

Dietrich Flicke, Kurt Nelius, Ulrich Reinheckel und Marie-Luise Sandau

Baulückenmanagement (BLM) Berlin

Berliner Baulückenkataster im Internet

Infill Management in Berlin

The cadastral register of vacant building plots in Berlin in the Internet

Kurzfassung

Unter der Überschrift „Baulückenmanagement“ präsentiert Berlin sein innerstädtisches Bauland im Internet. Seit Juli 2002 sind gebündelte interaktive Informationen über mehr als 800 öffentliche und private Bauflächen mit insgesamt rd. 200 ha weltweit abrufbar. Eine Projektgruppe bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat die organisatorischen, rechtlichen und technischen Bedingungen erarbeitet und das Instrument BLM implementiert. Dabei zeigte sich, dass auch in einer komplexen Verwaltungsstruktur – bei Beachtung von winwin-Situation – tragfähige Lösungen möglich sind. Damit das BLM Akzeptanz bei den Nutzern auch in Zukunft finden kann, muss es ständig evaluiert werden. Eine Qualifizierung der am Verfahren Beteiligten ist dabei unabdingbar. In einer Zeit allgemeiner Nachfrageschwäche im Geschosswohnungsbau soll die Markttransparenz erhöht und das Interesse am Standort Berlin geweckt werden. Zugleich soll der Verkauf von landeseigenen Liegenschaften unterstützt werden. Das Baulandkataster – seit 1998 als Instrument im Bundesbaugesetz eingeführt – stellt einen Baustein der in Berlin betriebenen Innenentwicklungsstrategie dar. Erst ein Zusammenwirken von Wohnungs-, Gewerbe-, Boden- und Finanzpolitik führt jedoch zu einem effektiven Baulandmanagement.

Abstract

Under the heading “Infill Management“, Berlin now details inner-city building land on the Internet. Since July 2002, information on over 800 publicly and privately owned development sites, covering a total of some 200 hectares, has been available worldwide in interactive form at one single website. A project group set up at the Senate Department of Urban Development has taken on responsibility for the organisational, legal and technical groundwork and for implementing this instrument – referred to as “BLM“ (Baulückenmanagement). What has become apparent is that viable solutions are possible, even within a complex administrative structure, if the focus is placed on achieving win-win solutions. In order to ensure that BLM continues in the future to find acceptance among users, it needs to be subjected to continuous evaluation. Moreover, everyone involved in this procedure must receive the necessary training. At a time of a general falling-off in demand for apartment-block construction, the underlying intention is to increase market transparency and to raise interest in Berlin as a place to locate to. An additional purpose of this approach is to support the sale of publicly owned real estate. The cadastral register of building land – introduced in 1998 in the Federal Building Code as an instrument of planning – represents one component of the inner-city development strategy currently being pursued in Berlin. The effective management of building land can, however, only be achieved by joining up housing, business, land and financial policies.

1 Entstehung des Projektes

Stadtentwicklungssenator Strieder hat zu Jahresbeginn 2000 die Schwerpunkte der Stadtentwicklungspolitik wie folgt umrissen:

„...Dem Land Berlin (fällt) die Aufgabe zu, eine Bodenpolitik zu betreiben, die sich an stadtentwicklungspolitischen Zielen orientiert. ...Anders als in den vergangenen Legislaturperioden werden ...Wohnungen bis auf wenige Ausnahmen ohne direkte staatliche Förderung errichtet werden müssen. Als Grundlage für die Mobilisierung innerstädtischer Flächen wird unverzüglich mit der *Erarbeitung eines Baulückenkatasters* begonnen. ...Die große Herausforderung für die Planer, Architekten und Investoren wird die Realisierung von vermarktungsfähigen Projekten sein.“

2 Ziele des Berliner Baulückenmanagements

Zwangsmaßnahmen (öffentliches Geld und Baurecht) zu Gunsten der Innenentwicklung stehen nur noch in Ausnahmefällen zur Verfügung.

Der Wegfall von öffentlichen Subventionen im Wohnungs- und Gewerbebau führt nicht zwangsweise zu nachhaltigem, d. h. auf Innenentwicklung fokussierten Städtebau. Man muss die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch ein stetiges Baulückenmanagement ständig ins Bewusstsein rufen.

Die Philosophie der modernen Verwaltung als Dienstleistungsunternehmen für die Bürger wird besonders durch ein im Internet präsentiertes Baulückenkataster als Baustein des Baulückenmanagements unterstrichen:

- Ein Baulückenkataster dient der Transparenz des Grundstücksmarktes, der Mobilisierung von Bauflächen und dem kommunalen Flächenmanagement. Es weist die möglichen Bauflächen einschließlich Baulücken nach, die unbebaut sind und die zusätzlich bebaut werden können (untergenutzt sind).
- Das Baulückenkataster soll unter ökologischen und stadtwirtschaftlichen Gesichtspunkten der nachhaltigen, flächensparenden Siedlungsentwicklung dienen, indem baureife Flächen aktiviert werden und der Neuausweisungsbedarf beschränkt wird (gemäß dem Leitbild „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).
- Das Baulückenkataster ist ein Instrument der Wirtschaftsförderung (Standortplanung bzw. -nachweis für nationale und internationale Wirtschaftsunternehmen).
- Das Baulückenkataster lenkt Investitionen auf stadtentwicklungspolitisch wichtige Potenziale

(Stadtreparatur, Aufrechterhaltung von Infrastrukturkapazitäten, Eigentumsbildung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“, Stadtumbauprogramm Ost) und dient auf diese Weise auch der nachhaltigen Bezirksentwicklung.

- Das Baulückenkataster dient als Informationssystem der bezirklichen und überbezirklichen Aufgabenerfüllung der Berliner Verwaltung sowie der Politikberatung.

Zur zweckgerichteten Erfüllung der Ziele ergeben sich im Stadtstaat Berlin Zuständigkeiten sowohl für die Bezirke (kommunale Aufgaben) als auch für die Hauptverwaltung (ministrielle Aufgaben). Die notwendige Arbeitsteilung wurde in Zielvereinbarungen zwischen den politisch Verantwortlichen festgelegt.

3 Baulückenkataster im Intranet (Bauflächenverzeichnis)

Die verwaltungsinterne Informationssammlung, -verarbeitung und -weitergabe über Bauland erfolgt zusätzlich im (behördeninternen) Intranet. Die einzelnen Daten der jeweiligen Flächen sind zum Zweck der Aufgabenerfüllung der Verwaltung im Prinzip unbeschränkt (einschließlich Eigentümersnachweis im Automatisierten Liegenschaftsbuch – ALB), der Zugriff auf bestimmte Daten (z. B. Eigentümer, Bodenkontamination) ist jedoch datenschutzrechtlich eingeschränkt. Das Intranet erlaubt z. B. die Übersicht des vorhandenen Baupotenzials und hilft zur Einschätzung des zusätzlichen Baulandbedarfes bei Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung. Dadurch wird die Wohnungs- und Wirtschaftspolitik unterstützt. Auf Basisdaten im Zusammenhang mit Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen, B-Plänen und Gebieten von außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung wird zurückgegriffen. Nicht zuletzt werden Grundlagen für Infrastrukturplanung (Flächen für Gemeinbedarf) und Freiraumplanung (Flächen für Ausgleichsmaßnahmen) bereitgestellt.

4 Baulückenkataster im Internet unter „Baulückenmanagement“

Ziel ist es, Bürgern, Grundstückseigentümern, Architekten, potenziellen Bauherren und Investoren mit Mausklick weltweit abrufbare Informationen über das ungenutzte Baulandpotenzial in Berlin zu geben und auf die Möglichkeiten der Bebauung hinzuweisen.

Die Absicht der Veröffentlichung wurde gem. § 200 Abs. 3 Baugesetzbuch vor Publizierung des Baulücken-

katasters bekannt gemacht; die Eigentümer wurden auf ihr Widerspruchsrecht hingewiesen. Bei Widerspruch des Eigentümers (auch nach Veröffentlichung) ist das Grundstück aus dem Baulandkataster zu entfernen.

Durch eine kooperative Bauberatung sollen die Grundstückseigentümer motiviert werden, ihr Grundstück baulich zu nutzen oder es marktvorbürbar für eine Bebauung durch Dritte zu machen.

Die Mobilisierung der Bauflächen soll durch flankierende Maßnahmen – soweit es sinnvoll und notwendig ist – im Rahmen einer gesamtstättischen Steuerung in Verbindung mit einer sozial orientierten Bodenpolitik unterstützt werden.

Mit Einverständnis der Eigentümer können weitergehende Informationen in das Baulückenkataster aufgenommen werden (Eigentümerkontakt, Link zur Homepage usw.). Dadurch können bei entsprechender Mitwirkung interessierter Eigentümer die gesetzlichen Informationsbeschränkungen (Auflagen des Datenschutzes) entfallen. Insbesondere wurden auch Links auf die Homepage des Liegenschaftsfonds Berlin (Unternehmen zur Veräußerung landeseigener Liegenschaften) oder anderer Eigentümer vorgesehen.

Grundstücke, deren Vermarktung bzw. Entwicklung im vorrangigen Interesse des Landes Berlin sind, werden im Baulückenmanagement weltweit angeboten. Das betrifft insbesondere

- Grundstücke der Innenstadtbezirke (im inneren S-Bahnring),
- Landeseigene Grundstücke (Berliner Liegenschaftsfonds),
- Grundstücke in städtebaulichen Entwicklungsbereichen, Sanierungsgebieten und in städtebaulichen Vertragsgebieten.

Zentrale Zielsetzung ist eine möglichst kurze Verweildauer der Grundstücke im Baulückenkataster, indem sie einer Bebauung – unter Beteiligung des Eigentümers oder durch Dritte – zugeführt werden. Die „Umsatzgeschwindigkeit“ ist der Indikator für die Leistungsfähigkeit des Baulückenmanagements. Die (später entstehenden) Bebauungstypologien mit ihren Nutzungen können wertvolle Aufschlüsse für die Stadtentwicklung geben über marktfähige, innovative Konzepte urbaner Immobilienentwicklung in Abhängigkeit von ihren jeweiligen Standorten im Stadtraum. Gleichzeitig wird an langfristiger Verweildauer von Grundstücken im Baulückenkataster erkennbar, wo welche Grundstücke einer baulichen Nutzung nicht zugeführt werden konnten. Neben allgemeinen Ursachen wie der aktuellen Lage auf dem Immobilien-

markt, auf die die Gemeinde nur begrenzt Einfluss nehmen kann, können andere Gründe dafür analysiert und ggf. beseitigt werden.

5 Pflege und Fortführung des Baulückenkatasters

Aktualisierung und Pflege der Daten des Baulückenkatasters werden weitgehend von den Bezirken übernommen. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung stellt dazu die erforderliche Ausstattung zur Verfügung und finanziert die Schulung des Personals. Ziele, Zuständigkeiten, Finanzierung des Baulückenmanagements sind in Projektvereinbarungen zwischen der Senatsverwaltung und dem jeweiligen Bezirksamt fixiert.

Einen weiteren wesentlichen Bestandteil des Baulückenmanagements bildet die traditionelle Bauberatung für Grundstückseigentümer und Bauinteressierte. Diese erfolgt in der Regel über die bezirklichen Stadtplanungsämter.¹

Der Erfolg des Baulückenkatasters hängt von seiner Leistungsfähigkeit und der dauerhaften Attraktivität für die Nutzergruppen ab. Die Beziehungen der beteiligten Akteure sollen von dem Leitgedanken der Kooperation und gemeinsamen Zielsetzung getragen werden. Zu seiner Weiterentwicklung und Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Anbieter und „User“ einschließlich der DV-Technik wird das Baulückenmanagement einer laufenden Erfolgskontrolle und Optimierung unterzogen. Dabei sollen auch die Hemmnisse, die einer Bebauung entgegenstehen, ergründet und nach Möglichkeit beseitigt werden.

6 Besondere Bedingungen bei der Einführung des Projektes, Projektgruppe und Pilotprojekt Friedrichshain-Kreuzberg

Im Juli 2000 wurde eine *Projektgruppe* einberufen und mit der Einführung des Baulückenmanagements beauftragt. Der Projektleitung aus dem Referat Stadtentwicklungsplanung wurden Mitarbeiter aus den Abteilungen Stadt- und Freiraumplanung, Wohnungswesen, Stadterneuerung und Bauförderung direkt unterstellt und Berater aus den Abteilungen Städtebau und Projekte, Geoinformation und Vermessung sowie Informationstechnik und Kommunikation zugewiesen. Parallel hierzu wurde eng mit den Stadtplanern und Vermessern des Pilotbezirkes Friedrichshain-Kreuzberg, der Senatswirtschaftsverwaltung und dem Berliner Liegenschaftsfonds zusammengearbeitet.

Dieses interdisziplinäre Team hatte bis Februar 2001 folgenden Auftrag zu erfüllen:

- Erarbeitung von fachlichen Grundsätzen für die Erstellung eines Baulückenkatasters
 - Erarbeitung von Grundlagen zur Entwicklung eines einheitlichen DV-Verfahrens
 - Erarbeitung einer Internet- und Intranet-Präsentation am Beispiel des Pilotbezirks Friedrichshain-Kreuzberg
 - Bearbeitung aller in direktem Zusammenhang mit dem Pilotbezirk stehenden Aufgaben.
- Möglichkeiten und Beschränkungen der Datenbeschaffung aus unterschiedlichen Quellen von unterschiedlichen Datenverantwortlichen (Schnittstellen, E-commerce u.a.),
 - Integration der Fachdatenbank in bestehende Informationssysteme der Berliner Verwaltung (Berliner Liegenschafts-Informationen-Service, FIS-Broker usw.),
 - Weitere Kooperationsmöglichkeiten innerhalb der Verwaltung (Berliner Liegenschaftsfonds, Berlin Location Center usw.).

Die Ergebnisse des Pilotprojektes wurden im März 2001 der Fachöffentlichkeit und Immobilienwirtschaft vorgestellt. Nach positiver Resonanz entschied die politische Spitze, das Projektteam mit der Umsetzung eines Baulückenmanagements auch für die anderen Innenstadtbezirke zu beauftragen und die Baulücken des Pilotbezirks – zunächst beschränkt auf die bundes- und landeseigenen Liegenschaften – ins Internet zu stellen.

Seit dem 10.10.2001 kann das „Baulückenmanagement Berlin“ online unter der Adresse www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen abgerufen werden.

Zusammen mit dem Bezirk *Friedrichshain-Kreuzberg* erfolgte im 2. Halbjahr 2001 der Praxistest *als Pilotprojekt*.

Insbesondere wurden vor Ort aufgeworfene analytischen Fragestellungen problematisiert und geklärt sowie Lösungen vorgeschlagen wie:

- Zuständigkeitsregelungen und Beteiligte innerhalb der Verwaltung, Verfahrensfragen
- Ansprüche an ein Baulückenkataster und Einschätzung der Leistungsfähigkeit für Zwecke der Stadtentwicklung und Projektumsetzung
- Rechtsgrundlagen einschließlich des Auslotens von Interpretationsspielräumen und das Ausräumen von Konflikten

Neben diesen rahmensetzenden technischen und rechtlichen Arbeiten wurde im Team unmittelbar *anwenderorientiert* gearbeitet.

So wurde mit dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg zusammen eine *Fachdatenbank „Baulückenkataster“* entwickelt. Parallel hierzu wurden ca. 200 Flächen abgestimmt (von denen ca. 50 in Verfügung von öffentlichen bzw quasi öffentlichen Eigentümern liegen) und hierfür die Daten aus unterschiedlichsten Dateien abgerufen. Dabei konnten wertvolle Erfahrungen gesammelt werden bezüglich

7 Einführung des Verfahrens für die Berliner Innenstadtbezirke

Nach erfolgreichem Abschluss des Pilotprojektes „Baulückenmanagement für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg“ (erste Projektphase) folgte die Verfahrenseinführung für die Innenstadtbezirke (Umsetzungsphase mit den erforderlichen rechtlichen, organisatorischen und fachlichen Schritten für die Erweiterung einerseits des Projektgebietes und andererseits der Internetpräsentation um Flächen privater Eigentümer).

Der umfassende Internetauftritt erfolgte im Juli 2002. Diesem ging das Widerspruchsverfahren gem. § 200 Abs. 3 BauGB voraus, das fast „geräuschlos“ verlief. Auf die Bekanntmachung im Berliner Amtsblatt und in der Berliner Tagespresse erfolgten insgesamt nur fünf Reaktionen von Grundstückseigentümern. Bei über 800 betroffenen Grundstücken sind das weniger als 1 %, die vom Widerspruchsrecht Gebrauch gemacht haben. Von einer Verweigerungshaltung der Grundstückseigentümer, wie sie von einigen Experten im Vorfeld prognostiziert wurden, kann also keine Rede sein.

Seit Juli 2002 stehen insgesamt 834 Flächen (2 201 372 m²) im Internet. Davon sind 118 Flächen (337 668 m²) im Eigentum des Landes Berlin.

Fast ein Viertel der über 800 Flächen liegt in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten, ein Zehntel liegt in Wassernähe, über die Hälfte in Grünnähe und weit über die Hälfte in U- und/oder S-Bahnnähe.

Eine Auswertung der Zugriffsstatistik zeigt, dass bis zur Bekanntmachung der Veröffentlichung in der Berliner Tagespresse und im Amtsblatt am 12.4.2002 durchschnittlich 100 Zugriffe täglich zu verzeichnen waren. Mit der Erhöhung des Angebots auf über 800 Flächen haben sich die Zugriffe konstant auf 150–200/Tag erhöht.

Das Produkt „Baulücken-Management“ konnte mit vergleichsweise bescheidenen Mitteln implementiert werden. Die Projektgruppe bestand in der Pilotphase aus 3,8 Stellen, in der Umsetzungsphase aus 3,3 Stellen. Nach Projekt-Ende werden für den laufenden Betrieb 1,25 Stellenanteile (0,5 im DV-technischen Bereich und 0,75 im fachlichen Bereich) in der Hauptverwaltung eingeschätzt. Hinzu kommen pro Bezirk 0,25 Stellenanteile (bei 5 Bezirken sind dies 1,25 Stellenanteile).

Die externen Kosten für Dienstleistungen in der Pilotphase beliefen sich auf 45 000 €, die der Umsetzungsphase auf 170 000 €, so dass insgesamt 225 000 € zusätzlich zu den Personalkosten ausgegeben wurden. Die laufenden Kosten nach Projekt-Ende werden mit ca. 40 000 € (ohne Personalkosten) p.a. veranschlagt. Die Bezirke übernehmen hiervon in 2002 und 2003 einen Anteil von ca. 10 %.

Bei der Erarbeitung der Grundlagen für das DV-Verfahren „Baulückenmanagement“ wurde nach der „Richtlinie für die Planung und Durchführung von IT-Projekten in der Berliner Verwaltung“ vorgegangen. Als Ergebnis liegen Benutzerhandbuch, Schulungskonzept, Betriebskonzept, Technikkonzept und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, Risikoanalyse und Sicherheitskonzept vor.

Im Rahmen des Pilotprojektes wurde geklärt, dass die Bezirke für Aufstellung und Pflege des Baulandkatalogs zuständig sind. Die einheitliche, bezirksübergreifende Veröffentlichung im Internet obliegt der Zuständigkeit der Hauptverwaltung. Daher waren Regeln der Kooperation zwischen Bezirks- und Hauptverwaltung zu vereinbaren und niederzulegen. Geregelt wurden: DV-Konzept, Verfahrenseinführung, laufender Betrieb, Veröffentlichung und Finanzierung.

8 Das DV-Konzept

Das Datenverarbeitungs-Konzept Baulückenmanagement (BLM) besteht aus drei Modulen:

- Karte
- Daten
- Intranet-/Internetauskunft

Das Modul „Karte“ ermöglicht die Erfassung und Bearbeitung der grafischen Daten des Baulückenmanagements. Jede Fläche ist mit dem dazugehörigen Fachdatensatz im Modul „Daten“ dv-technisch verbunden.

Mit dem Modul „Daten“ werden die Sachdaten des Baulückenkatalogs in einer Fachdatenbank erfasst bzw. bearbeitet – einschließlich der Archivierung bei Bebauung von Flächen.

Mit den Modulen „Karte“ und „Daten“ stehen der Sachbearbeitung in den Fachbereichen vielfältige alphanumerische und grafische Informationen für Bauberatung oder weiterführende Planungen und Projektumsetzung zur Verfügung.

Mit dem Modul „Intranet-/Internetauskunft“ wird das Baulückenmanagement veröffentlicht. Das Berliner Bauland wird – mit umfangreichen Stadtplanungsdaten ergänzt – für die Öffentlichkeit bereitgestellt. Dabei sind verschiedene Suchfunktionen möglich.

8.1 Baulandsuche im Internet

Für die *Recherchefunktionalität* wird der durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entwickelte *FIS-Broker* eingesetzt. So ist eine gezielte Suche eines Bauwilligen z.B. nach den Suchkriterien:

- im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg
- im Wohngebiet hoher Dichte
- mit 500 bis 1 000 m² Flächengröße
- Lage in einem Sanierungsgebiet
- Lage an Schnellbahnstation

problemlos möglich. Das Ergebnis kann in Form von Listen und/oder Karten dargestellt und ausgedruckt werden.

8.2 FIS-Broker

Die Baulandrecherche im Baulückenmanagement erfolgt über den FIS-Broker. Dieser wird seit 1999 als Teil des „Informationssystems Stadt und Umwelt“ der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung entwickelt. FIS steht für Fachübergreifendes Informationssystem, in dem vorliegende Daten aus der Senatsverwaltung und einzelnen Bezirken Berlins übergreifend nutzbar gemacht werden. *Broker* bezeichnet den Makler, der diesen vernetzten Zugriff ermöglicht. Nutzer gewinnen dabei eine einheitliche Sicht auf verschiedene Daten, die jedoch in ihren Systemen verbleiben. Der FIS-Broker hält ausschließlich Metadaten vor, die für die Vermittlung zwischen Nutzern und Anbietern benötigt werden. Über eine interaktive Oberfläche können Fakten recherchiert, Anfragen formuliert, Rechercheergebnisse betrachtet und heterogene Datenbestände verknüpft werden. Darüber hinaus sind sowohl einzelne Dienste als auch das gesamte Leistungsangebot des FIS-Brokers direkt aus Fachanwendungen heraus nutzbar – wie das Baulückenmanagement.

Abbildung 1

Baulückenmanagement
Suche über Sachdaten

Sie können unter folgenden Fragestellungen wählen. (Die Angabe mehrerer Suchkriterien ist möglich!)

Bezirk:

Baufläche ges. in m²: von bis

Eigentümer Land Berlin: ☐

mögliche Nutzung:

Lage in einem förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet: ☒

Lage in Wassernähe: ☐

Lage in Grünfläche: ☐

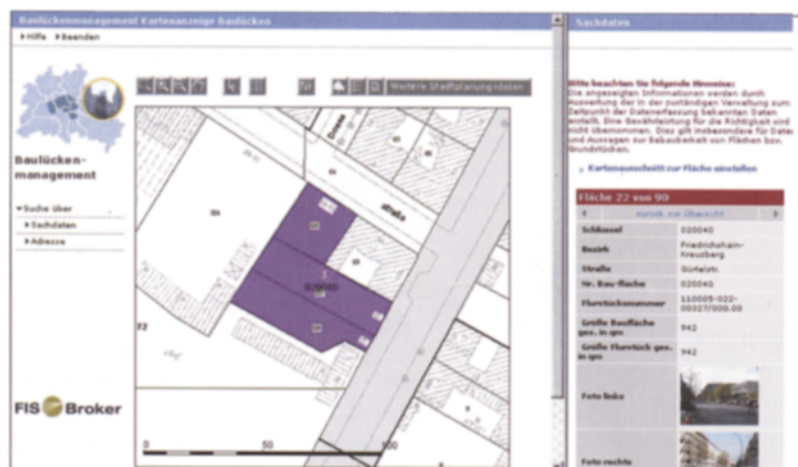
Lage in U-/S-Bahnnahe: ☒

Ergebnis der Recherche:
Es wurden 54 Bauflächen gefunden

Über die Auswahl eines Feldes der ersten Spalte der Tabelle gelangen Sie zur Kartenpräsentation.

Schlüssel	Bezirk	Straße	Nr. Baufläche	Flurstücknummer	Größe Baufläche ges. in qm
020005	Friedrichshagen-Kreuzberg	Bänschstr.	020005	110005-015-00079/000.00	660

Abbildung 2



8.3 Karte

Die für die Sachbearbeitung des Baulückenmanagements (BLM) entwickelte Fachschale für das Geografische Informationssystem (GIS) YADE ermöglicht neben der einfachen Bearbeitung der grafischen Daten – Erfassung der Baulücken u.a. – die Darstellung der Karte der Baulücken mit verschiedenen Zoomstufen in unterschiedlichen Maßstäben auch eine Überlagerung mit anderen Fachkarten als Hintergrund sowie die Anzeige von Nebenkarten.

Um überflüssige Datenhaltung zu vermeiden, wird auf bereits vorhandene Berliner Datenbestände wie die Automatisierte Liegenschaftskarte ALK, den Flächennutzungsplan FNP oder die Bereichsentwicklungsplanung BEP zugegriffen.

8.4 Daten

In einer Datenbank (MS-Access) können über benutzerfreundliche Bildschirmmasken alle für eine Bau- und Investorenberatung notwendigen Sachdaten zu den Baulücken eingegeben und verwaltet werden. In diese Datenbank ist nur ein geringer Teil an Daten selbst einzugeben. An anderen Stellen der Verwaltungen erfasste Daten des Regionalen Bezugssystems, des Automatisierten Liegenschaftsbuches u.a. sind bereits eingebunden. Aus datenschutzrechtlichen Gründen können im behördeninternen Informationssystem Intranet relativ viele, im allgemein zugänglichen Internet dagegen nur begrenzte Daten präsentiert werden.

Die Verordnung über den automatisierten Abruf von Daten erlaubt – soweit Grundstückseigentümer dem nicht widersprochen haben – festgelegte Daten einschließlich Fotos von der Umgebung der Baulücke zu veröffentlichen.

9 Datenschutzrechtliche Regelungen

Rechtsgrundlage für ein Baulückenkataster ist der seit dem 1. Januar 1998 in das BauGB eingefügte § 200 Abs. 3: „Die Gemeinde kann sofort oder in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen, der Flur- und Flurstücksnummern, Straßennamen und Angaben zur Grundstücksgröße enthält (Baulandkataster). Sie kann die Flächen in Karten oder Listen veröffentlichen, soweit der Grundstückseigentümer nicht widersprochen hat. Die Gemeinde hat die Absicht zur Veröffentlichung einen Monat vorher öffentlich bekannt zu geben und dabei auf das Widerspruchsrecht der Grundstückseigentümer hinzuweisen.“

Die Veröffentlichung des Baulückenmanagements wird in Berlin durch eine Rechtsverordnung („Baulückenmanagement-Abrufverordnung BauLück-AbrufVO“) geregelt, da das Berliner Datenschutzgesetz eine Veröffentlichung von Baulanddaten auf der Grundlage des § 200 (3) in Zusammenhang mit sonstigen Stadtplanungsdaten nach Auffassung des Berliner Beauftragten für Datenschutz und Akteneinsicht nicht zulässt. Das Berliner Datenschutzgesetz legt es nahe,

eine über den § 200 (3) BauGB hinausgehende Regelung zu treffen. Grundlage für diese Verordnung ist der § 15 Abs. 2 des Berliner Datenschutzgesetzes. Durch diese Verordnung können über die im § 200 (3) BauGB (s.o.) genannten Daten hinaus auch weitere Daten im Internet bereitgestellt werden wie:

- Darstellungen des Flächennutzungsplans
- Festsetzungen eines Bebauungsplanes, eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplans)
- Darstellungen des Landschaftsprogramms und des Landschaftsplans
- Darstellungen der Bereichsentwicklungsplanung
- der Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets, Erhaltungsgebiets oder eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs
- die Wohnlage nach dem Berliner Mietspiegel
- die Eintragung in die Denkmalliste
- der Bodenrichtwert
- Luftbilder und Umgebungsfotos der Baulücken

Mithilfe der technischen Möglichkeiten des „FIS-Broker“ kann die interaktive Karte der Baulücken mit weiteren Karten, Plänen und Luftbildern passgenau überlagert werden und die zugehörigen Daten weltweit allgemein zugänglich dargestellt werden. Die Verordnung gibt hierzu die Legitimation (§ 2 BauLück-AbrufVO).

Ob und wo derartige Rechtsverordnungen notwendig sind, bedarf der Prüfung aufgrund der jeweiligen landesrechtlichen Regelungen.

10 Empfehlungen

Ein Baulückenkataster sollte – horizontal wie vertikal – ämterübergreifend aufgebaut werden. In Berlin hat sich hierbei das Konstrukt Projektgruppe² bewährt.

Als günstig erwiesen sich Projektvereinbarungen mit den dezentralen Einheiten (Berliner Bezirke). So konnten individuelle Regelungen in Abhängigkeit vom individuellen Bedarf und den jeweiligen dezentralen Möglichkeiten vereinbart werden. Die Form „Projektvereinbarung“ ermöglichte maßgeschneiderte und deshalb sehr zielführende Regelungen, z.B. über Hardwareausstattung und über Fälligkeit von finanziellen Beiträgen. Win-win-Situationen konnten herbeigeführt werden, die eine zügige Projektumsetzung erlaubten und schließlich zu preiswerten Lösungen geführt haben.

Das Berliner BLM ist im nationalen Rahmen als Pionierarbeit anzusehen. Der Bund, andere Bundesländer, andere Kommunen aber auch Institute und Universitäten interessieren sich zunehmend für den „Berliner Weg“ mit seinen fachlich-technischen und auch rechtlichen Vorarbeiten. Diese Erfahrungen sind in die Debatte um eine Weiterentwicklung der Instrumente zur Baulandmobilisierung einzubringen. Lernen kann Berlin von anderen deutschen Großstädten wie man ohne Fördermittel die Lückenbebauung mobilisieren kann.

Ein periodisches Controlling und Monitoring kann wertvolle Hinweise geben über die Notwendigkeit von Feinjustierungen bei Instrumenten der Wohnungspolitik, bei der Flächenvorsorge und bei Fragen einer gewünschten sozialen und funktionalen Mischung in der Innenstadt.

Schließlich kann das Berliner BLM ein wichtiger Baustein der neuen Investorenberatung „aus einer Hand“ werden. Die im Aufbau befindliche One-Stop-Agency der Bundeshauptstadt kann mit diesem Werkzeug einen Überblick über die vielfältigen Bauflächen liefern und gezielt über Standorte informieren, auf denen Privatinvestitionen besonders erwünscht sind.

11 Fazit

Auf dem Weg zur Dienstleistungsgesellschaft bietet die Nutzung der modernen technischen Möglichkeiten neue Chancen für ein serviceorientiertes Informationsangebot. Jederzeit und unabhängig von ihrem jeweiligen Aufenthaltsort können Investoren durch den Internetauftritt des Baulückenmanagements Informationen über Baumöglichkeiten in Berlin abrufen. Weiterhin wird aber auch in Zukunft das persönliche Beratungsgespräch in den Bauämtern unentbehrlich sein.

Das Baulückenmanagement stützt die nachhaltige Stadtentwicklung und befördert kooperatives Handeln zwischen Verwaltung und Bürgern. Sowohl dem Anbieter – Grundstückseigentümer der sein Grundstück selbst bebauen will oder für die Bebauung zur Verfügung stellen will, als auch dem Nachfrager – z.B. dem internationalen Konzern auf Standortsuche, der eine Auswahl von Grundstücken nach seinen eigenen Vorgaben wünscht, wird durch das Baulückenmanagement ein breites Forum zur Verfügung gestellt. Eine Bebauung kann durch das Baulückenkataster allerdings nur angeregt werden. Zur Mobilisierung der Lücken bedarf es flankierender bodenpolitischer Aktivitäten. Erst eine umfassende Bodenpolitik führt zu einem Baulückenmanagement. Das Baulückenkataster ist ein erster Schritt hierhin.

Anmerkungen

(1)

Die Baulückenrecherche kann die Grundstückssuche wesentlich erleichtern, kann aber nicht eine qualifizierte Bauberatung ersetzen. Deshalb ist im Internet der Hinweis wichtig, dass die Aufnahme von Flächen ohne Gewähr erfolgt und dass eine Haftung dafür, dass die in das Kataster aufgenommenen Flächen sofort oder in absehbarer Zeit bebaubar sind, nicht übernommen werden kann.

(2)

Die Projektgruppenarbeit ist in § 7 der „Gemeinsamen Geschäftsordnung für die Berliner Verwaltung – Allgemeiner Teil – GGO I“ geregelt.

Dipl.-Ing. Dietrich Flicke
Dipl.-Ing. Kurt Nelius
Dipl.-Ing. Ulrich Reinheckel
Dipl.-Ing. Marie-Luise Sandau
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Am Kölnischen Park 3
10179 Berlin
E-Mail: marie-luise.sandau@senstadt.verwalt-berlin.de