

Landesinitiative „Stadtbaukultur NRW“

Studie

„Entwicklung von umsetzungsorientierten Handlungsschritten zur Mobilisierung von Baulücken und zur Erleichterung von Nutzungsänderungen im Bestand in Innenstädten NRWs“

Kurzfassung

Geographisches Institut der Universität Bonn

Michael Lobeck, Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt, Dr.-Ing. Irene Wiese-von Ofen

Stefanie Föbker, Dr. Rainer Kazig

Cora Arbach, Tabea Bork, Philipp Elei, Martin Frechen,

Lars Grotstabel, Christian Hoffmann, Ulrike Kelle,

Swetlana Kühn, Nina Leister, Hendrik Neumann,

Kristina Nolteernsting, Martin Roesgen, Georg Schmitz,

Simon Schneider, Jan Schubert, Vera Secker, Daniela Temme,

Lüder Thienken, Dennis Tomfort, Melanie Wessel

Bonn, 2. März 2006



Inhalt

	Seite
1. Einführung: Baulücke ist nicht gleich Baulücke	3
2. Verbreitung von Baulücken in Nordrhein-Westfalen	5
2.1 Anzahl der Baulücken	5
2.2 Flächenpotenziale durch Baulücken	6
2.3 Restriktionen für den Baulückenschluss	7
2.4 Kommunale Strategien	8
2.5 Baulückenkataster	9
2.6 Differenzierung nach Stadtentwicklungstypen	11
3. Acht Fallstudien zur Schließung von Baulücken	13
3.1 Düren-Innenstadt: Baugebot ohne Wirkung	14
3.2 Köln-Innenstadt: Spitzenlage garantiert keinen Baulückenschluss	14
3.3 Köln-Südstadt: Neue Nachbarschaft eröffnet Perspektiven	15
3.4 Köln-Eigelstein: Mut zur Lücke	16
3.5 Bonn-Innenstadt: Parken über alles	17
3.6 Bonn-Bad Godesberg: Auf den Blick kommt es an	18
3.7 Bonn-Muffendorf: Das Haus muss kleiner werden	18
3.8 Königswinter-Innenstadt: Kommunales Engagement	19
4. Schlussfolgerungen 1: Grundsätzliche Differenzierungen	23
5. Schlussfolgerungen 2: Zentrale Hemmnisse	24
5.1 Mangelndes Verkaufsinteresse und private Bevorratung	25
5.2 Erbgemeinschaften	26
5.3 Fehlende Bodenordnung	26
5.4 Nachbarschaftskonflikte	27
5.5 Abstandsregelung	27
5.6 Stellplatzregelung	28
6. Schlussfolgerungen 3: Ansatzmöglichkeiten für Land und Kommunen	29
6.1 Kommunale Ansatzmöglichkeiten	29
6.1.1 Konstellationsveränderungen nutzen	29
6.1.2 Beraten	29
6.1.3 Projekte entwickeln (lassen)	29
6.1.4 Baugebote in Strategien einbinden	30
6.1.5 Rechtssicherheit schaffen	30
6.2 Ansatzmöglichkeiten für das Land NRW	30
6.2.1 Dokumentation guter Beispiele	30
6.2.2 Kampagnen mit Partner initiieren	31
6.2.3 Veränderungen bei der Besteuerung ungenutzter Grundstücke	31
6.2.4 Nutzung der vorhandenen Förderinstrumente	31
7. Ausblick	31
8. Literatur	32

Anhang: Bibliographie zur Baulückenthematik, Fragebogen und Liste der Expertengespräche

1. Einführung: Baulücke ist nicht gleich Baulücke

Trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen besteht auf Grund der immer kleiner werdenden Haushalte sowie der stetig wachsenden Wohn- und Gewerbeflächenansprüche auch weiterhin ein Bedarf an Bauflächen. Für eine Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung, bei der die städtebauliche Innenentwicklung eine wesentliche Rolle spielt, ist die Schließung von Baulücken eine wichtige Möglichkeit, solche Bauflächen bereit zu stellen. Vor allem die bessere Ausnutzung bereits vorhandener Infrastruktureinrichtungen ist bei knapper Haushaltsslage der Städte und Gemeinden ein wichtiger Grund, die Schließung von Baulücken im innerstädtischen Zusammenhang zu verfolgen. Außerdem wird mit einem auf diese Weise geschlossenen Stadtbild vielfach eine positivere Wahrnehmung der gebauten Umwelt verbunden.

Der Bericht der vorliegenden Untersuchung beschreibt die Baulückenpotenziale im Land Nordrhein-Westfalen auf der Basis einer landesweiten Umfrage bei allen nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden sowie die wesentlichen Restriktionen und Hemmnisse an Hand von acht ausgewählten Fallstudien, die bei der Schließung von Baulücken auftreten und die es zu überwinden gilt. Denkbare Strategien eines alternativen Umgangs mit Baulücken in eher schrumpfenden Städten und Regionen sind bewusst nicht Gegenstand der Untersuchung. Aus der eigenen Umfrage, den eigenen Fallstudien, einer ergänzenden Literatursauswertung und weiteren Expertengesprächen ergeben sich Hinweise, wie es zukünftig gelingen kann, Baulücken erfolgreich zu schließen.

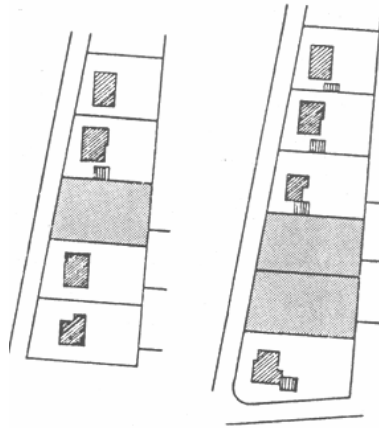
Aus der Vielzahl an Begriffsbestimmungen in der umfangreichen Baulücken-Literatur greifen wir die Definition von Schmidt-Eichstaedt (2000, S. 27 f.) auf: Wir verstehen unter Baulücken „unbebaute Grundstücke – es können auch mehrere Grundstücke oder Teile von Grundstücken sein – die an einer im übrigen bebauten, tatsächlich im wesentlichen fertig gestellten Straße zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen, aber dennoch den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Sonstige Erschließungsanlagen und Erschließungseinrichtungen müssen in ausreichendem Umfang vorhanden sein oder ohne erheblichen Aufwand hergestellt werden können.“

Baulücke ist aber nicht gleich Baulücke. Zur genaueren Eingrenzung der Problematik ist es hilfreich, sich an eine Typisierung aus den frühen 1980er Jahren zu erinnern (vgl. Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung 1981). Aus dieser Diskussion werden vier Typen für diesen Bericht aufgegriffen und unterschieden:

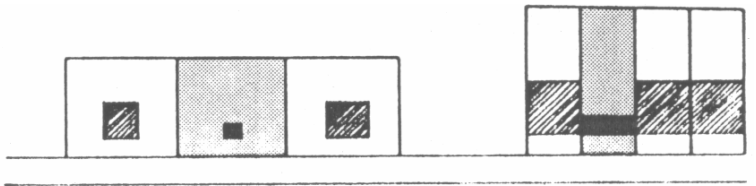
- Beim **Typ I** handelt es sich um die „**klassische Baulücke**“. Sie besteht aus ein oder zwei unbebauten Grundstückspartellen in einer ansonsten geschlossenen und voll erschlossenen Straße. Die Parzelle ist ohne weitere Erschließungs- oder Bodenordnungsmaßnahmen bebaubar (vgl. Abb. 1).
- Beim **Typ II** handelt es sich um eine „**geringfügig bebaute Baulücke**“. Sie ist eher behelfsmäßig in einer Art und Weise bebaut, die der Nachbarbebauung nicht entspricht (vgl. Abb. 1). Einstöckige Lagergebäude oder Garagen sind hier typische Bauten in der Lücke. Auch ihre Nutzung passt nicht in den Zusammenhang der Nachbarschaft. Ansonsten liegt das Grundstück aber wie die klassische Baulücke an einer geschlossenen und voll erschlossenen Straße, sodass nur die Mindernutzung beseitigt werden muss, um das Grundstück neu zu bebauen.
- Beim **Typ III** handelt es sich so genannte „**Arrondierungsflächen**“. Ihre Bebauung dient der Abrundung des Innenbereichs (vgl. Abb. 1). Die umgebende Bebauung prägt das städtebauliche Bild und übt eine prägende Wirkung für die Bebauung dieser unbebauten Flächen. Die Arrondierungsflächen sind mit keinem oder nur geringem Aufwand an Erschließung und Bodenordnung verfügbar.

Abb.1: Vier Typen von Baulücken

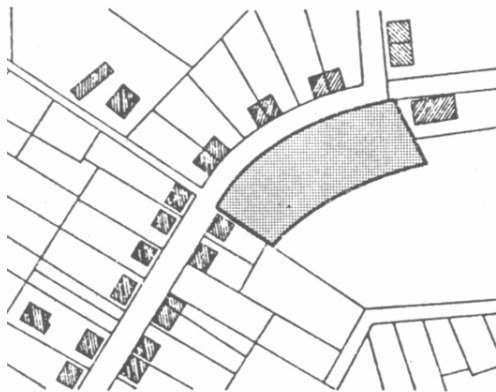
Typ I: Klassische Baulücke



Typ II: Geringfügig bebaute Baulücke



Typ III: Arrondierungsflächen



Typ IV: Suboptimal genutzte Baulücke



Quelle: Stadt Essen 1981

- Beim **Typ IV** handelt es sich schließlich um „**suboptimal genutzte Baulücken**“. Grundstücke unterschiedlicher Größenordnung, die von einer Bebauung umschlossen sind und somit in bebauten Ortsteilen liegen, sind zwar von außen erschlossen (vgl. Abb. 1). Die Bebauung der inneren Bereiche setzt aber eine Bodenordnung voraus. Durch ihre Bebauung könnte die bereits vorhandene Infrastruktur besser genutzt werden.

2. Verbreitung von Baulücken in Nordrhein-Westfalen

Zur Erfassung der Baulückensituation in Nordrhein-Westfalen wurde eine Umfrage unter allen 396 Städten und Gemeinden durchgeführt. Mit einem bewusst relativ einfachen Fragebogen (vgl. Anhang), der mit dem Auftraggeber und den beiden kommunalen Spitzenverbänden abgestimmt war, wurden Anfang November 2005 die jeweiligen Baudezernenten aller Städte und Gemeinden angeschrieben und um Unterstützung gebeten. Mitte November 2005 folgte ein kurzes Erinnerungsschreiben.

Von den 396 Städten und Gemeinden haben 277 geantwortet. Dies bedeutet eine Rücklaufquote von rund 70 Prozent. Gleichzeitig werden mit den Antworten sogar rund 81 Prozent der Einwohnerzahl Nordrhein-Westfalens abgedeckt. Bei den großen Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern haben nur drei Städte nicht geantwortet. Es zeigt sich, dass eher in den dünner besiedelten Teilen Nordrhein-Westfalens die Bereitschaft zur Beantwortung der Fragen geringer war. Dies kann damit zusammenhängen, dass das Problem der Baulücken in diesen Landesteilen als weniger bedeutend eingeschätzt wird.

Insgesamt antworten 271 Gemeinden, dass sie über Baulücken verfügen. Dies sind immerhin 98 Prozent aller Gemeinden, die geantwortet haben. Nur sechs Städte und Gemeinden geben an, über keine Baulücken in ihrem Gemeindegebiet zu verfügen. Baulücken sind also ein Phänomen, das in nahezu allen nordrhein-westfälischen Städten und Gemeinden, die an der Befragung teilgenommen haben, vorhanden ist. Da die Angaben zum Teil erheblich mit der Gemeindegröße variieren, wird im Folgenden zusätzlich auf Unterschiede zwischen Klein-, Mittel- und Großstädten hingewiesen. Die Größe der Gemeinden wird pragmatisch über die Einwohnerzahl abgegrenzt. Kleinstädte haben weniger als 20.000 Einwohner, Mittelstädte zwischen 20.000 und 100.000 Einwohner und Großstädte verfügen über mehr als 100.000 Einwohner.

2.1 Anzahl der Baulücken

Insgesamt werden in der Umfrage **46.662 Baulücken** für die **167 Gemeinden** genannt, die Angaben über die Anzahl ihrer Baulücken machen können. Dies sind 62 Prozent der Gemeinden, die Baulücken angeben (vgl. Tabelle 1). Hier zeigt sich, dass es keinen umfassenden Überblick über die Quantitäten der Baulücken in Nordrhein-Westfalen gibt. Dabei erweisen sich Großstädte als besser informiert im Vergleich zu Klein- und insbesondere Mittelstädten. Will man die Anzahl der Baulücken für das gesamte Land schätzen und gewichtet man dazu die gemachten Angaben mit der Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden, die keine Angaben geben können, so kommt man auf einen **geschätzten Wert** von rund **78.500 Baulücken** für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen.

Tabelle 1: Informationsstand zu Baulücken

	n	Anteil (%) der Gemeinden mit Informationen zu ...	
		Anzahl der Baulücken	Fläche der Baulücken
Kleinstadt	106	63 %	46 %
Mittelstadt	138	56 %	45 %
Großstadt	27	(85) %	(67) %
Gesamt	271	62 %	48 %

Die Anzahl der Baulücken, die die Städte und Gemeinden angeben, variiert stark (vgl. Tabelle 2). Es ergibt sich ein Mittelwert von rund 279 bei einer Standardabweichung von 384, so dass sich der Median (152) hier als geeigneter Mittelwert erweist. Rund 60 % der befragten Gemeinden nennen mehr als 100 Baulücken. Wie zu erwarten gibt es in den größeren Gemeinden eine höhere Anzahl an Baulücken. In zwei Drittel der Großstädte werden über 250 Baulücken genannt, während dies nur in 19 Prozent der Kleinstädte der Fall ist. Betrachtet man die Städte und Gemeinden mit den meisten Baulücken (TOP 10), so überrascht das Ergebnis, dass dies in Paderborn sein soll. Hier wird deutlich, dass es bei einigen der befragten Städte und Gemeinden ein unterschiedliches Begriffsverständnis von Baulücke geben muss – trotz einer möglichst einfachen Begriffsbestimmung, die im Kopf des Fragebogens vorgegeben war.

Tabelle 2: Anzahl der Baulücken in der Gemeinde

Anzahl der Baulücken in der Gemeinde	Gemeinden (%)
bis 25	13
26-50	13
51-100	16
101-250	24
251-500	21
über 500	14
n=167	

2.2 Flächenpotenziale durch Baulücken

Über ein detailliertes Wissen zu den Flächen der Baulücken verfügt mit 129 Städten und Gemeinden weniger als die Hälfte derer, die Baulücken angeben (vgl. Tabelle 1). Aus ihren Informationen ergibt sich ein Flächenpotenzial von 3.540 Hektar in Baulücken. Schätzt man auch hier unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl der Städte und Gemeinden das Flächenpotenzial aller Städte und Gemeinden, kommt man auf eine Gesamtfläche von rund **7.100 Hektar Baulücken** im gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Bei den 129 Gemeinden, die über ihr Flächenpotenzial Auskunft geben, überwiegen die Gemeinden, in denen weniger als 10 Hektar Fläche an Baulücken vorhanden sind. Nur wenige Gemeinden geben an, mehr als 100 Hektar Fläche an Baulücken zu haben (vgl. Tabelle 3). Dabei handelt es sich vor allem um Großstädte. Die Mehrzahl der Klein- und Mittelstädte meldet weniger als 10 Hektar Flächen an Baulücken, die Mehrzahl der Großstädte Baulücken im Umfang von 26 bis 50 Hektar.

Tabelle 3: Flächen der Baulücken in der Gemeinde

Fläche der Baulücken in der Gemeinde	Gemeinden (%)
bis 10 ha	49
11-25 ha	23
26-50 ha	16
51-100 ha	7
über 100 ha	5

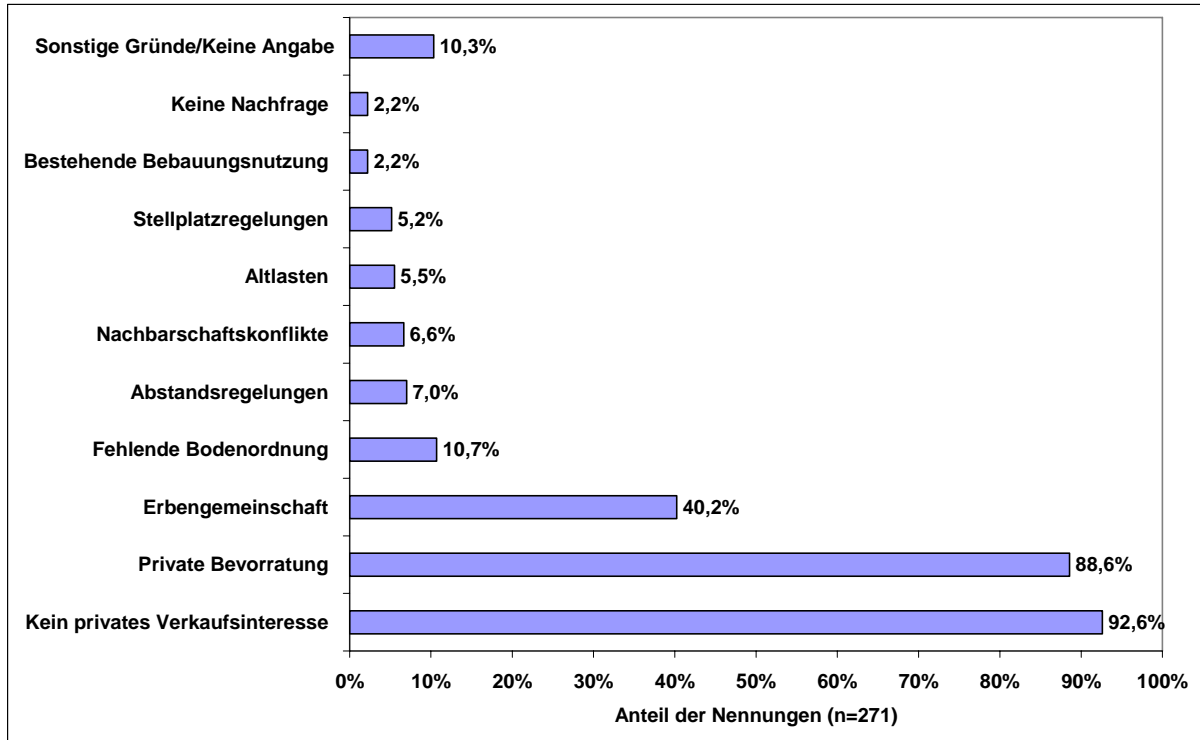
n=129

Überraschend ist der relativ hohe Anteil der Städte und Gemeinden (35 %), bei denen ein Teil der Baulücken im kommunalen Eigentum ist. Dies betrifft häufiger Großstädte als Kleinstädte. Der Anteil an den insgesamt vorhandenen Baulücken ist allerdings relativ gering. Bei fast drei Viertel dieser Gemeinden sind weniger als zehn Prozent der Baulücken in kommunalem Eigentum. Damit sind die eigenen Verwertungsmöglichkeiten gering. Das Beispiel der Bonner Innenstadt (vgl. Kapitel 3.5) zeigt zudem eindrucksvoll, welche Schwierigkeiten der Verwertung auch bei solchen Lücken auftreten können, die in städtischem Eigentum sind. Die Städte und Gemeinden sind so in hohem Maße darauf angewiesen, private Eigentümer für den Baulückenschluss zu gewinnen.

2.3 Restriktionen für den Baulückenschluss

Als Restriktionen der Schließung von Baulücken sind in dem Fragebogen zehn Antwortmöglichkeiten vorgegeben. Mehrfachantworten sowie die Formulierung sonstiger Restriktionen waren möglich. Ganz eindeutig überwiegen bei den Gemeinden das **fehlende Verkaufsinteresse** und die **private Bevorratung** mit jeweils rund 90 Prozent der Nennungen (vgl. Abbildung 2). Letzteres betrifft Kleinstädte (92%) stärker als Großstädte (81%). Auch der Hinderungsgrund, der an dritter Stelle genannt wird, fällt in den Bereich der privaten Eigentümer. Mit immerhin rund 40 Prozent der Nennungen werden die Erbengemeinschaften von fast der Hälfte der Gemeinden genannt. Andere Ursachen werden weitaus seltener genannt. Die besondere Rolle der Privateigentümer für den Baulückenschluss wird auch in den Expertengesprächen bestätigt.

Abbildung 2: Restriktionen für den Baulückenschluss

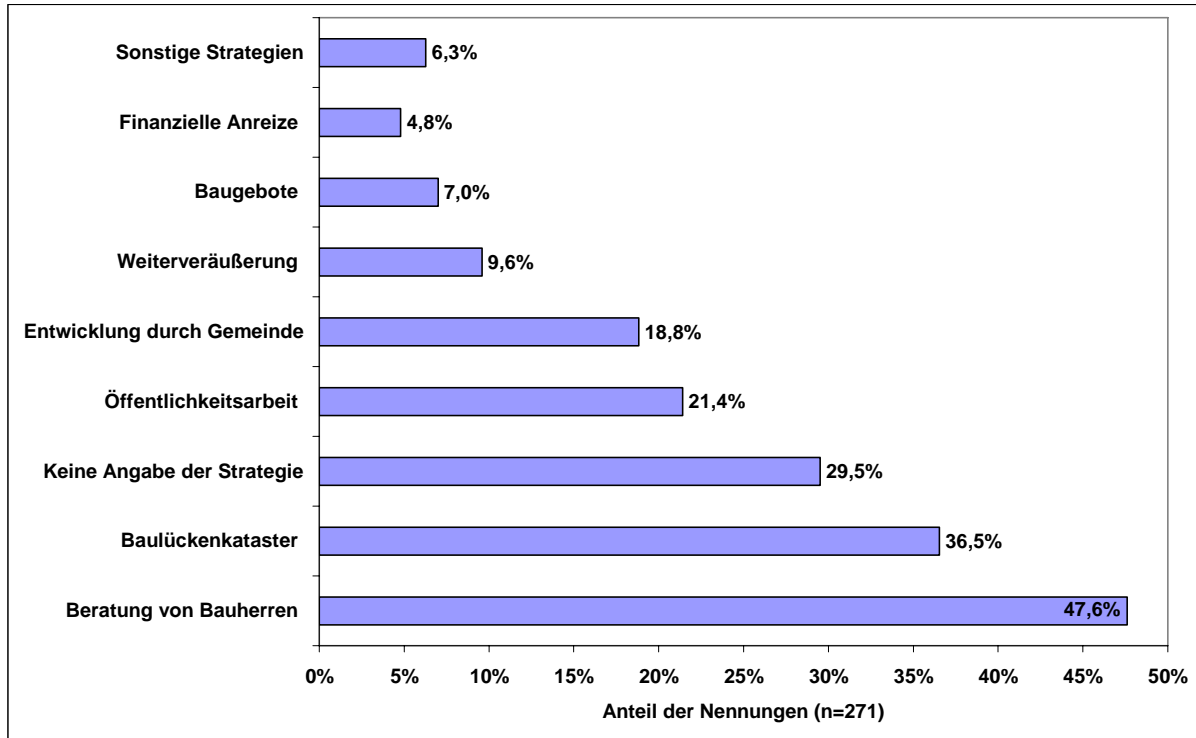


2.4 Kommunale Strategien

Für die kommunalen Strategien wurden mehrere Möglichkeiten vorgegeben, die die Kommunen mit den Noten 1 (erfolgreich) bis 4 (nicht so erfolgreich) bewerten sollten. Dabei ist in den Ergebnissen zu unterscheiden, wie häufig die jeweiligen Instrumente überhaupt genutzt und bewertet werden und wie ihr Erfolg beurteilt wird (vgl. Abbildung 3).

Am häufigsten wird die Beratung von Bauherren genannt, eine Strategie die mit der Note 2,4 auch am zweit erfolgreichsten bewertet ist. Der Beratung der Bauherren wird also von den befragten Gemeinden ein besonderer Stellenwert zugesprochen. Ferner nennt über ein Drittel der Gemeinden ein Baulückenkataster, bei den Großstädten sind es sogar zwei Drittel. Die Gemeinden bewerten diese Strategie im Verhältnis zu den anderen Strategien durchschnittlich mit 2,9. Zum Einsatz des Baulückenkatasters erfasst der Fragebogen zusätzlich detaillierte Informationen, die in Kapitel 2.5 dargestellt sind. Eine dem Baulückenkataster entsprechende Bewertung erhält die Strategie der Öffentlichkeitsarbeit. Dieses Instrument wird allerdings deutlich seltener eingesetzt.

Abbildung 3: Strategien zur Schließung von Baulücken



Bemerkenswert ist, dass fast ein Drittel der Gemeinden keine Angaben zu kommunalen Strategien macht. Dies deutet auf einen geringen Stellenwert der Baulückenproblematik in den Kommunen. Tatsächlich bezeichnen zwei Drittel der Befragten das Thema auch als „weniger wichtig“ in der Kommunalpolitik ihrer Gemeinde. Das betrifft insbesondere die Klein- und Mittelstädte.

Die beste Bewertung (Note 2,1) erfährt die Strategie der Weiterveräußerung. Sie wurde mit 26 Nennungen jedoch nur relativ selten angegeben, was darauf schließen lässt, dass es sich hierbei um ein Instrument handelt, was weniger häufig eingesetzt wird. Kaum zum Einsatz kommt das harte Instrument des Baugebots. Nur in 19 Städten wurde es angewendet. Die befragten Gemeinden zeigen hier erhebliche Skepsis bei der Bewertung (Note 3,5). Das Fallbeispiel aus Düren (vgl. Kapitel 3.1), in dem ein Baugebot ausgesprochen wurde, zeigt, dass es hier auch Umsetzungsschwierigkeiten gibt. Eine ähnlich schlechte Bewertung (Note 3,2) bei einer noch selteneren Anwendung erfährt die Strategie finanzieller Anreize.

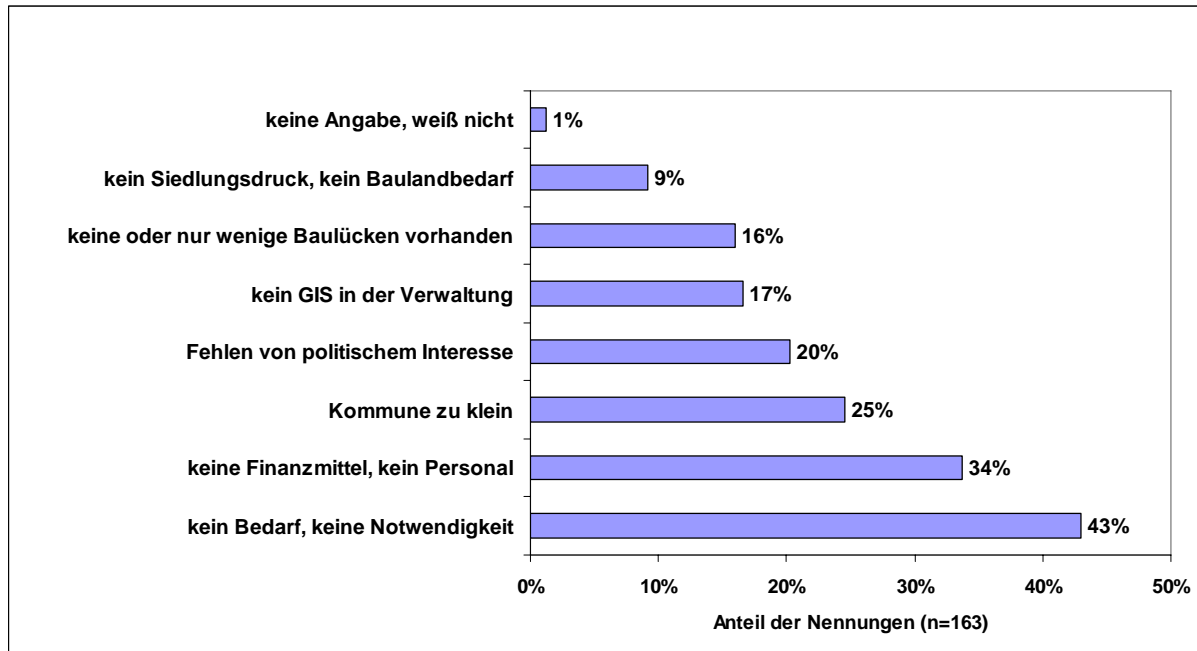
Aus der Bewertung der Strategien wird deutlich, dass eine **intensive Kommunikation mit den Bauherren** aus der Sicht der Gemeinden eine Erfolg versprechende und auch häufig eingesetzte Strategie ist. Wie die Fallbeispiele zeigen, könnte es sich hier als sinnvoll erweisen, von einer genehmigenden Rolle auch zu einer beratenden Rolle bei den Gemeinden zu kommen.

2.5 Baulückenkataster

Mit rund 40 Prozent der befragten Gemeinden verfügen überraschend viele Gemeinden über ein eigenes Baulückenkataster. Immerhin 108 der 271 Gemeinden, die geantwortet haben, setzen dieses Instrument ein. Bei den Großstädten sind es sogar drei Viertel. Der Einsatz steht offenbar in einem Zusammenhang mit der Größe der Gemeinden, denn fast die Hälfte der Kleinstädte führt ihre geringe Größe als Argument gegen ein Baulückenkataster an. Betrachtet man alle Gemeinden ohne Baulückenkataster (vgl. Abbildung 4), so wird am häufigsten

genannt, dass keine Notwendigkeit dafür besteht (43 Prozent). Hinzu kommen bei einem Drittel der Gemeinden fehlende Personal- oder Finanzmittel. Hier muss jedoch nach Gemeindegrößen differenziert werden. Nur Klein- und Mittelstädte geben „keinen Bedarf“ als Grund dafür an, dass sie kein Baulückenkataster führen. Keine der Großstädte nennt diesen Grund, bei ihnen überwiegen eindeutig die fehlenden finanziellen und personellen Ressourcen als Hinderungsgrund.

Abbildung 4: Gründe für das Fehlen eines Baulückenkatasters



Das Kataster wird in den kommunalen Verwaltungen überwiegend in den Zuständigkeitsbereichen von Bauen und Planen geführt. In Groß- und Mittelstädten besteht am häufigsten eine Zuordnung zum Bereich Planen, in Kleinstädten zum Bereich Bauen. Auf Grund der unterschiedlichen Größe der Gemeinden und der spezifischen Zuschnitte gibt es darüber hinaus feine Differenzierungen (vgl. Tabelle 4). In einigen Gemeinden ist statt der Bereiche Bauen und Planen auch das Vermessungsamt die für das Baulückenkataster verantwortliche Stelle.

Die Art und Weise, wie das Baulückenkataster in den 108 Gemeinden geführt wird, unterscheidet sich. Mehr als die Hälfte der Gemeinden geben an, mit einem Plan (63 Nennungen) oder einer Liste (55 Nennungen) zu arbeiten, jeweils ein Drittel nutzen Datenbanken (33 Nennungen) oder GIS (32 Nennungen). In wenigen Fällen (4 Nennungen) werden die Informationen auch ins Internet gestellt. Dabei fällt auf, dass Datenbanken, GIS und Internet in Klein- und Mittelstädten deutlich seltener genutzt werden als in den Großstädten, wo diese Instrumente eine wichtige Rolle spielen.

Tabelle 4: Für das Baulückenkataster verantwortliche Stelle

Für das Baulückenkataster verantwortliche Stelle	Anzahl der Nennungen
Planungsamt	25
Stadtplanungsamt	14
Fachbereich Bauen und Planen	6
Fachbereich Stadtplanung	7
Fachbereich Städtebau	1
Fachbereich Umwelt und Planung	1
Fachbereich Regionalplanung	1
Amt für Stadtentwicklung	7
Fachbereich Stadtentwicklung	3
Fachbereich Gemeindeentwicklung	3
Stab kommunale Entwicklungsplanung	1
Amt für Stadterneuerung	1
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt	2
Bauamt	12
Bauverwaltungsamt	10
Bereich Bauordnung	1
Vermessungsamt	7
Fachbereich Planung und Vermessung	2
Fachbereich Grundstück und Bodewirtschaft	1
Liegenschaftssachbearbeiter	2
noch nicht besetzt	1
Sonstige	2
Keine Angabe/Weiß nicht	7

Genutzt wird das Kataster in jeweils etwa 40 Prozent der Gemeinden von der Stadt selbst und von Investoren. Dabei dominiert in den Großstädten die Nutzung durch Investoren. Als weitere Nutzer sind insbesondere Bauherren und Bauinteressierte zu nennen.

Die Wirksamkeit des Baulückenkatasters wird mit der Note 2,9 skeptischer gesehen als der Einsatz der Instrumente der Weiterveräußerung und der Beratung der Bauherren. In einer vergleichbaren Umfrage im Freistaat Bayern, in der 156 bayerische Kommunen geantwortet hatten, waren es nur 25 Städte und Gemeinden, in denen ein Brachflächen- und/oder ein Baulückenkataster geführt wird (vgl. Besler/Wiegandt 2006). Dies sind nur 16 Prozent der insgesamt 156 Kommunen, die geantwortet hatten. In dieser Umfrage zeigte sich, dass große Städte wie München mit einem hohen Siedlungsdruck auf ein Baulücken- und Brachflächenkataster verzichten, weil die hohe Nachfrage nach Grundstücken dazu führe, dass Baulücken und Brachflächen gar nicht erst entstehen.

2.6 Differenzierung nach Stadtentwicklungstypen

Interessant ist außerdem die Betrachtung unterschiedlicher Stadtentwicklungstypen. Für die Charakterisierung der Gemeinden nach Schrumpfung, Stagnation oder Wachstum wird auf die Daten einer Typisierung des BBR zurückgegriffen. Da diese Prozesse als mehrdimensional verstanden werden, erfolgt die Einordnung über sechs verschiedene Indikatoren: die Bevölkerungsentwicklung 1997-2001, den Gesamtwanderungssaldo 1999-2001, die Arbeitsplatzentwicklung 1997-2001, die Arbeitslosenquote 2000/2001, die Realsteuerkraft 1999/2000 und die Kaufkraft 2000. Die Zuordnung einer Gemeinde zu einem

Stadtentwicklungstyp richtet sich nach der Anzahl der Indikatoren, die in das oberste bzw. unterste Quintil der Gemeinden, d.h. die Klasse der 20% Gemeinden am oberen bzw. unteren Ende der Rangskala, fällt (vgl. Gatzweiler, Meyer und Milbert 2003: 564-566). Die Daten wurden freundlicherweise vom BBR zur Verfügung gestellt.

40 der befragten Städte und Gemeinden wurden nach dieser Einordnung als schrumpfende Städte, 139 als stagnierende Städte, und 98 Gemeinden als wachsende Städte eingeordnet. Während die Klein- und Mittelstädte insbesondere auf den Typ der stagnierenden Städte entfallen, lässt sich bei den Großstädten eine stärkere Polarisierung auf schrumpfende Städte einerseits und wachsende Städte andererseits feststellen.

Es zeigt sich, dass es bei der Anzahl der Baulücken zwischen diesen Typen keine signifikanten Unterschiede gibt. Bei allen drei Typen liegt die Anzahl der Gemeinden mit mehr als 250 Baulücken bei rund einem Drittel. Dieses Ergebnis ist nicht verwunderlich, da Anzahl und auch Größe der Baulücken in erster Linie durch die Gemeindegröße beeinflusst sind. Allerdings sind auch nach einer Normierung der Baulückenzahl nach Einwohnern keine signifikanten Unterschiede in der Menge der Baulücken zwischen den Stadtentwicklungstypen feststellbar. Dies widerspricht der theoretischen Annahme, dass Baulücken insbesondere in schrumpfenden Städten zu finden sind. Einschränkend ist jedoch auf die geringe Zahl der hier als schrumpfend definierten Gemeinden hinzuweisen.

Überraschender ist die Feststellung, dass sich auch die Bedeutung, die dem Thema in der Kommunalpolitik zugemessen wird, kaum zwischen den Stadtentwicklungstypen unterscheidet. In wachsenden, stagnierenden und auch schrumpfenden Städten bewerten zwei Drittel der Gemeinden das Thema als weniger wichtig. Es ist jedoch zu vermuten, dass diese gleiche Bewertung unterschiedlich zu begründen ist. In diese Richtung deutet der unterschiedliche Umgang mit Baulücken (vgl. Tabelle 5). So zeigen schrumpfende Städte ein deutlicheres Bewusstsein für die Problematik von Baulücken. Weniger als ein Fünftel der schrumpfenden Städte nennt keine Strategien zur Schließung von Baulücken, unter den wachsenden und stagnierenden Städten ist es immerhin ein Drittel.

Tabelle 5: Hierarchie der Strategien zur Schließung von Baulücken

wachsende Stadt	stagnierende Stadt	schrumpfende Stadt
Beratung von Bauherren	Beratung von Bauherren	Beratung von Bauherren
Baulückenkataster	Baulückenkataster	Baulückenkataster
keine Angabe zur Strategie	keine Angabe zur Strategie	Öffentlichkeitsarbeit
Entwicklung durch Gemeinde	Öffentlichkeitsarbeit	Entwicklung durch Gemeinde
Öffentlichkeitsarbeit	Entwicklung durch Gemeinde	keine Angabe zur Strategie
Weiterveräußerung	Baugebote	Weiterveräußerung
Baugebote	Weiterveräußerung	Baugebote
Finanzielle Anreize	Finanzielle Anreize	Finanzielle Anreize

Auch die Strategien unterscheiden sich zwischen den Stadtentwicklungstypen. Zwar nimmt die Beratung von Bauherren bei allen Entwicklungstypen die wichtigste Position ein, das Baulückenkataster wird von schrumpfenden Städten jedoch ebenso häufig genannt wie die Beratung, von den wachsenden und stagnierenden Städten dagegen deutlich seltener. Während über die Hälfte der schrumpfenden Städte ein Baulückenkataster führt, trifft das nur auf ein gutes Drittel der wachsenden und stagnierenden Städte zu.

Überraschenderweise gibt in den schrumpfenden Städten die deutliche Mehrheit an, dass Investoren diese Informationen abfragen. In den wachsenden Städten wird diese Nutzergruppe deutlich seltener genannt, hier ist die Stadt selbst der meistgenannte Nutzer. Allerdings besteht in den wachsenden Städten möglicherweise eine geringere Kenntnis über die Nutzerstruktur, was sich damit belegen lässt, dass ein Drittel dieser Städte gar keine Angabe dazu machen kann oder will. In stagnierenden und schrumpfenden Städten ist das nur äußerst selten der Fall. Hier ist man offenbar stärker auf das Instrument des Baulückenkatasters angewiesen und zeigt ein entsprechendes Interesse an seinen Nutzern. Dieses Interesse zeigt sich auch, wenn man die Gemeinden betrachtet, die über kein Baulückenkataster verfügen. Unter ihnen ist die Hälfte der wachsenden Kommunen der Meinung, dass keine Notwendigkeit zur Führung eines Baulückenkatasters besteht. Tatsächlich gibt ein Viertel der wachsenden Städte ohne Baulückenkataster an, dass in ihrer Gemeinde keine oder nur wenige Baulücken vorhanden sind. In den schrumpfenden Kommunen sind dagegen die fehlenden personellen und finanziellen Ressourcen der beschränkende Faktor, der von fast der Hälfte der schrumpfenden Gemeinden ohne Baulückenkataster genannt wird.

Auch die Betrachtung eines weiteren Instrumentes, der Öffentlichkeitsarbeit, deutet auf ein ausgeprägtes Problembewusstsein der schrumpfenden Städte im Hinblick auf Baulücken. Öffentlichkeitsarbeit wird stärker von schrumpfenden und stagnierenden Städten betrieben, ein Viertel dieser Gemeinden nennt das Instrument. Bei wachsenden Städten spielt Öffentlichkeitsarbeit dagegen nur eine untergeordnete Rolle (16%). Die allgemein geringe kommunalpolitische Bedeutung des Themas lässt sich unter Umständen darauf zurückführen, dass schrumpfende Städte von einem Bündel von Problemen betroffen sind, von denen einige einen größeren Problemdruck erzeugen als die Baulückenthematik.

Die Bewertung der Strategien zeigt, dass ihr Erfolg in den verschiedenen Stadtentwicklungstypen zum Teil unterschiedlich beurteilt wird. So erhält die Strategie der Weiterveräußerung insgesamt die beste Note. Betrachtet man wachsende und schrumpfende Städte jedoch getrennt voneinander, so zeigt sich eine beachtliche Spannbreite der Durchschnittsnoten, die von 1,7 bei wachsenden bis 2,5 bei schrumpfenden Städten reicht. Einschränkend muss hier jedoch an die sehr geringe Anzahl der Gemeinden erinnert werden, die diese Strategie überhaupt angeben. Es bleibt jedoch festzuhalten, dass sich die einzelnen Strategien für verschiedene Stadttypen unterschiedlich gut eignen.

3. Acht Fallstudien zur Schließung von Baulücken

Für eine genauere Analyse der Hemmnisse bei der Mobilisierung von Baulücken wurden acht Fallstudien näher untersucht. Dazu wurden in Absprache mit dem Auftraggeber

- vier Grundstücke betrachtet, die bis vor kurzem eine Baulücke waren und bei denen Restriktionen für die Lückenschließung überwunden wurden, sowie
- vier noch nicht geschlossene Baulücken betrachtet, bei denen es in unterschiedlicher Intensität Bemühungen gibt bzw. gegeben hat, die Baulücken zu schließen.

Drei der untersuchten Baulücken liegen in Köln, drei weitere in Bonn, eine in Düren und eine weitere in Königswinter. Einen Überblick über die Fallstudien gibt eine Tabelle auf Seite 34 am Ende dieses Abschnitts, in der vergleichend einige „Eckdaten“ der einzelnen Fallstudien zusammengetragen sind.

3.1 Düren –Innenstadt: Baugebot ohne Wirkung

Die Baulücke befindet sich in einer Randlage des Geschäftsbereiches der Dürener Innenstadt. Es handelt sich hierbei um eine „klassische Baulücke“, die durch ein voll erschlossenes, aber unbebautes Grundstück gekennzeichnet ist. Mit einem Maß von ungefähr acht mal zwanzig Metern ist sie eher schmal. Eingerahmt wird sie von zwei viergeschossigen Häusern, die nach vollständiger, kriegbedingter Zerstörung der Gebäude in den 1950er Jahren erbaut wurden und Teil eines Wohnblocks sind, in dessen Kern sich Gärten befinden. Die angrenzenden Häuser weisen im Erdgeschoss gewerbliche Nutzung und in den darüber liegenden Stockwerken Wohnnutzung auf.

Obwohl die Stadt Düren in den 1990er Jahren ein Baulückenschließungsprogramm beschlossen hat, ist die Baulücke bis heute noch nicht bebaut. Für das Ausbleiben einer Bebauung sind im Wesentlichen zwei Faktoren anzuführen:

- die soziale und wirtschaftliche Situation des Eigentümers, der das Grundstück seinen Nachfahren vererben will, sowie
- der nachlassende Druck der Stadtverwaltung für die Realisierung einer Wiederbebauung.

Der Eigentümer des Grundstücks besitzt in der Stadt Düren noch ein weiteres unbebautes Grundstück, das ebenfalls vom 1990 verabschiedeten Baulückenschließungsprogramm erfasst wurde. Die Stadtverwaltung hat nach langen Verhandlungen für beide Grundstücke des Eigentümers im Jahr 1993 ein Baugebot angeordnet. Insgesamt wurden in Düren sieben Baugebote ausgesprochen. Gegen alle Gebote wurde vor dem Aachener Verwaltungsgericht Widerspruch erhoben. Der Eigentümer der beiden Grundstücke hat in seinem Widerspruch auf der einen Seite auf sein Alter, seinen Gesundheitszustand und seine finanzielle Situation verwiesen, die ihm eine Bebauung unmöglich machten. Seine Kinder stünden am Beginn ihrer Berufstätigkeit und könnten ebenfalls die Last einer Bebauung nicht auf sich nehmen. Für das zweite Grundstück führt der Eigentümer außerdem eine durch langen Familienbesitz begründete besondere emotionale Verbindung an. Nachdem die Stadt trotz des Widerspruches für beide Grundstücke des Eigentümers eine Bebauung fordert, kommt es zu einem Streitfall, der im Jahr 1993 durch einen Vergleich gelöst wird: von dem Baugebot auf dem zweiten Grundstück des Eigentümers wird abgesehen, wenn das eine Grundstück bebaut wird.

Die Stadtverwaltung hat nach dem Vergleich keinen nachhaltigen Druck für eine Wiederbebauung ausgeübt. Nach einer Entspannung des Dürener Wohnungsmarktes im Verlauf der zweiten Hälfte der 1990er Jahre, einer geringen Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum und einen durch Leerstände im innerstädtischen Bereich geprägten Büromarkt sah die Stadtverwaltung die Rechtfertigung für ein Baugebot schwinden. Die Stadtverwaltung strebt aus diesen Gründen nicht an, das inzwischen verjährte Baugebot erneut auszusprechen.

3.2 Köln –Innenstadt: Spitzenlage garantiert keinen Baulückenschluss

In einer 1a-Lage der Kölner Innenstadt findet sich eine Baulücke, die im Erdgeschoss von zwei Einzelhandelsgeschäften genutzt wird. Es handelt sich um eine geringfügig bebaute Baulücke, die von sechsgeschossigen Gebäuden mit Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und Wohn- oder/und Büronutzung in den oberen Geschossen eingerahmt ist. Die Baulücke besteht in ihrem jetzigen Zustand seit 1952, als ein eingeschossiger Wiederaufbau der kriegszerstörten Gebäude stattfand.

Verschiedene Restriktionen behindern eine höhere Überbauung der zwei betroffenen Grundstücke. Die beiden Grundstücke befinden sich im Eigentum einer Versicherung und einer Erbengemeinschaft. Die beiden Eigentümer haben bereits intensive Gespräche über

Möglichkeiten der weiteren Entwicklung der Grundstücke geführt. Die Versicherung hat sowohl grundsätzliches Interesse an einem Ankauf des Grundstücks der Erbengemeinschaft als auch an einer gemeinsamen Entwicklung.

Ein Ankauf des Erbengemeinschafts-Grundstücks durch die Versicherung scheiterte bisher im Wesentlichen aber an zwei Hindernissen:

- a) die Kaufpreisvorstellungen der durch eine Rechtsanwältin vertretenen Erbengemeinschaft sind aufgrund fünfstelliger monatlicher Mieteinnahmen nachvollziehbar sehr hoch,
- b) die Erbengemeinschaft würde durch den Verkauf einen „ruhenden Gewerbebetrieb“ aktivieren, was steuerlich ungünstig ist und damit einen denkbaren Verkaufspreis nochmals erhöht.

Eine Bebauung durch zwei Eigentümer wird von der Versicherung nicht angestrebt, da eine solche Konstellation mögliche spätere Verwertungsabsichten von vorneherein einschränken würde. Mögliche Büroflächen in Obergeschossen über dem Erbengemeinschafts-Grundstück wären zudem ausschließlich über das Treppenhaus des benachbarten Hauses erreichbar. Der Neubau eines eigenen Treppenhauses würde die vorhandenen 100 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss zu stark reduzieren. Die Passage in der eingeschossigen Ladenzeile steht ebenso wie das angrenzende Gebäude (inklusive einer Werbung an der Außenwand Richtung Baulücke) unter Denkmalschutz.

Eine Baustellenorganisation am Standort wäre ausgesprochen kompliziert und teuer, da Anlieferungen von Material und Gerät nur außerhalb der Geschäftszeiten erfolgen könnten. Um einen Mietausfall der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss möglichst gering zu halten, müsste zudem voraussichtlich auch zu Zeiten gebaut werden, die höhere Lohnkosten nach sich ziehen.

Schließlich stellt eine denkbare, aber sehr komplexe Projektentwicklung für die Versicherung eine hohe Investition dar, die in keinem Verhältnis zur Größe und zur absehbaren Rendite des Objekts steht. Mit dem gleichen Aufwand an Ressourcen kann das Unternehmen derzeit größere und renditestärkere Projekte bewegen, die daher auch Priorität haben. Trotz der grundsätzlichen Bereitschaft der beteiligten Parteien scheitert eine Lösung bisher im Wesentlichen an verschiedenen ökonomischen Kriterien, die eine denkbare Lösung unrentabel machten.

3.3 Köln – Südstadt: Neue Nachbarschaft eröffnet Perspektiven

Bei der Baulücke in der Kölner Südstadt handelt es sich um eine geringfügig bebaute Baulücke. In der Umgebung einer geschlossenen, viergeschossigen Bebauung eines gemischten innerstädtischen Quartiers ist das rund 200 Quadratmeter große Grundstück nur eingeschossig bebaut. Das Gebäude auf dem Grundstück wird derzeit noch als Garage bzw. Lagerraum genutzt. Nachdem im November 2005 der Eigentümer gewechselt hat, ist mit einer neuen Bebauung des Grundstücks zu rechnen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.

Die frühere Eigentümerin wohnt in einem Gebäude in der Nachbarschaft. Sie war zunächst nicht an einer Bebauung interessiert, weil sie das Grundstück ihren Kindern zur weiteren Verwendung vererben wollte. Sie selbst war finanziell unabhängig und nicht auf eine Bebauung des Grundstücks angewiesen. Zudem hätte eine Bebauung die Wohnqualität ihres eigenen benachbarten Wohnhauses beeinträchtigt. Ein geringerer Lichteinfall und ein verminderter Luftdurchzug wurden befürchtet. Versuche der Stadt Köln, die Eigentümerin im Rahmen des Baulückenprogramms zu einer Bebauung zu bewegen, blieben mehrfach

erfolglos, weil die Eigentümerin in dieser Zeit durch persönliche Probleme belastet (Scheidung usw.) und deshalb nicht an einer Bebauung interessiert war. Zudem bestanden Probleme bei den Abstandsflächen zum Grundstück der Eigentümerin, die aber durch eine Vereinigungsbaulast hätten gelöst werden können (§ 83 BauO NW). Auch eine Stellplatzablöse, die auf Grund der guten ÖPNV-Anbindung reduziert würde, war nicht der zentrale Hinderungsgrund. Wesentlich waren vielmehr die persönlich beeinflussten Entscheidungen der Eigentümerin das Grundstück nicht zu verkaufen bzw. nicht zu bebauen.

Erst das höhere Alter der Eigentümerin hat jetzt dazu geführt, dass eine Verkaufsbereitschaft entstand. Sie ist inzwischen schwerer in der Lage, das Grundstück zu pflegen (Reinhaltung, Reparaturen usw.). Deshalb entstand die Idee, einen Investor zu finden, der ihr für das Grundstück im Tausch eine Eigentumswohnung in dem darauf entstehenden Gebäude zusichern sollte. Verhandlungen mit möglichen Investoren blieben aber erfolglos. Eine Bebauung mit eigenem Geld schied aus, weil dies die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümerin überstiegen hätte.

Schließlich hat die Eigentümerin ihr Grundstück im November 2005 verkauft. Sie hat dazu mit fünf verschiedenen Kaufinteressenten verhandelt. Durch ihre Forderung an den möglichen Käufer, das Grundstück wegen der Verschattungsproblematik nicht maximal auszunutzen und sich dies auch vertraglich festschreiben zu lassen, schieden einige Anbieter aus. Obwohl ein höherer Verkaufspreis bei anderen Interessenten möglich gewesen wäre, hat sich die Eigentümerin schließlich für ihren Nachbarn als Käufer entschieden, der vor zwei Jahren das Eckgrundstück gekauft hatte. Dieser Nachbar hat ebenfalls das Interesse an einer niedrigeren Bebauung, weil auch seine eigene Dachterrasse durch ein höheres Gebäude beeinträchtigt würde. Vertraglich ist diese Einschränkung einer Bebauung jedoch nicht festgeschrieben. Allerdings ist kurzfristig wegen der finanziellen Belastungen des neuen Eigentümers noch nicht mit einer Bebauung zu rechnen.

3.4 Köln – Eigelstein: Mut zur Lücke

Die Baulücke in der nördlichen Kölner Altstadt im Sanierungsgebiet Eigelstein ist bereits im Jahr 1997 geschlossen worden. Es handelt sich um den fünfgeschossigen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, das in Architektenkreisen eine hohe Aufmerksamkeit erfahren hat, weil es hier gelungen ist, auf einer Breite von nur 2,5 Metern ein interessantes und gestalterisch ansprechendes Bauvorhaben zu realisieren. Das Vorhaben wurde deshalb auch mit verschiedenen Architekturpreisen ausgezeichnet.

Durch den besonders schmalen Grundstückszuschnitt ergaben sich ungewöhnliche Anforderungen an die Bebauung. So war es nach dem Abriss eines kleinen einstöckigen Kiosks notwendig, die Wände der beiden benachbarten Gebäude zu nutzen, um die vier Etagen des neuen Gebäudes zwischen den bereits bestehenden Außenwände quasi „einzuhängen“. Das neue Gebäude besitzt also keine eigenen Außenwände. Damit konnte die gesamte Breite des engen Grundstücks voll ausgenutzt werden. Die Begrenzungen der benachbarten Wohn- und Geschäftshäuser dienen also als tragende Wände für das neue Vorhaben. Für diesen Zweck muss gesichert sein, dass im Falle eines Abrisses der Nachbarhäuser die GrenzWände erhalten bleiben. Dazu bedurfte es einer speziellen Verpflichtungserklärung in Form eines Baulastvertrags.

Eine zweite besondere Herausforderung für einen Neubau auf einer derart schmalen Parzelle betrifft den Brandschutz für das Vorhaben. Frühere Ansätze zur Bebauung der Lücke waren daran gescheitert, für jede Wohneinheit mindestens zwei Fluchtwege zu schaffen. In Verhandlungen mit der Feuerwehr konnte als Kompromiss der „normale“ Zugang über die

Außentreppe als erster Fluchtweg und ein Notweg über spezielle Fenster in der Front des Gebäudes als zweiter Fluchtweg ausgehandelt werden.

Die besondere Form der Baulücke führte dazu, dass auf dem Grundstück keine Stellplätze bereitgestellt werden konnten. Unproblematisch war es, in diesem Fall für drei Stellplätze einen Ablösevertrag mit der Stadt Köln zu schließen. Die Lage im Sanierungsgebiet eröffnete die Möglichkeit eines Vergünstigungstatbestands.

Die Initiative für den Baulückenschluss ging von den Architekten des Gebäudes aus. Sie haben bei der Stadtverwaltung Köln angefragt und sind an die Eigentümerin des Grundstücks vermittelt worden. Das Interesse der Stadt an einem Lückenschluss ist auf die Aktivitäten im Sanierungsgebiet zurückzuführen.

3.5 Bonn – Innenstadt: Parken über alles

Die Baulücke befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bonner City – noch innerhalb des Rings um die Innenstadt. Von einer kleinen Seitenstraße geht eine Art Platz ab, der eine Lücke in der vorhandenen Bebauung darstellt. Die so entstehende 1.400 m² große Freifläche, die sich im Eigentum der Stadt Bonn befindet, wird zurzeit als ebenerdiger Parkplatz genutzt, was bei einem Grundstückswert von ca. 1.250 Euro pro m² (laut Bodenrichtwertkarte) eine offensichtliche Unternutzung darstellt. Die neben der Baulücke befindlichen Gebäude weisen eine Höhe von vier bzw. fünf Geschossen auf.

Eine wesentliche Schwierigkeit für die Entwicklung des Grundstückes stellen de-facto-Wegerechte von Anliegern dar, deren Garagen über die Parkplatzzumfahrung auf dem Baulückengrundstück erschlossen werden. Auch wenn keine Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, sind die Garagen baurechtlich durch die Stadt genehmigt worden, so dass sie deren Erschließungsstraße nicht plötzlich überbauen kann. Grundsätzlich bietet der vorhandene Bebauungsplan für die Fläche eine GRZ von 1,0 und eine GFZ von 3,5. Sie ist als MK (Kerngebiet mit Mischnutzung) klassifiziert.

Die zwischenzeitlich von der Stadt favorisierte Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels scheidet vermutlich selbst dann aus, wenn das Grundstück vollständig zur Verfügung steht. Die Verkaufsflächenbedarfe, die sowohl von Discountern als auch von Vollsortimentern angegeben werden (1.000 bis 1.500 m²), liegen deutlich über den auf dem Grundstück realisierbaren Größenordnungen, von den erforderlichen Parkplätzen und der schwierigen Verkehrsanbindung ganz zu schweigen.

Ende 2005 wurden von der Stadt und dem Eigentümer eines angrenzenden Gebäudes, einer Versorgungskasse, Überlegungen zur Entwicklung einer Teilüberbauung in Ergänzung zum vorhandenen Gebäude angestellt. In diesem benachbarten Gebäude befindet sich im Erdgeschoss eine Einzelhandelseinrichtung, deren Verkaufsfläche durch einen anschließenden Neubau vergrößert werden könnte. Auch eine Teilüberbauung der heutigen Stellplatzanlage würde die städtebauliche Situation und die ökonomische Grundstücksausnutzung erheblich verbessern und könnte dabei die Erschließungssituation für die Garagen der Anlieger erhalten.

Die Gespräche zwischen Versorgungswerk und Stadt gestalteten sich jedoch aus nicht nachvollziehbaren Gründen schwierig, so dass seit Anfang 2006 auf diesem Wege keine Lösung zu erwarten ist. Die Eintragung von Baulasten für die Zufahrt zu benachbarten Garagen schränkt die Nutzung derzeit wohl weiterhin erheblich ein. Es bedarf eines vielschichtigen Interessenausgleichs und einer finanziellen Entschädigung der Nachbarn, die

die Stadt Bonn derzeit kaum leisten kann. So wird das Grundstück noch auf längere Zeit eine Baulücke bleiben.

3.6 Bonn – Bad Godesberg: Auf den Blick kommt es an

Die ehemalige Baulücke liegt zentral am Rande des Stadtteilzentrums von Bonn-Bad Godesberg. Sie wurde im Jahr 2005 mit einem 3,5 geschossigen Mehrfamilienhaus geschlossen. Die Lücke war Anfang der 1990er Jahre nach Abriss einer einstöckigen Garage und eines Lagergebäudes einer Spedition entstanden. Bei dieser Nutzung handelte es sich um einen Gewerbebetrieb in einem baulich heterogenen, durch mehrere Mehrfamilienhäuser geprägten Baublock.

Nach Abriss der Speditionsgebäude entstand eine desolate und verkommene Situation, sodass die Nachbarn aus den Mehrfamilienhäusern, die diese Situation noch in Erinnerung haben, das neu entstandene Wohngebäude für eine bauliche und ästhetische Verbesserung halten. Andere Nachbarn, die diese ursprüngliche Situation nicht mehr kennen, äußern sich hingegen kritisch gegenüber dem Neubau, weil dieser im hinteren Teil des Grundstücks über die Nachbarbebauung hinausreicht und damit zu einer Beeinträchtigung des Lichteinfalls führt. Diese unterschiedliche Einschätzung zeigt, dass die Beschaffenheit einer Baulücke durchaus Einfluss auf die Bewertung des Vorhabens in der Lücke durch die Anwohner haben kann.

Die Spedition, die ursprünglich ihr Lager auf dem Grundstück hatte, war Anfang der 1990er Jahre in Konkurs gegangen. Bei der Zwangsversteigerung hatte ein Voreigentümer das Grundstück mit der Absicht erworben, ein Wohngebäude zu errichten. Die alten Lagerhallen wurden deshalb abgerissen, ein Architekt erstellte einen kompletten Entwurf für ein neues Wohnhaus, für das die Stadt Bonn auch eine Baugenehmigung erteilt hatte.

Gegen diese Baugenehmigung hat ein Nachbar, der ein Mehrfamilienhaus besitzt, Klage beim Verwaltungsgericht eingereicht, die er aber nach einem Ortstermin mit dem Gericht wieder zurückgezogen hat. Gegenstand der Klage war die Tiefe der geplanten Bebauung. Sie sollte 14 Meter betragen, während das Haus des Klägers nur neun Meter tief in das Grundstück reicht. Da der Bebauungsplan aber eine Bebauungstiefe von 14 Metern zulässt, hat der Kläger die Klage zurückgezogen. Hier zeigt sich, dass mit einem Bebauungsplan ein hohes Maß an Rechtssicherheit in solch bebauten Ortsteilen für den Baulückenschluss erreicht wird.

Eine Realisierung des Vorhabens blieb aber zunächst aus, da der Eigentümer Schwierigkeiten in der Vermarktung der geplanten Wohnungen sah. So wurden das Grundstück und die dazu gehörigen fertigen Architekturentwürfe im Frühjahr 2003 über einen Makler an die kleine Wohnbau-Gesellschaft verkauft. Die bereits vorhandenen Pläne waren für den Grundstückskauf ausschlaggebend, wobei es nach Realisierung des Vorhabens zunächst auch zu den befürchteten Vermarktungsproblemen kam, die aber heute überwunden sind.

Verzögerungen in der Umsetzung des Bauvorhabens durch den neuen Eigentümer hat es dann noch einmal gegeben, weil beim Ausschachten der Tiefgarage auf dem Grundstück Altlasten gefunden wurden. Der Trümmerschutt aus dem Zweiten Weltkrieg war weder dem Voreigentümer noch dem neuen Eigentümer bekannt. Die Beseitigung hat das Vorhaben um rund 40.000 €verteuert.

3.7 Bonn – Muffendorf: Das Haus muss kleiner werden

Bei der Baulücke handelt es sich um ein im Jahr 2005 realisiertes Doppelhausvorhaben in dem fast dörflich geprägten Bonner Ortsteil Muffendorf. Die Baulücke entspricht dem Typ IV (vgl. Abb. 1), da sich der Ortsteil durch eine disperse Ein- und Zweifamilienhausbebauung

auszeichnet und sich in der Umgebung der Baulücke einige suboptimal genutzte Grün- und Freiflächen befinden. Es handelt sich also nicht um ein reines Neubaugebiet, sondern um gewachsene Strukturen mit älteren Gebäuden. Die Umgebung ist durch einen hohen Anteil an Freiflächen geprägt, die teilweise nicht erschlossen sind. Da die Stadt Bonn auf ihrem Gemeindegebiet nur über wenige großflächige Erweiterungsgebiete verfügt und zudem durchaus auch eine Nachfrage nach Baugrundstücken besteht, die sich in gewachsenen Ortslagen befinden, ist diese Baulücke ein typischer Fall, eine hohe Nachfrage zentrumsnah zu realisieren.

Der Eigentümer der Baulücke ist gleichzeitig Bauherr des Vorhabens. Er erwarb das teilerschlossene Grundstück mit der Planung für eine Doppelhaushälfte im Jahr 2003. Mit der Durchführung der Bebauung wurde der Bauunternehmer beauftragt, der das Grundstück an den jetzigen Eigentümer und Bauherrn verkauft hatte.

Die Bebauung des Grundstücks richtete sich nach §34 BauGB. Die Schwierigkeiten bei der Schließung der Baulücke lagen in der Zeitverzögerung bei der Genehmigung des Vorhabens durch das Bauordnungsamt der Stadt Bonn. Die Baugenehmigung wurde zunächst nicht erteilt, da sich das Vorhaben in der ursprünglich geplanten Weise nicht in die bestehende Bebauung einfügte und die berechneten Abstandsflächen nicht den Vorgaben der BauO entsprachen. Die vom Bauträger erworbene Planung war also nicht genehmigungsfähig. Demzufolge waren erhebliche Umplanungen erforderlich. Die Breite des Gebäudes wurde von sieben auf 6,5 Meter reduziert und die Höhe um drei Meter verringert. Um trotzdem nicht auf einen zu großen Anteil der Wohnfläche zu verzichten, wurde das Haus um einen Meter tiefer gelegt. Aufgrund der Hanglage des Grundstücks war dies nur möglich, indem innerhalb des Gebäudes zwei Ebenen entstanden, die durch Treppen verbunden wurden. Diese Unterteilung in zwei Ebenen ist durch einen „Sprung“ in der Mitte der Hauswand auch deutlich zu erkennen.

Weiterhin war bei der Voranfrage nur ein Einfamilienhaus auf einem Einzelgrundstück geprüft worden. Mit dem endgültigen Bauantrag sollte aber ein Doppelhaus gebaut werden, so dass ein Stellplatz über eine Baulast auf einem der beiden Grundstücke gesichert werden musste. Die Erschließung des Grundstücks musste zudem vom Eigentümer übernommen werden. Aufgrund unzureichender Kommunikation zwischen dem Bauherrn und der Stadt Bonn unterließ es der Eigentümer, ein Unternehmen mit den Erschließungsarbeiten zu beauftragen. Dadurch war er den Preisvorstellungen des städtischen Unternehmens ausgesetzt.

Durch die Zeitverzögerung während der Genehmigungsphase entstanden dem Eigentümer finanzielle Kosten, da er der Doppelbelastung der laufenden Kosten durch Mietzahlung bei gleichzeitiger Finanzierung des Vorhabens über einen längeren Zeitraum ausgesetzt war. Die Verzögerung der Realisierung des Bauvorhabens wurde durch mangelnde Kommunikation zwischen Bauherr, Bauunternehmer und Genehmigungsbehörde verstärkt. So hatte es der Bauunternehmer versäumt, Veränderungen in der Planung über eine Bauvoranfrage absichern zu lassen.

3.8 Königswinter – Innenstadt: Kommunales Engagement

Die Baulücke befindet sich am Rand der Innenstadt von Königswinter. Entstanden ist sie nach einem Brand im Jahr 1989, durch den das dort stehende dreigeschossige Fachwerkhaus vollständig zerstört wurde. Nach einem Abriss des Gebäudes stehen nur noch an der Straßenseite des Grundstücks Mauerreste, die ein unbefugtes Betreten des Grundstückes vermeiden sollen. Eingerahmt ist die Baulücke von dreigeschossigen Häusern.

Mit ihrer Nähe zur Fußgängerzone, zur Rheinpromenade und zu einem im Jahr 2005 eröffneten Aquarium liegt die Baulücke in einem grundsätzlich attraktiven Randbereich der Innenstadt von Königswinter. Erheblich eingeschränkt ist die Attraktivität derzeit durch die Verkehrsbelastung, da der gesamte Süd-Nord-Durchgangsverkehr von Königswinter durch diesen Teil der Innenstadt fließt. Eine Besonderheit dieser Baulücke ist ihre Lage innerhalb des für die Altstadt von Königswinter ausgewiesenen Sanierungsgebietes. Im Zuge der Altstadtsanierung soll auch die Verkehrsführung geändert und dieser Teil der Innenstadt in eine Fußgängerzone oder einen verkehrsberuhigten Bereich umgebaut werden. Die Baulücke ist insofern in einem Bereich gelegen, den die Stadt mittelfristig aufwerten möchte.

Bisher ist eine Wiederbebauung durch die Grundstückseigentümerin aus finanziellen Gründen unterblieben. Auch ein Verkauf des Grundstücks stellte für sie keine Handlungsalternative dar, da der zu erwartende Kaufpreis die auf dem Grundstück lastenden Schulden nicht gedeckt hätte. Dank einer Zwangsversteigerung, die von einer dritten Person zur Wahrnehmung ihres mit dem Grundstück verbundenen Nießbrauchsrechts eingeleitet wurde, zeichnet sich eine Wiederbebauung ab.

Die kommunale Wirtschafts- und Wohnungsbaugesellschaft hat das Grundstück auf Umwegen in der Folge der Zwangsversteigerung erworben. Sie plant auch den Kauf des direkt an die Baulücke angrenzenden Nachbarhauses, das im Jahr 2006 zwangsversteigert wird. Nach dem geplanten Abriss dieses Hauses soll eine sich über beide Grundstücke erstreckende Bebauung erfolgen, um insbesondere im Erdgeschoss eine wettbewerbsfähige Einzelhandelsfläche zu schaffen und auf diesem Weg einen Beitrag zum Ausgleich der Defizite in der Einzelhandelsstruktur von Königswinter zu leisten. In den oberen Geschossen werden wahrscheinlich Wohnungen entstehen. Zukünftig könnten die noch vorhandenen Keller in der Baulücke eine Restriktion darstellen, da sie als Bodendenkmal ausgewiesen sind. Bei Erhalt der Keller können Probleme durch Feuchtigkeit entstehen. Um diese Probleme zu vermeiden, könnte auf einer Abdeckung gebaut werden, was allerdings die Kosten erhöhen würde und die Nutzbarkeit des Gebäudes einschränken könnte. Ob die Wirtschafts- und Wohnungsbaugesellschaft bei dem geplanten Bauvorhaben selbst als Bauherr auftritt oder einen Investor sucht, ist bislang noch nicht entschieden.

	Düren Innenstadt	Köln Innenstadt	Köln Südstadt	Köln Eigelstein	Bonn Innenstadt	Bonn Bad Godesberg	Bonn Muffendorf	Königswinter Innenstadt
Größe der Baulücke Breite der Baulücke Tiefe der Baulücke	160 qm 8 m 20 m	~ 300 qm	211 qm ~ 14,5 m ~ 15 m	101 qm 2,5 m 32 m	1400 qm nicht rechteckig nicht rechteckig	630 qm 18 m 35 m	450 - 500 qm	~ 180 qm ~ 6 m ~ 30 m
Typ der Baulücke	unbebaut I, 1 Parzelle	einstöckige Ladenzeile II, 2 Parzellen	einstöckiger Garagenbau II, 1 Parzelle	einstöckiger Kiosk II, 1 Parzelle	unbebaut I, 1 Parzelle	Lagergebäude II, 1 Parzelle	suboptimal ge- nutzte Baulücke IV	unbebaut I, 1 Parzelle
Ursache der Baulücke	Kriegsschaden	Kriegsschaden	(Kriegsschaden)	(Kriegsschaden)	Kriegsschaden	Abriss der Mindernutzung	bisher keine Bebauung	Brandschaden
Lage im Stadtgebiet	Innenstadt, Randlage vom zentralen Geschäftsbereich	Innenstadt, Fußgängerzone, sehr zentral	Innenstadtrand Mischgebiet	Innenstadt Randlage, mit Geschäften	Innenstadt Randlage, 1b- Lage	Rand eines Stadtteilzentrums	Ein- und Zweifamilienhaus- gebiet, gemischt, gewachsen	Innenstadt, Verlängerung Fußgängerzone
Zustand 2005	Baulücke	1-geschossige Einzelhandels- nutzung, Baulücke	Baulücke, 1-geschossige Garage	Vorhaben realisiert in 1997	Baulücke, Parkplatz	Vorhaben realisiert in 2005	Vorhaben realisiert in 2004	Baulücke
Vornutzung	-	-	-	Kiosk	vor dem Krieg: Gefängnis	bis Anfang 90er Jahre: Lager und Garagen	Grünfläche	Wohn- und Geschäftshaus
geplante Nutzung	offen	offen	Wohnen, Pläne liegen vor	Vorhaben realisiert	Einzelhandel Büro	Vorhaben realisiert	Vorhaben realisiert	offen
Plangebiet	B-Plan MK	B-Plan MK	§ 34 BauGB	Sanierungsge- biet WB	B-Plan MK, GRZ 1,0 GFZ 3,5	WR, GRZ: 0,4 GFZ: 1,0	§ 34 BauGB	Sanierungsge- biet § 34 BauGB
Eigentum 2005	"Ureigentümer"	1) Erbengemein- schaft 2) Versicherung	seit 2005 neuer Privateigentümer; hat auch Eigentum in der Nachbarschaft	Privateigentümer seit den 1990er Jahren		seit 2003: Wohnbau GmbH Eigentümer, Bauherr + Architekt	Privateigentümer seit Anfang 2003	seit Nov. 2005 WWG Königswinter. Vorher: Privat

	Düren Innenstadt	Köln Innenstadt	Köln Südstadt	Köln Eigelstein	Bonn Innenstadt	Bonn Bad Godesberg	Bonn Muffendorf	Königswinter Innenstadt
frühere Eigentümer	s.o.	1) s.o. 2) seit 1995	anderer Privat- eigentümer Eigentum in Nachbarschaft	s.o.	s.o.	~ 1990 - 2003 Bauherr	bis 2003 Bauunternehmer	Privateigentum
Preis	?	?	Verkaufspreis 160.000 €, 758 €/qm	500.000 DM Haus	Bodenrichtwert 1250-1500 €/m ²	200.000 € Grundstück + Plan	?	62.000 € 185 € Bodenrichtwert
Umsetzungsbereit- schaft	keine	Versuche, Ansätze, keine Einigung	langfristig	vorhanden	mittel- bis langfristig	vorhanden	vorhanden; wurde "erschüttert" durch zeitliche Verzögerung	vorhanden
Restriktion	<ul style="list-style-type: none"> •persönliche Gründe (Alter/Emotionalität) •mangelnde Verkaufsbereitschaft 	<ul style="list-style-type: none"> • fehlender ökonomischer Anreiz •Erschließung •Denkmalschutz •(Archäologie) 	<ul style="list-style-type: none"> •mangelnde Verkaufsbereitschaft •private Bevorratung •Abstandsfläche •Nachbarschaftskonflikte 	<ul style="list-style-type: none"> •Grundstückszuschnitt •Fluchtweg •Brandschutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Zufahrt und Erschließung •Verwertungsab-sichten •Planungsfehler der Vergangenheit 	<ul style="list-style-type: none"> • geringe Verkaufsaussichten • Altlasten • Nachbarschaftsklage wegen Abstand (zurückgezogen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Größe des Bauvorhabens (Höhe, Abstandsflächen) • Erschließungsproblem (Teilerschließung) 	<ul style="list-style-type: none"> • finanzielle Verhältnisse Eigentümerin • Bodendenkmalschutz • Erwerb Nachbargrundstück

4. Schlussfolgerungen 1: Grundsätzliche Differenzierungen

Bei der Baulückenmobilisierung spielen nach unserer Umfrage nennenswerte Flächenvolumina eine Rolle. Wir gehen aufgrund der im zweiten Kapitel dargestellten Umfrageergebnisse von einem hochgerechneten Wert von rund 78.500 Baulücken und einem Flächenpotenzial von ca. 7.100 Hektar für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen aus. Zum Vergleich beträgt der durchschnittliche Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den letzten zehn Jahren (1994-2003) jeweils zwischen ca. neun und ca. 20 ha/Tag (vgl. ILS NRW 2005, S. 13). Die potenzielle Inwertsetzung von 7.100 ha Baulücken entspricht also der in Anspruch genommenen Siedlungs- und Verkehrsfläche in NRW von ein bis zwei Jahren. Dies bedeutet sowohl ökologisch als auch finanziell ein bemerkenswertes Potenzial.

Dieses große Potenzial ergibt sich insbesondere daraus, dass es sich beim Großteil der Baulücken nicht um die in der Öffentlichkeit präsenten Baulücken in Innenstadtlagen handelt. Die „Durchschnittsstandorte“ am Rande der Städte spielen flächenmäßig eine wesentlich größere Rolle, auch wenn sie aus städtebaulicher Sicht weniger beachtet werden. Für die Frage der Flächeninanspruchnahme und der unterausgelasteten, aber voll zu finanzierenden Infrastruktur spielen sie jedoch die wichtigere Rolle.

Von allen befragten Akteuren werden private Motive von Eigentümern als Hauptursache für das heutige Entstehen und die Persistenz von Baulücken genannt (s. detaillierter das folgende Kapitel 5. „Hemmnisse“). Die von Eigentümern genannten individuellen Gründe sind allerdings vielfältig. Häufig überlagern sich mehrere Motive (z.B.: Unkenntnis des Immobilienmarktes, Bevorratung für Kinder oder Verwandte, persönliche Belastungen, fehlendes Investitionskapital, mangelndes ökonomisches Interesse). Die Bereitschaft zur Inwertsetzung von Baulücken kann daher nur über Maßnahmen erhöht werden, die diese vielfältigen Motivlagen berücksichtigen. Dies kann entweder über differenzierte Maßnahmen geschehen, die auf die einzelnen beobachtbaren Motivlagen jeweils abgestimmt sind, oder über grundsätzliche Maßnahmen, die alle Motivlagen bzw. ihre Bewertung betreffen.

Maßnahmen können sowohl inhaltlich differenziert werden (Beratung, Information, Anreize, Belastungen, Marketing, Zwangsmaßnahmen, ...) als auch bezüglich ihrer Zugangswege zu den Adressaten (öffentlich / privat, direkt / indirekt). Als Akteure, die verschiedene Maßnahmen umsetzen können, kommen grundsätzlich neben Kommunen und dem Land auch Private in Frage. So ist sowohl bei Architekten (Einzelbüros, Kammern, Verbände), aber möglicherweise auch bei Bauunternehmern, Handwerkern, Finanzierern oder Projektentwicklern ein grundsätzliches Interesse an der verbesserten Inwertsetzung von Baulücken vorhanden. Gerade die Kooperation verschiedener (privater wie öffentlicher) Akteure könnte es ermöglichen, Angebote zu formulieren, die verschiedene potenzielle Schwierigkeiten von Eigentümern gleichzeitig auflösen können.

Als grundsätzliche Maßnahmen, die Rahmenbedingungen für einzelne Eigentümer beeinflussen und damit die Bewertung vorhandener Motivlagen verändern können, bieten sich beispielsweise finanzielle Be- und Entlastungen an. Auf der Ebene des Landes wäre die Einführung einer Option der Städtebauförderung, die vergleichbar denkmalbedingter Mehraufwendungen auch baulückenbedingte Mehraufwendungen förderfähig macht oder Entwürfe zur Baulückenschließung kofinanziert, eine denkbare entlastende Option. Auf kommunaler Ebene gibt es in Osnabrück eine eigene spezielle finanzielle Förderung für die Schließung von Baulücken im Rahmen der kommunalen Wohnungsförderung. Unter bestimmten Voraussetzungen beträgt die Höhe der Förderung monatlich ein bis zwei Euro je Quadratmeter förderungsfähiger Wohnfläche über einen Zeitraum von 12 Jahren

(www.osnabrueck.de/news/Baufoerderung-Richtlinien.pdf, abgerufen am 1.3.2006). Nach unseren Recherchen handelt es sich aber wohl um einen Einzelfall. Als steuernde Maßnahme, die die Kosten der Unterauslastung von Infrastruktur kompensieren könnte, ist bereits seit längerem eine erhöhte Besteuerung von nicht genutzten Grundstücken im Gespräch. Diese wird von vielen Experten der Stadtentwicklung grundsätzlich befürwortet, auch wenn noch verschiedene konkurrierende Modelle der Durchführung diskutiert werden. (vgl. dazu differenzierter: Lehmbruck und Coulmas 2001 oder SRL 2002)

Neben den Eigentümer spielen Nachbarn, andere Marktteilnehmer (Makler, Architekten, Projektentwickler) und Vertreter der Stadtentwicklung die wichtigsten Rollen bei der Mobilisierung oder Nicht-Mobilisierung von Baulücken. Übereinstimmend wurde in den geführten Expertengesprächen jedoch die Überzeugung geäußert, dass Einsprüche von Nachbarn oder Beschränkungen durch bauordnungsrechtliche Vorschriften eine Baulückenmobilisierung in der Regel nicht verhindern, wenn der Eigentümer die Baulücke im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten nutzen will. Privaten Marktteilnehmern (Maklern, Architekten, Projektentwicklern) wurde von einigen Experten eine mögliche Mobilisierungs- und Anschubfunktion zugeschrieben. Eigentümer, die der öffentlichen Hand skeptisch gegenüber stehen, könnten eventuell von privaten Akteuren eher zu einer Mobilisierung von Baulücken angeregt und überzeugt werden.

Neben dem Schließen von vorhandenen Baulücken ist schließlich die Vermeidung von neuen Baulücken von erheblicher Bedeutung. Die Anstrengung zur Inwertsetzung vorhandener Baulücken darf nicht davon ablenken, bei künftigen Baulanderschließungen von vorne herein Lösungen zu suchen, die z.B. über Bauverpflichtungen eine geordnete und zügige Entwicklung gewährleisten können.

Statt einfacher und einseitiger Betrachtungen werden somit in verschiedenen Feldern Differenzierungen angeboten, die zum Abschluss dieses Kapitels noch einmal thesenartig zusammengefasst werden sollen:

- „Durchschnittsstandorte“ spielen ebenso eine Rolle wie „Prominente Standorte“.
- Nicht-monetäre Aspekte (Flächeninanspruchnahme, städtebauliche Defizite) sind ebenso zu beachten wie monetäre Aspekte (Unterauslastung von Infrastruktur).
- Die dauerhafte Verhinderung von neuen Baulücken ist ebenso als Ziel zu formulieren wie der nachträgliche Lückenschluss.
- Kommunikation und Vermittlung sind neben dem Versuch, mit Druck und Zwang (Baugebot als "Knüppel im Schrank") Eigentümer zu bewegen, wichtige Instrumente.
- Privaten Initiativen (Akquisition von Architekten, Handwerkern, Finanzierern) können öffentliche Initiativen (Baulückenkataster u.ä.) sinnvoll ergänzen und sich gegenseitig stützen.

5. Schlussfolgerungen 2: Zentrale Hemmnisse

In den acht Fallstudien werden in unterschiedlicher Weise die Restriktionen der Baulückenschließung deutlich, die auch bei der Beantwortung des Fragebogens für die Städte und Gemeinden im gesamten Landesgebiet genannt wurden. In diesem Abschnitt sollen diese Hemmnisse deshalb noch einmal im Querschnitt der Fallstudien in einen Bezug zu den Umfrageergebnissen gebracht werden. Die im Folgenden den Hemmnissen jeweils zugeordneten „Möglichen Interventionen“ werden hier als eine eher theoretisch-abstrakte Antwort auf die jeweilige Problemlage formuliert, ohne in diesem Kapitel bereits auf die Akteure einzugehen. Konkrete akteursbezogene Empfehlungen finden sich dann im sechsten Kapitel zu den Ansatzmöglichkeiten für das Land und die Kommunen.

5.1 Mangelndes Verkaufsinteresse und private Bevorratung

Das mangelnde private Verkaufsinteresse war in der landesweiten Umfrage in Verbindung mit der privaten Bevorratung der eindeutig am häufigsten genannte Grund, der einen Baulückenschluss behindert. Beide Ursachen wurden von jeweils rund 90 Prozent aller befragten Städte und Gemeinden als das wesentliche Hemmnis angegeben.

Die acht Fallstudien zeigen, dass sich bei diesen Hemmnissen eher ökonomische und eher persönliche Motivlagen in diesem Bereich systematisch unterscheiden lassen:

Ökonomische Motivlagen

- a) eine für die Umstände zu hohe Gewinnerwartung, die zu spekulativer Bevorratung bzw. zu Untätigkeit führt,
(Abschnitt 3.5 und 3.6)
- b) eine zu geringe Kapitalausstattung und Bonität der Eigentümer, die eine Eigenentwicklung verhindert,
(Abschnitt 3.8)
- c) die kumulative Wirkung von Kostenfaktoren, die trotz vorhandener Ertragsaussichten eine Investition nicht rentabel macht,
(Abschnitt 3.2)

Persönliche Motivlagen

- d) befürchtete negative Veränderungen der eigenen Wohnsituation oder der Nachbarn, die sich in unmittelbarer Umgebung der Baulücke befinden,
(Abschnitt 3.3 und 3.6)
- e) besondere persönliche Belastungen der Eigentümer, die die Beschäftigung mit dem Thema schwierig erscheinen lassen (Trennung, Todesfall, Alter, ...),
(Abschnitt 3.1 und 3.3)
- f) Bevorratung für nahe stehende Personen,
(Abschnitt 3.1 und 3.3)
- g) eher psychologische Hemmnisse durch emotionale Verbindungen zum Grundstück, die durch eine neue Bebauung gefährdet würde.
(Abschnitt 3.1)

Hemmnis	Mögliche Intervention
Zu hohe Gewinnerwartung	Herstellen von Kosten- und Preistransparenz
Zu geringe Kapitalausstattung/Bonität	Vermittlung von Investoren
Zu hohe Kosten	Öffentliche Investition in Höhe des städtebaulichen Nutzens (ähnlich wie denkmalbedingter Mehraufwand) Finanzierung von erfahrenen Projektentwicklern zur Entwicklung von Problemlösung in komplexen Situationen
Veränderung eigener Wohnsituation	Beratung, Planung zur Minimierung negativer Effekte
Persönliche Belastungen	Intervention für Kommune schwierig; eventuell Vermittlung von erfahrenen Projektentwicklern, die Entlastung ermöglichen
Bevorratung für nahe stehende Personen	Beratung, Planung, die Drittverwendung sowohl baulich als auch vertraglich sicherstellt
Psychologische Hemmnisse	Beratung, Planung zur Minimierung negativer Effekte

5.2 Erbegemeinschaften

Die landesweite Umfrage hat ergeben, dass fast die Hälfte der befragten Städte und Gemeinden einen Hinderungsgrund für den Baulückenschluss in Erbegemeinschaften sieht. In den acht behandelten Fallstudien gab es allerdings nur eine Erbegemeinschaft für den Fall der Baulücke in der Kölner Innenstadt. Für diese Baulücke scheinen die Hinderungsgründe allerdings weniger in den spezifischen Umständen der Erbegemeinschaft zu liegen. Hier tritt die Erbegemeinschaft geschlossen auf, ihre Interessen werden durch eine Rechtsanwältin vertreten. Ausschlaggebender Hinderungsgrund ist vielmehr, dass eine Bebauung der Lücke nach dem derzeitigen Stand der Verhandlungen für die gesamte Erbegemeinschaft eine ökonomische Verschlechterung bedeuten würde.

Eine spezifische Form der Gemeinschaft bildeten im Fall der Baulücke in der Innenstadt von Königswinter die Gläubiger des verschuldeten Eigentümers.

Hemmnis	Mögliche Intervention
Uneinigkeit von Erbegemeinschaften	Herstellen von Kosten- und Preistransparenz

5.3 Fehlende Bodenordnung

Zehn Prozent der Nennungen der befragten Städte und Gemeinden galten "fehlender Bodenordnung".

In der Nachbarschaft der Baulücke in Bonn-Muffendorf fehlt es einigen Grundstücken an Erschließung. Hier könnte eine Bodenordnung Erleichterung schaffen. Die Schließung der Lücke war davon aber nicht abhängig.

Hemmnis	Mögliche Intervention
Fehlende Bodenordnung	Umlegung

5.4 Nachbarschaftskonflikte

„Es kann der Frömmste nicht in Frieden leben, wenn es dem bösen Nachbarn nicht gefällt“ (Schiller 1804, Wilhelm Tell).

Nachbarschaftskonflikte machen ca. sieben Prozent der Nennungen in unserer Befragung aus.

Die Bebauung eines vorher ungenutzten Grundstücks führt in der Regel zu einer Erhöhung der Wohndichte. Damit verbunden wächst die Wahrscheinlichkeit, dass es zu Konflikten zwischen den beteiligten Akteuren kommt.

Nachbarn von Bauvorhaben in Baulücken haben spezifische Anforderungen und Einstellungen zu den Lückengrundstücken, die bebaut werden sollen. Diese können recht unterschiedlich ausfallen. In einigen Fällen, die aber eher die Minderheit darstellen dürften, kann ein Lückenschluss von den Nachbarn positiv beurteilt werden. Dies gilt für den Fall einer minder genutzten Parzelle, die einen eher unaufgeräumten Eindruck macht. Hier wird die Bebauung als eine Verbesserung empfunden.

In vielen anderen Fällen haben sich Nachbarn eher skeptisch gegenüber einem Lückenschluss gezeigt. In den Fällen, in denen auf dem Grundstück ein Baumbestand vorhanden ist, wird die Bebauung von den Nachbarn eher als Beeinträchtigung durch den Wegfall einer Grünfläche empfunden. Weitere Probleme entstehen durch das Einfügen der neuen Bausubstanz, wenn es zu Verschattungen von Gärten oder Balkonen oder auch zur Beeinträchtigung von Blickbeziehungen durch die neuen Vorhaben kommt.

Andererseits können aber auch die neuen Vorhaben selbst durch die Nachbarschaft beeinträchtigt werden und eine Restriktion für die Bebauung darstellen. So hat beispielsweise ein Bauherr in einem Fall die Kosten für das Fällen eines Baums auf dem Nachbargrundstück übernommen, um damit sein eigenes neues Vorhaben in der Lücke besser belichtet zu haben.

Hemmnis	Mögliche Intervention
Sorge um wegfallende Grünfläche	Planung anregen, die Grün integriert
Belichtungsbeeinträchtigung Bestand	Planungsberatung
Belichtungsbeeinträchtigung Neubau	Planungsberatung
Beeinträchtigung Blickbeziehungen	Planungsberatung

5.5 Abstandsregelungen

Probleme bei den Abstandsregelungen wurden in der Umfrage von rund sieben Prozent der befragten Städte und Gemeinden genannt. Zu geringe Abstandsflächen können das Einfügen eines Vorhabens in eine Baulücke beeinträchtigen. In den Fallstudien spielte dieser Aspekt in drei Fällen eine Rolle, ohne dass dies aber ein ausschlaggebender Grund für ein Scheitern des Baulückenschlusses war.

Im Vorhaben der Baulücke Köln-Südstadt waren die Abstandsflächen im rückwärtigen Bereich der Baulücke problematisch, weil die Abstandsfläche einer viergeschossigen Bebauung der Lücke in das rückwärtig benachbarte Grundstück hineingereicht hätte. Das Problem hätte durch den Eintrag einer Baulast gelöst werden können, zu der es aber zunächst nicht gekommen ist, weil die mögliche Bebauung de facto als störend empfunden wurde.

Besondere Schwierigkeiten können in den Fällen entstehen, in denen ein Bauvorhaben in einer Baulücke nach § 34 BauGB genehmigt wird. Hier haben sich zeitliche Verzögerungen bei der Realisierung der Bauvorhaben ergeben, weil die Baugenehmigung

Ermessensspielräume eröffnet, die sowohl für Bauherren bzw. Bauträger unklar sind als auch für skeptische Nachbarn Klageoptionen eher erfolgreich erscheinen lassen. Der Bauherr in der Fallstudie in Bonn-Muffendorf, musste trotz Vorabstimmung nach zunächst nicht erteilter Baugenehmigung Umplanungen durchführen, was zu zeitlichen Verzögerungen und baulichen Veränderungen im Grundriss und der Gestalt des Gebäudes geführt hatte, sowie die Erschließungskosten verteuerte.

Hemmnis	Mögliche Intervention
Zu Geringe Abstandsflächen	Prüfung einer möglichen Änderung der LBO NW, die im Falle von städtebaulich gewünschten Schließungen von Baulücken Abstandsflächen reduziert. Beratung der Bauherren und Nachbarn über Möglichkeiten vertraglicher Regelungen
Abstandsflächendiskussion bei Anwendung §34 BauGB	Planungsberatung schon bei Vorabstimmung des Bauantrags

5.6 Stellplatzregelungen

Auch Stellplatzregelungen wurden mit rund fünf Prozent in unserer Umfrage von nur relativ wenigen Gemeinden als Hinderungsgrund genannt. Auch in acht Fallstudien mussten Stellplätze für das Bauvorhaben nachgewiesen bzw. abgelöst werden. Dabei traten aber keine speziellen Probleme auf, die einen Baulückenschluss verhinderten.

6. Schlussfolgerungen 3: Ansatzmöglichkeiten für Land und Kommunen

Vier von den von uns untersuchten Baulücken sind gelungene Schließungen der Lücken – wenn auch zum Teil nach Schwierigkeiten und längerer Dauer. Insbesondere hier – aber auch an Ansätzen der noch nicht geschlossenen Lücken und den Erkenntnissen aus ergänzenden Expertengesprächen – lassen sich neben den oben diskutierten Restriktionen auch systematisch Ansatzmöglichkeiten finden, mit denen Städte und Gemeinden sowie das Land Baulückenschließungen unterstützen können.

In unserer Umfrage sind als eingesetzte Strategien vor allem die Beratung der Bauherren, das Führen eines Baulückenkatasters, Öffentlichkeitsarbeit und die Entwicklung von Projekten durch die Gemeinden selbst genannt worden (vgl. Kap. 2.4). Diese Strategien finden sich zum Teil auch in den untersuchten Fallbeispielen wieder. Die folgende Übersicht soll einen Eindruck systematischer Möglichkeiten der Baulückenschließung geben, aus denen Handlungsbedarfe abgeleitet werden können.

Einige untersuchte Baulücken wurden auch ohne Initiative und Unterstützung durch die Kommune geschlossen. Hier reichte die Initiative von Eigentümern oder Nachbarn aus, bestehende Hemmnisse zu beseitigen. Das weist eventuell darauf hin, dass Kommunen mit hohem Nachfragedruck einen Teil des Baulückenproblems ohne weiteres Zutun durch die normale Nachfrage lösen können.

6.1 Kommunale Ansatzmöglichkeiten

6.1.1 Konstellationsveränderungen nutzen

Das Beispiel der Baulücke Bonn-Bad Godesberg (Kap. 3.6) zeigt, dass der Konkurs der ansässigen Spedition die Aufwertung des suboptimal genutzten Grundstücks ermöglichte. Möglicherweise wäre eine systematische Auswertung von solchen Konkursereignissen im Abgleich mit dem Baulückenkataster eine gute Unterstützung zur Ermittlung verfügbarer Umnutzungsoptionen.

Private Ereignisse wie Trennung, Scheidung oder Tod von Angehörigen wie im Beispiel Köln-Südstadt (Kap. 3.3) führen oft zur Veränderung von Verhaltensweisen. Da die handelnde Kommune von solchen Ereignissen aber nur in solchen Fällen Kenntnis erhält, in denen sie bereits im engen Kontakt mit dem Grundstückseigentümer steht, lassen sich hieraus keine systematischen Empfehlungen ableiten.

6.1.2 Beraten

Die noch nicht bebaute Baulücke Bonn-Innenstadt (Kap. 3.5) ist ein Beispiel dafür, dass Beratung des Eigentümers – oder hier genauer, des Nachbarn – einen Impuls zur möglichen späteren Investition geben kann. Die Aktivität der Stadt zur Projektentwicklung stößt bei Eigentümern oder Nachbarn oft erst Überlegungen zur Nutzungsveränderung an und sollte daher systematisch betrieben werden.

6.1.3 Projekte entwickeln (lassen)

Das Beispiel Königswinter-Innenstadt (Kap. 3.8) zeigt, wie eine im kommunalen Eigentum befindliche Gesellschaft als Projektentwickler komplizierte Sachverhalte lösen kann. Alternativ zu einer direkt steuerbaren Gesellschaft der Kommune wäre auch die Einschaltung und Vergütung eines erfahrenen Projektentwicklers denkbar, um Lösungsansätze zu entwickeln. Im Beispiel Königswinter werden durch das Engagement der kommunalen Gesellschaft auch die im speziellen Fall zusätzlich zu einem Nicht-Baulücken-Bauvorhaben

entstehenden Kosten durch die Gesellschaft übernommen, was zuvor ein Hindernis zur Entwicklung darstellte. In mehreren erfolgreichen Schließungen (Kap. 3.7, Kap. 3.6, Kap. 3.4) haben private Projektentwicklungen die Baulückenschließung vorangetrieben, auch wenn nicht in allen Fällen der erste Versuch direkt Erfolg brachte.

6.1.4 Baugebote in Strategien einbinden

Das in einem unserer Beispielfälle ausgesprochene Baugebot (Kap. 3.1) hat nicht zu einer Bebauung der Baulücke geführt. Nach Einschätzung der zuständigen Bearbeiter verschiedener befragter Stadtverwaltungen führen stadtweite öffentlichkeitswirksame Aktivitäten inkl. der Verhängung von Baugeboten aber – unabhängig von der Wirkung im Einzelfall – zu einer Thematisierung des Problems, das zahlreiche Eigentümer veranlasst, von sich aus tätig zu werden. Insofern sollte das Baugebot nicht als isoliertes Instrument verstanden werden, sondern als Baustein innerhalb einer abgestimmten öffentlichkeitswirksamen Strategie, die den politischen Willen der Kommune unterstreichen kann.

6.1.5 Rechtssicherheit schaffen

Beim Beispielfall Bonn-Bad Godesberg (Kap. 3.6) wären sicher erheblich mehr Realisierungsschwierigkeiten aufgetreten, wenn nicht ein Bebauungsplan vorgelegen hätte. Durch die klaren Festsetzungen ist hier eine Nachbarschaftsklage nach gerichtlichem Ortstermin zurückgezogen worden. Für den Fall des Baulückenschlusses in Bonn-Muffendorf hätten Missverständnisse und Verzögerungen bei der Realisierung verhindert werden können. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die im Fokus der Baulückenschließungsdiskussion liegenden Ortsteile angeregt werden sollten, Bebauungspläne für ihr gesamtes geschlossen bebautes Gebiet aufzustellen. Andererseits eröffnet § 34 Bau GB aber auch Spielräume für flexible Lösungen jenseits eines Bebauungsplans, die dann aber wiederum Verhandlungen und Absprachen zwischen den beteiligten Akteuren erfordern und deshalb nicht für jeden Einzelfall geeignet sind.

6.2 Ansatzmöglichkeiten für das Land NRW

6.2.1 Dokumentation guter Beispiele

Das Land NRW kann auf die Akteure, die vor Ort aktiv sind, insbesondere über generelle Öffentlichkeitsarbeit informierend einwirken. Hilfreich für die Zielgruppe der Eigentümer, die sich im Rahmen der Untersuchung als die bedeutsamste Gruppe zur Mobilisierung von Baulücken herausgestellt hat, wäre eine Dokumentation guter Beispiele von Baulückenschließungen. Wichtig wäre bei einer solchen Dokumentation insbesondere die Berücksichtigung der in Kapitel 4 aufgezeigten unterschiedlichen Motivlagen der Akteure. Es müssten gute Beispiele für

- verschiedene Lösungskonstellationen (Entwicklung durch Eigentümer / Architekten / Projektentwickler, Finanzierung durch Eigentümer / Bank, Initiative durch Eigentümer / Architekten / Makler / Handwerker),
- für verschiedene Lagen (prominent und „Durchschnitt“) und
- für alle denkbaren Varianten der Restriktionen (Nachbarschaftskonflikte, Eigentümer ohne Investitionsmittel, Baulücken mit Denkmalschutz oder Altlasten, Aktivierung eines ruhenden Gewerbebetriebs)

dargestellt werden. Je größer das Spektrum der dargestellten guten Beispiele ist, desto höher ist die Chance, dass ein betroffener Eigentümer denkt: „Das ist ja wie bei mir. Wenn das da geht, dann kann das auch bei mir gehen.“

6.2.2 Kampagnen mit Partnern initiieren

Das Land NRW könnte in der Kooperation mit bewährten und neuen Partnern eine Kampagne zum Thema Baulückenmobilisierung initiieren, bzw. die bisherigen Aktivitäten zu diesem Thema verstärken. Als neue Partner zusätzlich zur schon eingebundenen Architektenkammer kommen Handwerkskammern, Finanzierer und Projektentwickler in Frage. Eine solche Kampagne könnte so gestaltet sein, dass sie lokal aufgegriffen und mit lokalen Akteuren unterstützt werden kann.

Als formales Beispiel könnte die Initiative „Lokale Bündnisse für Familie“ betrachtet werden, mit der das Familienministerium erreicht hat, dass bundesweit in inzwischen über 200 Gemeinden Kooperationen aus Verbänden, Vereinen, Kommunen, Gewerkschaften, Kammern, Unternehmen, ... existieren, die sich Gedanken zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit von Städten und Arbeitswelt machen. Das Ministerium finanziert dabei „lediglich“ die Dokumentation der Ergebnisse sowie eine koordinierende Agentur, die die einzelnen „Bündnisse“ in der Anfangsphase berät und begleitet (vgl. dazu www.lokale-buendnisse-fuer-familie.de).

6.2.3 Veränderungen bei der Besteuerung ungenutzter Grundstücke

Eine Erhöhung der Besteuerung ungenutzter Grundstücke könnte als grundlegende Maßnahme Einfluss auf das gesamte Motivbündel von Einzeleigentümern und dessen Bewertung nehmen. Daher wäre mit dieser einzelnen Maßnahme eine hohe Steuerungswirkung in Hinsicht auf ökonomische Inwertsetzung von Baulücken zu erwarten. Das Land müsste sich hierzu mit anderen Ländern und dem Bund auf ein mögliches Modell einigen (Zu diskutierten Modellen vergleiche: Lehmbrock und Coulmas 2001 oder SRL 2002). Allerdings wäre zu bedenken, wie eine bewusste Freiraumsicherung in dicht bebauten Quartieren zu berücksichtigen wäre. Auch das Problem der schrumpfenden Städte, in denen keine Nachfrage für die Baulücken existiert, wäre bei der Weiterentwicklung der Überlegungen zur Reform der Grundsteuer zu bedenken.

6.2.4 Nutzung der vorhandenen Förderinstrumente

Grundsätzlich könnte das Land die bestehenden städtebaulichen Förderinstrumente in Hinblick auf ein weiteres Förderziel, den Baulückenschluss, erweitern und hier „baulückenbedingte Mehraufwendungen“ oder Anschubplanungen kofinanzieren. Inwieweit im Rahmen von Haushaltskonsolidierungen des Landes, die eher eine Konzentration denn eine Ausweitung von Förderzielen erfordern, die Schließung von Baulücken eine hohe politische Priorität erhält, kann hier nicht beantwortet werden.

7. Ausblick

Die in den vorhergehenden Kapiteln bereits genannten Lösungs- und Interventionsmöglichkeiten stellen für Kommunen und das Land unterschiedliche Möglichkeiten dar, auf Baulückenschließungen hinzuarbeiten. Bei geschätzten 78.500 Baulücken in Nordrhein-Westfalen mit ca. 7.100 ha derzeit unter- bis nicht-genutzten Flächen existiert ein hinreichend großes Potenzial für die städtebauliche Innenentwicklung, das die Überprüfung und Weiterentwicklung angewandter Strategien der Stadtentwicklung rechtfertigt.

Neben vorhandenen und dezentral zahlreich praktizierten Strategien (Kataster, Ansprache, Beratung) sollten unseres Erachtens Informations- und Vermittlungsleistungen der Kommune hinzutreten bzw. stärker als bisher eingesetzt werden, weil nach unserer landesweiten Umfrage die zentrale Restriktion die mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer ist. Insbesondere private Grundstückseigentümer, die über relativ wenige

Kenntnisse zur Flächen- und Immobilienentwicklung und -märkte verfügen, fühlen sich oft überfordert mit zu treffenden Entscheidungen. Hier könnten Informationen über Marktpreise und -kosten sowie die Vermittlung kompetenter Ansprechpartner (Projektentwickler, Architekten, Investoren, Bauträger) ein Schritt in Richtung Umsetzung darstellen. Das Land könnte diese Aktivitäten vor Ort besonders durch Dokumentationen vielfältiger guter Beispiele und andere Formen der Öffentlichkeitsarbeit unterstützen.

Eine grundlegende Änderung der steuerlichen Rahmenbedingungen für ungenutzte Grundstücke könnte eine wahrnehmbare Wirkung auf die ökonomische Inwertsetzung von Baulücken ausüben.

8. Literatur

Besler, M. u. C.-C. Wiegandt: Kommunales Flächenmanagement in Bayern. Die Instrumente Brachflächen- und Baulückenkataster in der Praxis. In: ARL, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Flächenmanagement in Bayern. Hannover 2006 (im Druck).

Gatzweiler, Hans-Peter, Meyer, Katrin und Antonia Milbert (2003): Schrumpfende Städte in Deutschland? Fakten und Trends. In: Informationen zur Raumentwicklung 10/11: 557-574.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (2005): Quartalsberichte zur Landesentwicklung. Flächeninanspruchnahme. Ausgabe 1/2005. Dortmund. (<http://www.ils-shop.nrw.de/down/qb-flaeche.pdf> – zuletzt abgerufen am 1. März 2006)

Lehmbrock, Michael und Diana Coulmas (2001): Grundsteuerreform im Praxistest. Verwaltungsvereinfachung, Belastungsänderung, Baulandmobilisierung. Berlin = Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 33.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd: Das Baulandkataster. Handlungsanleitung für die Praxis. Bornheim 2000.

Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung (Hrsg.): Baulücken in ausgewählten Stadtgebieten. Nutzungspotentialerhebung. Essen 1981 = Untersuchung zur Stadtentwicklung, 45.

Vereinigung für Stadt-, Regional- und Landesplanung (SRL) (2002): Reform der Grundsteuer. (www.srl.de/dateien/dokumente/stellungnahme_srl-ausschusses_planungsrecht_grundsteuer-reform.pdf – zuletzt abgerufen am 1. März 2006)

Anhang Bibliographie zur Baulückenthematik

Bamberg, Stadt (Hrsg.) (1991): Baulücken-Kataster der Stadt Bamberg. Bamberg.

BBR (Hrsg.) (2005): Fläche im Kreis. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn (?). (= ExWoSt-Informationen 25/2)

BCT Architekt, Hamburg (Hrsg.) (2005): Machen Sie was aus Ihrer (Bau-)Lücke! Hamburg. (= Architektur- und Ingenieurbüros stellen sich vor

Beckmann, G. und F. Dosch (2003): Trendwende bei der Flächeninanspruchnahme? Zur Umsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie „Fläche“. In: Informationen aus der Forschung des BBR, Nr. 6, S. 8 – 9.

Besler, Michael (2003): Kommunales Flächenmanagement - Die Instrumente Brachflächen- und Baulückenkataster in der Praxis. München.

Besler, M. u. C.-C. Wiegandt (2006): Kommunales Flächenmanagement in Bayern. Die Instrumente Brachflächen- und Baulückenkataster in der Praxis. In: ARL, Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.). Flächenmanagement in Bayern. Hannover (im Druck).

Bröhl, W. (1993): Bewertung des Baulandpotentials der Baulücken in der Stadt Mayen anhand eines Entwicklungsvergleichs im nordöstlichen Rheinland-Pfalz. Bonn.

Bundesminister des Inneren (Hrsg.) (1985): Bodenschutzkonzeption der Bundesregierung. Bundestags-Drucksache 10/2977 vom 7. März 1985.

Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.) (1996): Nachhaltige Stadtentwicklung. Herausforderungen an einen ressourcenschonenden und umweltverträglichen Städtebau. Städtebaulicher Bericht. Bonn.

Bundesregierung (2002): Perspektive für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin.

Dieterich, H. (1984): Baulücken nutzen - wie und warum? Dortmund.

Dieterich, H. (1995): Bauland schaffen - Baulücken schließen: Neue Instrumente zur Mobilisierung von Bauland - Abschlussbericht zum Modellprojekt "Kommunales Bodenmanagement und Baulückenprogramme". Düsseldorf.

Dieterich, H. und Dieterich-Buchwald, B. (1991): Wirkungsforschung zur Baulückenbebauung. Bad Godesberg.

Dietrich, H. (1981): Städtebauliche Forschung. Baulandpotential und städtischer Lücken- und Wohnungsbau. Bonn.

Dietrich, H.; Dieterich-Buchwald, B.; Dransfeld, E.; Lemmen, F. und Voß, W. (1991): Wirkungsforschung zur Baulückenbebauung. Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus. Bonn.

Dosch, Fabian (2002): Auf dem Weg zu einer nachhaltigeren Flächennutzung? In: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 1/2, S. 31-45.

Duhnkrack, Michael (2004): Konzepte und Initiativen zum Flächensparen.

Frei und Hansestadt Hamburg: Flächenrecycling in Hamburg. Aktuelles Flächenrecycling.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Bau und Verkehr (Hrsg.) (2002): 50 Jahre Bodenordnung in Hamburg. Flächenmanagement durch Umlegung und Grenzregelung. Hamburg.

Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2005): Wohnbauflächen für die wachsende Stadt Hamburg. Hamburg.

Hamburg, Landesbausparkasse (Hrsg.) (2005): Metropole Hamburg - Wohnungsbau für eine wachsende Stadt. Hamburg.

Hoja, Caatherine; Pahl-Weber, Elke und Seggern, Hille von (1999): Das Hamburger Stadtentwicklungskonzept - ein Konzept der Nachhaltigkeit. In: Harald Kissel (Hrsg.): Nachhaltige Stadt. Basel,

Holl, Stefan (1993): Baulückenschließung oder neue Großsiedlungen? Strategien gegen den Flächenverbrauch bei steigender Wohnnachfrage. In: Landeszentrale für Politische Bildung Baden-Württemberg (Hrsg.): Wohnungsbaupolitik. Stuttgart, S. 136-149.

Inneren, Hessisches Ministerium des (Hrsg.) (1989): Bauland-Reserven mobilisieren. Ein Praxishandbuch. Wiesbaden.

Inneren, Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des (Hrsg.) (2004): Flächenmanagement und Brachflächenkonversion - Möglichkeiten der Städtebauförderung.

Kalthoff, M. (1993): Erstellung, Aufbau und Bewertung eines Baulückenkatasters für die Stadt Dormagen (Diplomarbeit). Bonn.

Keppel, Holger (1991): Baulandpotential Baulücken: Erkenntnisse, Erfahrungen, Empfehlungen. Dortmund.

Keppel, Holger (1991): Baulandpotential Baulücken: Erkenntnisse, Erfahrungen, Empfehlungen. Dortmund.

Keppel, Holger (1995): Baulückenbericht 1995. Die Entwicklung des Baulandpotentials in Rottenburg am Neckar 1990 - 1995 - 2005. In: (Hrsg.): Rottenburg, (= Beiträge zur Stadtentwicklung Rottenburg am Neckar 12)

Keppel, Holger (2002): Baulücken - das (un)heimliche Baulandpotenzial. In: RaumPlanung 105, S. 320-322.

Korff, Cornelia und Stadelbauer, Jörg (2001): Baulücken als Baulandreserve für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Zur Erfassung und Nutzung des innerstädtischen Baulandpotenzials in Freiburg i.Br. In: REGIO BASILIENSIS 3§ (42), S. 229-236.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg -LfU-, Karlsruhe (Hrsg.) (2003): Kommunales Flächenmanagement. Strategie und Umsetzung. Karlsruhe.

Luther, Ulla (1991): Stadtplanung und ein Baulücken-Wettbewerb. In: Bauwelt 82 (29/30), S. 1530-1536.

Lütke-Daldrup, E. (1990): Die Strategie der Innenentwicklung im Wohnungssektor. In: RaumPlanung 48, S. 11-17.

Meyer-Bohe, W. (1990): Baulücken. Neubauten im historischen Umfeld. Stuttgart.

Nordschwarzwald, Regionalverband (Hrsg.) (1991): Wohnbauland und Baulücken. 2. Erhebung 1990 in der Region Nordschwarzwald. Pforzheim.

Peintinger, Markus (1988): Erfassung und ökologische Bewertung von städtischen Baulücken und Grünanlagen in Radolfzell/Landkreis Konstanz. In: Natur und Landschaft 3 (63), S. 119-121.

Pohl, H. und Schumacher, D. (1989): Bauen in der Lücke. In: Mitteilungen der Heimstätten und Landesentwicklungsgesellschaften 4, S. 21-30.

Riccabona, C. (1986): Häuser in Baulücken: Beispiele zur Fassadengestaltung. Köln.

Ringler, Harald (1982): Die Baulücke als "Rettung"? Wohnungspolitische und kommunalpolitische Aspekte von "Baulückenaktionen". In: das thema (7), S. 384-387.

Schittich, C. (2002): Baulücke in Berlin. In: DETAIL Konzept, Zeitschrift für Architektur 42, S.

Schmidt-Eichstaedt, Gerd (2000): Das Baulückenkataster: Handlungsanleitung für die Praxis. Bonn.

Schmidt-Eichstaedt, G.; Natrup, W. und Uhmann, A. (1985). Schließung von Baulücken. Arbeitsblätter zur Aktivierung vorhandenen Baulands.

Stadt Essen, Amt für Entwicklungsplanung (Hrsg.) (1981): Baulücken in ausgewählten Stadtgebieten. Nutzungspotentialerhebung. Essen = Untersuchung zur Stadtentwicklung, 45.

Stadt Lübeck, Dezernat Bauwesen (Hrsg.) (1990): Baulückenbericht. Tl. 1 - Baulücken in Misch- und Kerngebieten. Lübeck. (= Lübeck plant und baut 19)

Stadt Lübeck, Dezernat Bauwesen (Hrsg.) (1990): Baulückenbericht. Tl. 2. Baulücken für den Wohnungsbau. Lübeck. (= Lübeck plant und baut 20)

Stadt Lübeck, Dezernat Bauwesen (Hrsg.) (1991): Neues Bauen in der Altstadt. Gutachterverfahren für drei Baulücken. Wettbewerb - Neues Bauen in alten Städten, Teil Lübeck. Lübeck. (= Lübeck plant und baut 24)

Stadt Lübeck, Stadtplanungsamt (Hrsg.) (1993): Architekten-Gutachen Fischergrube 54-70. Ergebnisse. Lübeck. (= Lübeck plant und baut 41)

Stadt Regensburg, Stadtplanungsamt, Arbeitsgemeinschaft Bamberg, Lübeck, Regensburg (Hrsg.) (1991): Wettbewerb Neues Bauen in alten Städten. Dokumentation. Katalog zur Ausstellung im Alten Rathaus Regensburg Juli 1990. Regensburg.

Stadtentwicklung, Senatsverwaltung für (Hrsg.) (2005): Baulückenmanagement Berlin. Berlin.

Tank, H. (1981): Die Erschließung nicht genutzten Raums in den Städten. Ein Beitrag zur Überwindung der "Stadtflucht". In: Jahrbuch für Sozialwissenschaften 32 (1), S. 95-113.

Umweltfragen, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und (Hrsg.) (2003): Kommunales Flächenressourcen-Management.

Umweltschutz, Bayerisches Landesamt für (Hrsg.) (2003): Modellvorhaben "Kommunales Flächenressourcen-Management" - Praxisergebnisse aus den vier Modellkommunen.

Wegener, G. (1981): Planungsinstrumente zur Mobilisierung des Baulandpotentials im Bereich Stadtentwicklung. In: Städtetag 34 (7), S. 462-465.

Widmann-Rau, Peter (1985): Baulücken als Potential für die Befriedigung der Wohnungsnachfrage in Sindelfingen. Tübingen.

Fragebogen für alle Städte und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen zum Thema Baulücken

Im Auftrag des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW führen wir am Geographischen Institut der Universität Bonn eine landesweite Umfrage zu Baulücken durch. Unter Baulücken verstehen wir unbebaute Grundstücke, die zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen und den Bebauungszusammenhang unterbrechen.

Bitte füllen Sie den Fragebogen vollständig aus und schicken ihn per Post oder per Fax bis zum 18.11.2005 zurück an Prof. Dr. Claus-C. Wiegandt, Geographisches Institut der Universität Bonn, Meckenheimer Allee 166, 53115 Bonn, Fax: 0228 – 737230.

Vielen Dank!

.....
Name der Stadt: _____

1. Gibt es in Ihrer Gemeinde Baulücken?

- Ja
- Nein

2. Wie viele Baulücken liegen in etwa in Ihrer Gemeinde vor?

- ca. Baulücken
- Keine Angabe

3. Wie groß ist die gesamt vorhandene Fläche der Baulücken in Ihrer Gemeinde?

- ca. ha
- Keine Angabe

4. Wie viel Prozent der Baulücken sind nach Ihrer Einschätzung sofort verfügbar?

- ca. %
- Keine Angabe

5. Gibt es in Ihrer Gemeinde Baulücken, die im Besitz der Gemeinde sind?

- Ja, ungefähr % der Baulücken
- Nein
- Keine Angabe/Weiß nicht

6. Welche Gründe sehen Sie, die einen Baulückenschluss in Ihrer Gemeinde behindern? (Mehrfachnennungen möglich)

- Private Bevorratung
- Kein privates Verkaufsinteresse
- Kein Verkaufsinteresse der Stadt
- Altlasten
- Nachbarschaftskonflikte
- Abstandsregelungen
- Stellplatzregelungen
- Erbengemeinschaft
- fehlende Bodenordnung
- Keine Angabe/Weiß nicht

Sonstige:
.....

7. Welche Bedeutung hat das Thema in der Kommunalpolitik in Ihrer Gemeinde?

- sehr wichtig
 - wichtig
 - weniger wichtig
- Keine Angabe/Weiß nicht

8. Welche Strategien zur Schließung von Baulücken werden verfolgt? (Mehrfachnennungen möglich)

Strategien	Erfolg der Strategie			
	Erfolgreich	Nicht so erfolgreich	Wei	nicht
	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Öffentlichkeitsarbeit	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Baulückenkataster	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Entwicklung durch Gemeinde	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Weiterveräußerung	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Baugebote	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Beratung von Bauherren	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Finanzielle Anreize	1- - -	2- - -	3- - -	4
<input type="radio"/> Keine Angabe/Weiß nicht	1- - -	2- - -	3- - -	4

Sonstige:

9. Welche Erfahrungen haben Sie mit den Eigentümern von Baulücken gemacht?

.....

10. Welche Erfahrungen haben Sie mit Investoren gemacht, denen Baulücken angeboten wurden?

.....

11. Gibt es ein Baulückenkataster?

- Ja (weiter mit Frage 12)
- Nein (weiter mit Frage 16)
- Keine Angabe/Weiß nicht

12. Welche Stelle ist in Ihrer Gemeinde für das Baulückenkataster verantwortlich?

.....

13. Wie wird das Baulückenkataster Ihrer Gemeinde geführt? (Mehrfachnennungen möglich)

- GIS
- Datenbank
- Katasterbuch
- Plan
- Sonstige:
- Liste
- Internetbörse
- Kombination der angegebenen Möglichkeiten
- Keine Angabe/Weiß nicht

.....

14. Wie oft wird das Baulückenkataster in Ihrer Gemeinde aktualisiert?

- Wöchentlich
 - Monatlich
 - Jährlich
 - anderer Rhythmus
- Keine Angabe/Weiß nicht

15. Wer fragt Informationen ab? (Mehrfachnennungen möglich)

- Stadt
- Investoren
- Keine Angabe/Weiß nicht
- Sonstige:
.....

(Falls kein Baulückenkataster vorhanden)

16. Warum besitzt Ihre Gemeinde kein Baulückenkataster? (Mehrfachnennungen möglich)

- Kommune zu klein
- kein Bedarf, keine Notwendigkeit
- Fehlen von politischem Interesse
- keine Finanzmittel, kein Personal
- kein GIS in der Verwaltung
- kein Siedlungsdruck, kein Baulandbedarf
- keine oder nur wenige Baulücken vorhanden
- Keine Angabe/Weiß nicht
- Sonstige:
.....

17. Kontaktperson für eventuelle Rückfragen:

.....

18. Telefonnummer und/oder E-Mail-Adresse:

.....

Vielen Dank!