ing., Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat	MEYER, Thomas, Fachbereichsleiter, Landratsamt Ludwigsburg
LEBER, Sonja, Dipl.-Ing. / Obervermessungsrätin, Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gotha	MICHALKE, Erhard, Dipl.-Ing (FH), Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
LEITMEIER, Anna, TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung	MOIS, Werner, Verband für Ländliche Entwicklung, ALE Oberbayern
LIEBL, Johann, Wirtschaftsförderer, Landkreis Dachau	MONINGER, Steffen, Dipl.-Ing.(FH), BBV LandSiedlung GmbH
LICHTENTHAL, Reinhard	MOSGOWOJ, Maxim, Allgäu GmbH – Gesellschaft für Standort und Tourismus
LINDENBERG, Martin, Vermessungsobererrat, Landkreis Leipzig	MULENGA, Christopher, TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
LINDNER-MAIER, Petra, Dipl.-Ing. (FH), Bayerische Verwaltung für Ländliche Entwicklung München	MÜLLER-HERBERS, Sabine, Dr., Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen
LINKE, Simone, Planungsbüro Skorka	MUNZ, Bernd, Dipl.-Geogr., LARS consult GmbH
LINKE, Hans Joachim, Prof. Dr.-Ing., TU Darmstadt, Institut für Geodäsie	NERB, Herbert, 1. Bürgermeister, Markt Manching

PAHLING, Sebastian, Dipl.-Ing., Thüringer Landgesellschaft mbH	SCHMIDT, Norbert, Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz
PÄPLOW, Sven, Dipl.-Geogr., Landkreis Regensburg	SCHMUCKER, Hans-Peter, Dipl.-Ing./ Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz
PAULUS, Stefan, Gemeinde Knetzgau	SCHNELL, Georg, Gemeinde Tagmersheim
PERZL, Willi, Dipl.-Ing., Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	SCHÖFFEL, Thomas, Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern
PAVONI, Luciana, Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	SCHOLTEN, Thomas, Prof. Dr., Lehrstuhl für Bodenkunde und Geomorphologie, Universität Tübingen
PFANNENSTEIN, Anton, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	SCHREYER, Axel, Dip.-Ing., ibL Ingenieurbüro für Landentwicklung GmbH
PIASECKI, Heike, Dr., Bulwiengesa AG, München	SCHRÖDER, Kai, Vermessungsassessor, Thüringer Landgesellschaft mbH
PORZELT, Ottmar, Ltd. Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken	SCHWARZ, Claudia, iFuplan
PREIß, Johann, Dipl.-Ing, Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern	SEEMÜLLER, Sebastian, 1. Bürgermeister, Markt Türkheim
PRIMOSCH, Stefan, Mag., Kärntner Landesregierung	SELZ, Peter, Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern
RABOLD, Hans-Ulrich, Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Gera	SIEGERT, Florian, Dipl.-Ing., TU München, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung
RAETZ, Stefan, 1. Bürgermeister, Stadt Rheinbach	SKORKA, Manuela, Dipl.-Ing., Planungsbüro Skorka Neuried
RAUCH, Anton, BR-Hörfunk	SPRENG, Klaus, Vermessungsobererrat, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
RAUM, Georg, Dipl.-Ing., Amtsleiter Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern	SPRINGER, Konrad, 1. Bürgermeister, Gemeinde Kirchdorf a.d. Amper
REHM, Eva, stellvertretende Landrätin, Landkreis Dachau	STEER, Katharina, Bündnis Umwelt Horngau
REICHART, Markus, 1. Bürgermeister, Marktgemeinde Heimenkirch	STEGHERR-HAUßMANN, Erna, 1. Bürgermeisterin, Gemeinde Adelsried
REITER, Annelie, Dr., Amt für Landentwicklung und Flurneuordnung Meiningen	STEMMER, Franz, Dipl.-Ing., BBV LandSiedlung GmbH München
ROSENBECK, Hans, SDL Plankstetten	STEPHAN, Karlheinz, Stadt Schrobenhausen
SCHACHT, Karsten, Dipl.-Lök, Universität Osnabrück	
SCHLAGBAUER, Susanne, Dipl.-Ing., BBV LandSiedlung GmbH	

STRAHLECHNER, Norbert, 1. Bürgermeister, Markt Gars am Inn	ZEHETMAIR, Hans, Prof. Dr. h.c. mult., Vorsitzender der Hanns-Seidel-Stiftung, Staatsminister a.D.
THIEL, Fabian, Prof. Dr., FH Frankfurt am Main, Fachbereich Immobilienwirtschaft und Immobilienbewertung	ZILKER, Wolfgang, Dipl.Ing./ Baudirektor, Amt für Ländliche Entwicklung, Mittelfranken
THURMAIER, Christian, Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern	ZIMMERMANN, Stefan, Markt Marching
TOBIAS, Silvia, Dr., Eidgenössische Forschungsanstalt WSL, Zürich, Schweiz	ZÖLLNER, Gerhard, Professor, Hochschule München
TRUX, Petra, Dipl.-Ing., Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	
VOGT, Markus, Prof. Dr., LMU München, Lehrstuhl für Christliche Sozialethik	
VON SECKENDORFF, Christina, MRin, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz	
WAGNER, Reinhard, Dipl.-Ing. / Abteilungsdirektor, Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg	
WALDMANN, Michaela, 1.Bürgermeisterin, Gemeinde Pfronten	
WEILACHER, Rita, Weilacher Landschaftsarchitekten	
WELLAN, Maria, Dr., Bayerischer Landkreistag	
WESTERMAIR, Axel, Stadt Schrobenhausen	
WIESCHEBROCK, Stefan, Konversionsmanager, Landratsamt Donau-Ries	
WIRTH, Thomas, arc.grün landschaftsarchitekten.stadtplaner gmbh	
WITT, Bettina, Amt für Ländliche Entwicklung Oberpfalz	
WITTERAUF, Peter, Dr., Hauptgeschäftsführer Hanns-Seidel-Stiftung	
WLADAR, Karolin, Zebnis	
WÖCKENER, Ulf, Referent für ländliche Entwicklung, Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt	

**Bisher erschienene Hefte der Materialiensammlung
des Lehrstuhls für Bodenordnung und Landentwicklung
der Technischen Universität München**

- * Heft 1/1977
Dorferneuerung in der Flurbereinigung
Fortbildungsseminar des DVW vom 18.–22. April 1977 in München
- * Heft 2/1977
Erstes Kontaktstudium Flurbereinigung für die Bayerische Flurbereinigungsverwaltung im
Wintersemester 1975/76 | zugleich erschienen als Heft 29/1977 der »Berichte aus der Flurbereinigung«
- Heft 3/1980
Dorferneuerung in der Flurbereinigung
12. und 13. DVW-Seminar vom 23.–27. Oktober 1978 und vom 26.–30. März 1979
- * Heft 4/1980
Zweites Kontaktstudium Flurbereinigung im Wintersemester 1977/78 | zugleich erschienen als
Heft 33/1980 der »Berichte aus der Flurbereinigung«
- Heft 5/1981
M. Stumpf – Lösungsansätze zur Verbesserung des Öffentlichkeitsbezuges im Flurbereinigungs-
verfahren (Dissertation)
- Heft 6/1982
Drittes Kontaktstudium Flurbereinigung im Wintersemester 1979/80
- Heft 7/1983
A. Heinzlmeir – Landwirtschaftlicher Bodenmarkt und Bodenpreis –
Ein Beitrag zur Klärung des Einflusses der Flurbereinigung (Dissertation)
- * Heft 8/1987
R. Hoisl; W. Nohl; S. Zekorn; G. Zöllner – Landschaftsästhetik in der Flurbereinigung –
Empirische Grundlagen zum Erlebnis der Agrarlandschaft | zugleich erschienen als Heft 11 der
»Materialien zur Flurbereinigung«
- * Heft 9/1988
H. Karmann – Ökonometrische Bestimmung der Einflußgrößen auf Bodenpreis und Bodenmarkt
landwirtschaftlich genutzter Flächen in der bayerischen Flurbereinigung (Dissertation)
- Heft 10/1989
A. Heinzlmeir – Das Eigentum am landwirtschaftlichen Boden –
eine rechts- und wirtschaftsgeschichtliche Einführung in die Entwicklung Altbayerns
- * Heft 11/1989
H. Stützer – Computerunterstützte Bearbeitung der Bodenordnung in der Flurbereinigung
unter besonderer Berücksichtigung der Datenverwaltung (Dissertation)
- * Heft 12/1989
G. Zöllner – Landschaftsästhetische Planungsgrundsätze für die Flurbereinigung
und ihre Vereinbarkeit mit ökologischen und ökonomischen Anforderungen (Dissertation)

- * Heft 13/1989
R. Hoisl; W. Nohl; S. Zekorn; G. Zöllner – Verfahren zur landschaftsästhetischen Vorbilanz – Abschlußbericht eines Forschungsvorhabens | zugleich erschienen als Heft 17 der »Materialien zur Ländlichen Neuordnung«
- Heft 14/1991
R. Hoisl; W. Nohl; S. Zekorn-Löffler – Verprobung des Verfahrens zur landschaftsästhetischen Vorbilanz zugleich erschienen als Heft 27 der »Materialien zur Ländlichen Neuordnung«
- Heft 15/1992
F.-J. Meuser – Europäische Fachtagung Flurbereinigung 1988 – Analyse der Ergebnisse (Diplomarbeit)
- Heft 16/1994
R. Hoisl; K. Nadolski – Computerunterstützte Bearbeitung der Bodenordnung in Verfahren der Ländlichen Entwicklung – Zwei Forschungsberichte
- * Heft 17/1996
Die Zukunft des ländlichen Raumes und der Ländlichen Entwicklung. Workshop an der TU München
- * Heft 18/1997
Bodenordnung und Landentwicklung. Festschrift für Richard Hoisl zum 65. Geburtstag
- Heft 19/1997
R. Hoisl; W. Nohl; P. Engelhardt – Naturbezogene Erholung und Landschaftsbild – Eine Zukunftsaufgabe der Ländlichen Entwicklung – Schlußbericht | zugleich erschienen in »Ländliche Entwicklung in Bayern« Berichte 73/1997
- Heft 20/1998
Umstrukturierung ländlicher Gebiete in Polen zur Anpassung an EU-Standards
Polnisch-deutsches wissenschaftliches Symposium in Olsztyn
- Heft 21/1999
F. Schlosser – Ländliche Entwicklung im Wandel der Zeit – Zielsetzungen und Wirkungen (Dissertation) zugleich erschienen als Heft 36 der »Materialien zur Ländlichen Entwicklung«
- Heft 22/1999
Neuntes Kontaktstudium »Regionale Landentwicklung in Theorie und Praxis« vom 19.-21. April 1999 in Ansbach
- Heft 23/1999
Gegenwarts- und Zukunftsaspekte der Bodenordnung und Landentwicklung
25 Jahre Lehre und Forschung in Bodenordnung und Landentwicklung an der Technischen Universität München
- Heft 24/2000
Dorferneuerung vor neuen Herausforderungen
2. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 10./11. April 2000
- Heft 25/2001
Haushälterisches Bodenmanagement – Herausforderungen an eine nachhaltige Stadt- und Landentwicklung
3. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 19./20. März 2001
- Heft 26/2002
Chr. Thurmaier – Einsatz von GIS-Technologien in der Landentwicklung – Effizienz- und Qualitätspotentiale vor dem Hintergrund von Verwaltungsreformen (Dissertation)

- Heft 27/2002
Vom Biotop- zum ganzheitlichen Ressourcenschutz – Neue Herausforderungen an die Landentwicklung in Deutschland | 4. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 18./19. März 2002
- Heft 28/2003
Vom ungebremsten Flächenverbrauch zur nachhaltigen Landnutzung im ländlichen Raum – Dorf- und Flurentwicklung im Zeichen von Bodenverbrauch und Ressourcengefährdung – 5. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 17./18. März 2003
- Heft 29/2003
M. Klaus – Nachhaltigkeit durch Landentwicklung – Stand und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung (Dissertation)
- Heft 30/2004
Nachhaltige Entwicklung von Stadt und Land. Festschrift zum 60. Geburtstag von Holger Magel
- Heft 31/2004
M. Markstein – Instrumente und Strategien zur Baulandentwicklung und Baulandmobilisierung in Deutschland, Österreich und der Schweiz – ein methodischer Vergleich mit Entwicklungsvorschlägen für das Instrumentarium zur Baulandentwicklung in Deutschland (Dissertation)
- Heft 32/2004
Nachhaltige Entwicklung und (Boden-)Ordnung in Stadt und Land
6. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung, Festkolloquium am 3. Mai 2004
- Heft 33/2005
W. Heidl – Integrative Nachhaltigkeit – Erweitertes Orientierungswissen für nachhaltige Entwicklung am Beispiel der Lokalen Agenda 21 (Dissertation)
- Heft 34/2005
„Ärmer, älter, bunter“ – Zur Zukunft ländlicher Kommunen und zu den (neuen) Möglichkeiten der Integrierten Ländlichen Entwicklung
7. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 14./15. März 2005
- Heft 35/2005
F. Obreque – Import von Landentwicklungsinstrumenten am Beispiel der Übertragung der bayerischen Dorferneuerung auf Chile (Dissertation)
- Heft 36/2006
Ländliche Kommunen unter Druck – Wie kann der Partner Ländliche Entwicklung helfen?
8. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 27./28. März 2006
- Heft 37/2007
Von Konkurrenz und Konfrontation zu Kommunikation und Kooperation – Ländliche Räume neu entdeckt?
9. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 12./13. März 2007
- Heft 38/2008
Ländliche Räume – Stiefkinder in einer Republik von Stadtregionen?
10. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 10./11. März 2008
- Heft 39/2009
Gebot der Stunde: (Neue) Wertschöpfung im ländlichen Raum – Zweckoptimismus oder reale Chance?
11. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 16./17. März 2009

Heft 40/2009
Für eine gerechtere Welt.
Festkolloquium am 4. Mai 2009

Heft 41/2010
F. Masum – Actors and Processes Behind Urban Fringe Development:
Mechanism to Guide Urban Land Management. Study on Dhaka, Bangladesch (Dissertation)

Heft 42/2010
Neue Anforderungen an zukunftsfähige Infrastrukturen
Landesentwicklung und Politiken für den ländlichen Raum auf dem Prüfstand
12. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 15./16. März 2010

Heft 43/2011
Schrumpfung als Herausforderung für ländliche Räume
Lösungswege, Strategien und Instrumente
13. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 14./15. März 2011

Heft 44/2012
Bürgerschaftliches Engagement in ländlichen Kommunen
Zwischen Wunsch und Wirklichkeit
14. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung am 12./13. März 2012

Heft 45/2013
Kommunale Energiewende
Strategien, Umsetzung und Begleitung
15. Münchner Tage der Bodenordnung und Landentwicklung 2013 am 11./12. März 2013

* vergriffen

Bei den lieferbaren Heften beträgt der Bezugspreis (inkl. Versand) 15,- €;
bei Heft 30/2004 beträgt der Bezugspreis (zuzüglich Versand) 25,- €

ISBN 978-3-935049-46-0