



# Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nachrichten  
der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

**Karl-Heinz Bertram, Holger Siefert** Geometrische Qualitätsverbesserung der Automatisierten Liegenschaftskarte in Niedersachsen

**Gerd Ruzyzka-Schwob, Marco Jankowski, Siegmund Liebzig** Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008

**Katrin Weke** Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke in Niedersachsen

**René Käker, Jens Alves, Raika Ost, Christoph Richard, Sebastian Zaddach** Testphase der Normalherstellungskosten (NHK) 2005 – Ein Erfahrungsbericht

**Helmut Weiß, Joachim Roemer** Mit Flurneuordnung in die Zukunft

**Dorith Martens** Wirkungsanalyse von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

**Henning Schrader** Domänenverwaltung einst und jetzt



**Niedersachsen**

## Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 1 und 2 · 59. Jahrgang  
Hannover, Mai 2009

Das Inhaltsverzeichnis der NaVKV  
– von 1951 an bis heute –  
finden Sie im Internet unter  
[www.gll.niedersachsen.de](http://www.gll.niedersachsen.de)  
in der Rubrik  
„Service/Publikationen“  
zum Ansehen und kostenlosen  
Download.

Schriftleitung:  
Wolfgang Draken,  
Niedersächsisches Ministerium für  
Inneres, Sport und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

## Wegweiser

2

## Aufsätze

<b>Karl-Heinz Bertram, Holger Siepert</b> Geometrische Qualitätsverbesserung der Automatisierten Liegenschaftskarte in Niedersachsen	3
<b>Gerd Ruzyzka-Schwob, Marco Jankowski, Siegmar Liebig</b> Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008	12
<b>Katrin Weke</b> Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstück in Niedersachsen	24
<b>René Käker, Jens Alves, Raika Ost, Christoph Richard, Sebastian Zaddach</b> Testphase der Normalherstellungskosten (NHK) 2005 – Ein Erfahrungsbericht	29
<b>Helmut Weiß, Joachim Roemer</b> Mit Flurneuordnung in die Zukunft	38
<b>Dorith Martens</b> Wirkungsanalyse von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz	44
<b>Henning Schrader</b> Domänenverwaltung einst und jetzt	54
<b>Ingo Meyer, Friedrich Kohlenberg, Claus Uhde</b> Projekte in der GLL Hameln	59
<b>Helmut Meyer</b> FODIS ist eingerichtet	75
<b>Joachim Roemer</b> Erster niedersächsischer Tag der Landentwicklung am 20. November 2008 in Sulingen	78
<b>Wolfgang Harder</b> Einführung von Telearbeit im Landesbetrieb LGN	85
<b>Uwe Strauss</b> Unschädlichkeitszeugnis – Beschluss des Landgerichts Hannover	89
<b>Matthias Stronk</b> Wirtschafts- und Verwaltungsvolontariat Niedersachsen	93
<b>Informationen</b>	97
<b>Impressum</b>	103

den. Auf der Grundlage aktuellen Vergleichswertmaterials hat das Modell „Niedersachsen“ eine Fortschreibung und geringfügige Modifizierung erfahren. Die Anwender können nunmehr auf ein rechtssicheres, aktuelles Wertermittlungsverfahren zurückgreifen; die Kontinuität in der Anwendung ist gewährleistet.

#### Liebe Leserinnen und Leser,

die qualitativen Anforderungen an die Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung nehmen mit zunehmender Onlinenutzung laufend zu. Geobasisdaten müssen heutzutage verfügbar sein und dabei aktuell und zuverlässig geführt werden, um dem Gütesiegel „amtlich“ zu entsprechen. Die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) unternimmt nunmehr Anstrengungen zur geometrischen Qualitätsverbesserung der weitestgehend durch die Digitalisierung entstandenen Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK). Die Anforderungen an die ALK werden in einem Beitrag durchleuchtet und darauf aufbauend die vorzunehmenden Schritte zur qualitativen Verbesserung der ALK beschrieben. Die grundlegenden Überlegungen sind in einer durch das Ministerium für Inneres, Sport und Integration (MI) eingerichteten Arbeitsgruppe vorgenommen worden.

Auch im Bereich der Grundstückswertmittlung sind Arbeitsgruppen eingesetzt worden, um Arbeitsweisen zu standardisieren. Eine Arbeitsgruppe hat sich mit der Ableitung von Vergleichsfaktoren für Erbbaurechtsgrundstücke befasst; die Fortschreibung des in der Sanierungsbewertung eingesetzten Modells „Niedersachsen“ ist durch eine weitere Arbeitsgruppe vorbereitet wor-

Mit der Ableitung von Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke kommt Niedersachsen – wie Sie dieser Ausgabe der Nachrichten der VKV (NaVKV) entnehmen können – bereits jetzt den Forderungen, die durch die Änderung des Baugesetzbuches zur Ableitung weiterer Marktdaten gestellt werden, nach. In der Grundstückswertmittlung soll mit den Normalherstellungskosten 2005 nach einer Testphase ein fortgeschriebenes Tabellenwerk zum Einsatz kommen. Auch hier liegt aus Niedersachsen ein erster Erfahrungsbericht vor.

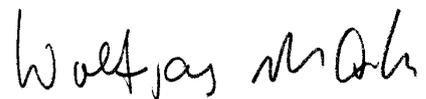
In die Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) sind seit 2005 neben den Katasterämtern die Ämter für Landentwicklung sowie die Domänen- und die Moorverwaltung integriert. In zwei Aufsätzen wird zukunftsorientiert die Flurneueordnung dargelegt und dabei die Wirkungsweise von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz eindrucksvoll vorgestellt. Durch Flurbereinigungsverfahren wird ein volkswirtschaftlicher Mehrwert, der der Allgemeinheit zugute kommt, erreicht. Die bisherigen Aufgaben und die Entwicklung der Aufgaben der Domänenverwaltung werden in einem weiteren Aufsatz dargelegt.

Auch diese Ausgabe der NaVKV umfasst Berichte aus verschiedenen Bereichen. Dazu zählen einzelne Projekte, die in einer GLL erfolgreich durchgeführt worden sind. In einem weiteren Bericht wird die Einrichtung des Fortführungsdokumenteninformationssystems (FODIS) vorgestellt. FODIS steht nunmehr für die Anfertigung von Vermessungsunterlagen flächendeckend für den Bereich einer GLL zur Verfügung. Berichte über

ein Volontariat, Telearbeit im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN), die Behandlung der Aufgaben der Landentwicklung auf dem in Sulingen erstmalig durchgeführten Tag der Landentwicklung sowie die Beurteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses durch ein Landgericht werden vorgestellt.

Nicht zuletzt durch die Informationen zum „Landesgrundstücksmarktbericht 2009“ zeigt diese Ausgabe der NaVKV eindrucksvoll die Breite des Aufgabenspektrums der GLL.

Ihr



Wolfgang Draken

# Geometrische Qualitätsverbesserung der Automatisierten Liegenschaftskarte in Niedersachsen

Von Karl-Heinz Bertram und Holger Siefert

*„Wir sollten uns unter Qualitätsdruck, nicht aber unter Zeitdruck setzen.“*

Tyll Necker (1930-2001),

Unternehmer und Präsident des Bundesverbands der Deutschen Industrie (BDI)

## Zusammenfassung

Das amtliche Vermessungswesen erfordert eine sich am Gemeinwohl und den Nutzerbedürfnissen ausgerichtete Qualität. Hierzu gehören neben Aktualität und Vollständigkeit insbesondere Zuverlässigkeit, Homogenität und Redundanzfreiheit.

Die vom Niedersächsischen Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) geforderte zuverlässige Bereitstellung von bodenbezogenen Sachverhalten kann für die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) zurzeit flächendeckend nur mit Einschränkungen erfüllt werden, da die Darstellung der Liegenschaften oftmals erheblich von der realen Lage im Landesbezugssystem abweicht. In ländlichen Gebieten können Differenzen von mehr als 10 m auftreten.

Die ALK liegt landesweit in unterschiedlicher Genauigkeit vor, die im Wesentlichen begründet ist aus den unterschiedlichen Genauigkeiten der für die Digitalisierungen verwendeten Zahlen- und Kartennachweise.

Bei der Eintragung von Liegenschaftsvermessungen werden die Differenzen der ALK-Geometrie zur realen Lage im Landesbezugssystem durch die Übernahme der in den örtlichen Vermessungen bestimmten Koordinaten sichtbar. Zeitaufwendige Nachbarschaftsanpassungen sind regelmäßig erforderlich.

Für die Bereitstellung zuverlässiger ALK-Daten als auch zur wirtschaftlichen ALK-Fortführung ist eine Genauigkeitsverbesserung der ALK unbedingt erforderlich. Das Niedersächsische Ministerium für Inneres, Sport und Integration (MI) hat hierzu folgende Regelungen getroffen:

- Genauigkeitsanforderungen, unterteilt in Ortslagen und Feldlagen,

- Festlegung von vier Genauigkeitsstufen,
- Prioritäten der Aufgabenerledigung,
- Verfahrensablauf in Form einer Handlungsempfehlung,
- Einführung eines webbasierten grafischen Informationssystems zur Visualisierung der Genauigkeitsstufen.

## Einleitung

Die Genauigkeit der ALK ist zu verbessern, um den Anforderungen an ein Geobasisinformationssystem gerecht zu werden. Dazu ist die ALK flächendeckend aktuell, vollständig und in hoher Genauigkeit zu führen.



Abb. 1: Projektgruppe ALK-Genauigkeitsverbesserung (von links nach rechts: Axel Wiegand, Manfred Gauger, Dagmar Wiese, Uwe Strauss, Horst Suhre, Holger Siefert, Karl-Heinz Bertram)

Zurzeit liegt die ALK landesweit in unterschiedlicher geometrischer Qualität vor. Das ist im Wesentlichen zurückzuführen auf

- qualitativ unterschiedliche Zahlen- und Kartennachweise bei der Ersterfassung,
- verschiedene Vorgehensweisen bei der Ersterfassung und
- unterschiedlichen Einsatz von Personalressourcen sowohl bei der Ersterfassung als auch bei der anschließenden ALK-Qualitätsverbesserung.

Die Darstellung der Liegenschaften weicht oftmals erheblich von der realen Lage im Landesbezugssystem ab. In ländlichen Gebieten können Differenzen von mehr als 10 m auftreten.

Zur Verbesserung der ALK-Genauigkeit hat das MI im Juli 2007 eine Projektgruppe eingerichtet mit dem Auftrag,

- Genauigkeitsanforderungen für die ALK festzulegen und zu definieren,
- den Arbeitsumfang zu ermitteln,
- Anforderungen zum Nachweis und zur Steuerung der Arbeiten zu definieren.

Nach Abstimmung mit den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) wurden auf Basis des von der Projektgruppe vorgelegten Konzeptes durch das MI mit Runderlass vom 10.11.2008 (Nds. MBl. Seite 1178, VORIS 21160) die Arbeiten zur Genauigkeitsverbesserung geregelt.

### Genauigkeitsanforderungen an die ALK, Nutzeranforderungen

Aus der Darstellungsgenauigkeit analoger ALK-Standardpräsentationen im Maßstab 1:1.000 leitet sich eine grundsätzliche Genauigkeitsanforderung von 20 cm ab.

Befragungen der ALK-Nutzer haben ergeben, dass diese in ihren Nutzungsbereichen unabhängig von den Gebietsstrukturen grundsätzlich eine Genauigkeit der grafischen Darstellung von

≤ 0,20 m erwarten, projektbezogen auch höher. Dabei ist die Genauigkeit in den Ortslagen „flächenhaft“, in den Feldlagen eher „linear“ (z. B. im Bereich von Trassen) gefordert.

Gleiche Genauigkeitsanforderungen ergeben sich aus den Anforderungen an ein Geobasisinformationssystem, z. B. für die Homogenität zwischen den ALK-Daten und den Digitalen Orthofotos sowie den Geofachdaten.

Auf Grund dieser Nutzeranforderungen sind für die ALK Genauigkeitsanforderungen nach Tabelle 1 festgelegt worden.

Genauigkeitsanforderung	
für Orts- und Ortsrandlagen	≤ 0,20 m
für Feldlagen	≤ 0,50 m

Tab. 1: Genauigkeitsanforderungen für die ALK

Durch die Arbeiten soll eine Identität der Koordinaten zwischen Punktdatensatz und Grundrissdatensatz hergestellt werden. Bei der Eintragung von Liegenschaftsvermessungen in bereits verbesserten Gebieten ist diese Identität beizubehalten.

Um für die Nutzer mehrfache Anpassungen ihrer Fachinformation an die ALK zu vermeiden, soll die Genauigkeit in einem Verfahrensschritt verbessert werden, iterative Verfahren sind zu vermeiden.

Der Genauigkeitsanforderung insbesondere von Versorgungsunternehmen, die in ihren Trassenbereichen auch in Feldlagen eine Genauigkeit von ≤ 0,20 m fordern, kann infolge des hohen Realisierungs- und Kostenaufwandes nur eingeschränkt nachgekommen werden.

### Definition von Genauigkeitsanforderungen

Zum Nachweis der geometrischen Genauigkeit der ALK werden vier Genauigkeitsstufen definiert:

#### Genauigkeitsstufe A

Genauigkeit ≤ 0,04 m (Vermessungen genügen den Anforderungen nach der Verwaltungsvorschrift zu Liegenschaftsvermessungen (LiegVermErläss), Lagegenauigkeit 2 nach der Verwaltungsvorschrift zur Führung der Punktdatensatz (Punktführungserlass)).

#### Genauigkeitsstufe B

Genauigkeit überwiegend ≤ 0,20 m (Standardgenauigkeit für Ortslagen und Ortsrandlagen, i. d. R. Lagegenauigkeit 3 nach Punktführungserlass).

#### Genauigkeitsstufe C

Genauigkeit überwiegend ≤ 0,50 m (Standardgenauigkeit für Feldlagen, i. d. R. die Genauigkeit der aus Rahmenkarten digitalisierten ALK).

#### Genauigkeitsstufe D

Genauigkeit > 0,50 m.

Gebiete der Genauigkeitsstufe A entstehen i. d. R. nur durch auftragsbezogene Liegenschaftsvermessungen, z. B. durch Bodenordnungsverfahren oder durch große Baugelände. Durch die Arbeiten zur flächenhaften Verbesserung der ALK-Geometrie wird diese Genauigkeit nicht erreicht werden können.

## Prioritäten, Bestandsaufnahme, Arbeitsumfang

### Prioritäten

Grundsätzlich erfolgt die Genauigkeitsverbesserung nach den Prioritäten in Tabelle 2.

Prioritäten bei der ALK-Genauigkeitsverbesserung	
1. Priorität	Orts- und Ortsrandlagen
2. Priorität	Feldlagen

Tab. 2: Prioritäten der Genauigkeitsverbesserungen

Vorrang haben jeweils die Gebiete, in denen die ALK durch Digitalisierung der Inselflurkarten im Maßstab  $\leq 1:2.000$  entstanden ist.

In Feldlagen kann die Bearbeitung von Gebieten mit besonderem Handlungsbedarf vorgezogen werden (z. B. in Bereichen von geplanten Straßen- oder Leitungstrassen).

Für die Flächen mit den Nutzungsarten „Wald, Heide, Moor“ sowie für die Küstengewässer wird die ALK-Geometrieverbesserung zurückgestellt.

Anzahl der Objekte	Objektklasse (Gebietsstruktur)
> 900 Objekte	Dichte Bebauung (i. d. R. Innenstadtbereiche)
451 bis 900 Objekte	i. d. R. Ortslage
81 bis 450 Objekte	i. d. R. Ortsrandlage
16 bis 80 Objekte	i. d. R. Feldlage
0 bis 15 Objekte	i. d. R. Wald, Heide, Moor, Küstengewässer

Abb. 2: Bestandsaufnahme – Ableitung von Gebietsstrukturen

### Bestandsaufnahme der vorhandenen ALK

Die Bestandsaufnahme wurde aus einer landesweiten Auswertung der ALK-Statistik abgeleitet. Die ALK-Statistik enthält Informationen über die Objektdichte und ordnet das Gebiet einer Rahmenkarte (0,5 km x 0,5 km) je nach Anzahl der vorhandenen ALK-Objekte einer Objektklasse zu. Die Abgrenzung der Objektklassen wurde so gewählt, dass diese i. d. R. definierten Gebietsstrukturen entsprechen (s. Abbildung 2).

Aus einer Visualisierung der ALK-Statistik wurde erkannt, dass die in der Objektklasse Ortsrandlage ausgewiesenen Gebiete in der Realität oftmals nicht einer Ortsrandlage entsprechen. Die Objektklasse Ortsrandlage wurde deshalb um die Rahmenflurkartengebiete bereinigt, bei denen die Flächen der tatsächlichen Nutzungen für die land- und forstwirtschaftlichen Nutzungsarten einen Anteil von mehr als 70 % ergaben. Diese Flächen wurden den Feldlagen zugerechnet.

Als Ergebnis der Bestandsaufnahme konnten die Flächenanteile der einzelnen Objektklassen für jede GLL ermittelt werden.

### Arbeitsumfang

Unter Berücksichtigung der Gebiete, die den Genauigkeitsanforderungen genügen sowie der Gebiete, deren Genauigkeitsverbesserung zurückgestellt werden kann, wurden die zu verbessernden Flächen ermittelt (s. Abbildung 3).

### Ablauf der Arbeiten (Handlungsempfehlung)

Zur Nutzung von Synergieeffekten sind die Arbeiten zur Genauigkeitsverbesserung der ALK mit den ständigen Aufgaben zur Aktualisierung des Liegenschaftskatasters zu verknüpfen. Dieses sind z. B. Veränderungen des Gebäudebestandes, Veränderungen an der tatsächlichen Nutzung (TN) oder Verschmelzungen.

	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3	Priorität 4
<b>Gebietsstruktur</b>	Ortslage	Ortslage	Feldlage	Feldlage
<b>Entstehung der ALK</b>	1:1 Digitalisierung der Inselflurkarten $\leq 1:2.000$	1:1 Digitalisierung der Rahmenflurkarten $\geq 1:2.000$	1:1 Digitalisierung der Inselflurkarten $\leq 1:2.000$	1:1 Digitalisierung der Rahmenflurkarten $\geq 1:2.000$
<b>zu verbessernde Fläche</b>	ca. 1.100 km <sup>2</sup>	ca. 3.400 km <sup>2</sup>	ca. 15.800 km <sup>2</sup>	ca. 8.500 km <sup>2</sup>

Abb. 3: Arbeitsumfang

In Fällen nicht ausreichender Zahlen-nachweise kann die geforderte Genauigkeit nur durch örtliche Vermessungen nach LiegVermErlass erzielt werden.

**Vorbereitende Arbeiten**

Zu Beginn der vorbereitenden Arbeiten steht eine **Bedarfsanalyse**. Neben den konkreten Nutzeranforderungen sind vorrangig Ortsrandlagen (Entwicklung für Gewerbeflächen und Baugebiete) und hier wiederum Gebiete, in denen die ALK durch 1:1 Digitalisierung der Inselfurkarten im Maßstab  $\leq 1:2.000$  entstanden ist, zu verbessern.

Hilfreich können für diesen Zweck Programmsysteme wie verGISes, SICAD-SD, ArcView, ArcGIS und Digitalisierungsvorlagen (s. Abbildung 4) sein.

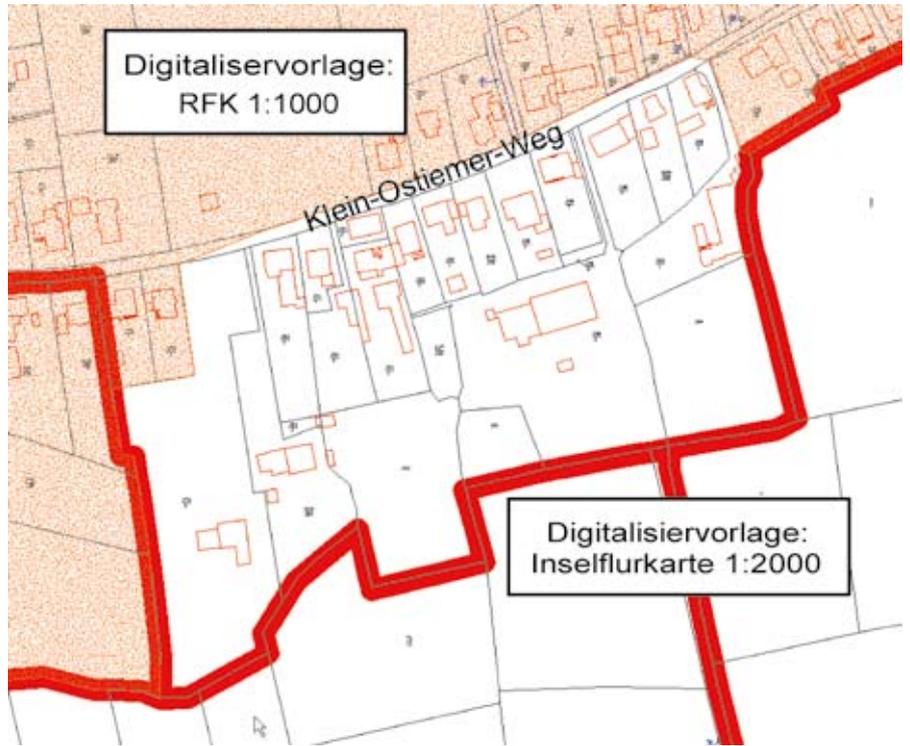


Abb. 4: Ausschnitt aus einer Arbeitsstandübersicht – Ausgabe der Digitalisierungsvorlagen (Programmsystem SICAD SID)

Eine **Genauigkeitsanalyse** wird durch grafische Überlagerung von Punktdatensätzen und Grundrissdateiinformationen mit Hilfe des geodätischen Programmsystems GeoPard und des ALK-Erfassungssystems TerraCAD durchgeführt. Fehlende Punktkoordinaten und Doppelnummerierungen sind so zu erkennen.

Mit neuen Mapserveranwendungen, die zurzeit als Testanwendungen verfügbar sind, können künftig sowohl verschiedene Lagegenauigkeitsstufen (LG) der Punktdatensätze (s. Abbildung 5) als auch die Abweichungen zwischen Grafikpunkten und berechneten Punkten visualisiert werden.

Auf der Grundlage dieser Analyse und der Güte des Vermessungszahlenmate-

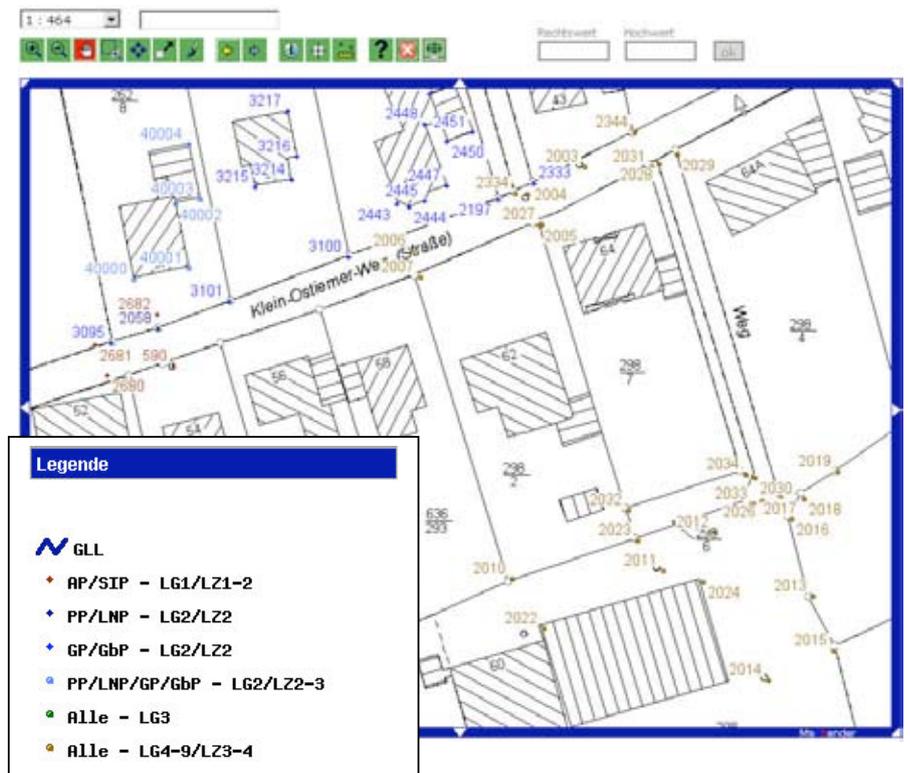


Abb. 5: Punktdatensätzeübersicht – Punktgenauigkeiten (Testanwendung)

rials wird die Bearbeitungsart „Aufstellung von Rechenansätzen“ oder „Auswertung durch Homogenisierung“ ausgewählt.

Das geplante Bearbeitungsgebiet (Projekt) wird als **Bearbeitungsübersicht** in das webbasierte grafische Informationssystem ALK-Geometrieinformationen (ALK-Geo-Info) eingetragen. Neben der räumlichen Abgrenzung sind beschreibende Sachinformationen zu erfassen. Das Projekt erhält den Status „geplant“.

Zur Sicherstellung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Inhalte des Liegenschaftskatasters, insbesondere zur flächendeckenden Erfassung der Gebäude sowie der tatsächlichen Nutzung, wird geprüft, ob vor der Bearbeitung des Projektes ein **Ortsvergleich** durchzuführen ist (z. B. unter Verwendung digitaler Orthofotos oder durch Außendienst). Als Unterlagen können eine Ortsvergleichskarte (s. Abbildung 6), eine Übersichtskarte und eine Checkliste dienen.

Als Grundlage für die Projektarbeiten sind zunächst Berechnungsunterlagen für die Innendienstbearbeitung zusammenzustellen (**Unterlagenvorbereitung**). In ALK-Geo-Info wird der Projektstatus „in Arbeit“ eingetragen.

Bereits im Vorfeld der Projektbearbeitung bietet es sich an, das Kartenwerk durch mögliche **Vereinigungen und Verschmelzungen** zu bereinigen. Durch die Zugriffsmöglichkeit auf das Programmsystem SolumSTAR, eine Software der Justizverwaltung, können die grundbuchlichen Lfd. Nummern und Belastungen festgestellt werden. Vereinigungen werden i. d. R. nur durchgeführt, sofern öffentliche Stellen Eigentümer sind, da der Zeitaufwand bei Privatpersonen sehr hoch ist.

Die **Berechnungsunterlagen** bestehen aus Punkt- und Grundrissinformationen sowie Punktreservierungen in GeoPard, Präsentationen der Liegenschaftskarte, Festpunktfeldübersichten, Vermessungsrissübersichten und allen relevanten Fortführungsdokumenten.

Bei Bedarf sind Vermessungsunterlagen für Außendiensttätigkeiten zusammenzustellen.

### Vermessungsarbeiten

Werden bei der Vorbereitung oder Auswertung fehlende Berechnungsmöglichkeiten oder Unstimmigkeiten erkannt, sind Vermessungsarbeiten im Außendienst durchzuführen. Fehlende Berechnungsmöglichkeiten lassen sich in der Regel durch die Bestimmung von ausgewählten Punkten des Liniennetzes beheben. Unstimmigkeiten sind durch Kontroll- bzw. Nachmessungen zu klä-

ren. Liegt kein ausreichender Zahlenachweis vor, können Liegenschaftsvermessungen von Amts wegen erforderlich sein. Grenzen mit grafischen Bestimmungselementen können rechnerisch eingepasst werden, z. B. mit dem Homogenisierungsprogramm SYSTRA. Die Vermessungstätigkeiten können vor oder während der Auswertungsphase durchgeführt werden. Sie sind möglichst zu bündeln und auf den unbedingt erforderlichen Umfang zu beschränken.

### Auswertung

Die Auswertung kann mit zwei Verfahren erfolgen:

- durch Aufstellung von Rechenansätzen mit Geopard,
- durch Homogenisierung.



Abb. 6: Ortsvergleichskarte (Ausschnitt)

*Auswertung mithilfe von Rechenansätzen mit GeoPard*

Fehlende Koordinaten der Liniennetz-, Grenz-, Gebäude- und Bauwerkspunkte werden mit dem Programm GeoPard berechnet. Grundsätzlich sind für diese Punkte endgültige Punktnummern zu vergeben. Untergehende Punkte sind zu löschen oder als „historisch“ zu kennzeichnen.

Für die Ausgangspunkte müssen Koordinaten mit einer LG  $\leq 3$  vorliegen. Die Berechnungen sind wirksam zu kontrollieren. Die zulässigen Abweichungen sind einzuhalten.

Bei der Detailanalyse noch nicht erkennbare Schwachstellen im Zahlennachweis werden häufig erst bei der eigentlichen Berechnung aufgedeckt und sind für eine vermessungstechnische Klärung im Außendienst zu dokumentieren.

Die Grafikinformatoren für Flurstücksgrenzen und Gebäude werden ebenfalls mit GeoPard erzeugt und mit TerraCAD visualisiert (s. Abbildung 7).

Für die Einpassung von einzelnen Grenzen in Ortslagen ist der Einsatz von SYSTRA zweckmäßig.

*Ergänzende Arbeiten bei flächenhaftem Löschen (Locherzeugung) und nachfolgender Eintragung*

Wird die ALK durch flächenhaftes Löschen (Locherzeugung) fortgeführt, d. h. sämtliche Informationen im Projektbereich werden gelöscht und neu eingetragen, ist die Grafik analog der Vorgehensweise bei der ALK-Ersteinrichtung vollständig auszuarbeiten. Werden Erkenntnisse aus dem Ortsvergleich zusätzlich eingearbeitet, können in TerraCAD digitale Orthofotos als Hilfsmittel hinzugeladen werden. Vor der Eintragung ist die ausgearbeitete Grafik mithilfe von Prüfplots oder durch Überlagerung mit den bisherigen Daten inhaltlich zu vergleichen.

*Auswertung durch Homogenisierung*

Zur Homogenisierung wird das Programm SYSTRA eingesetzt. Die Bearbeitung von Projekten in Ortslagen erfordert eine hohe Zahl an identischen Punkten. Durch Aufstellung von Rechenansätzen mit GeoPard kann die Anzahl an identischen Punkten erhöht werden. Die berechneten Punkte sind zu nummerieren. Daneben ist die Eingabe eindeutiger Bedingungen (z. B. Geradlinigkeiten, Parallelitäten) unerlässlich, um eine geometrische Verbesserung zu erreichen (s. Abbildung 8). Besondere



Abb. 8: Programm SYSTRA in Verbindung mit TerraCAD – Visualisierung von Bedingungen

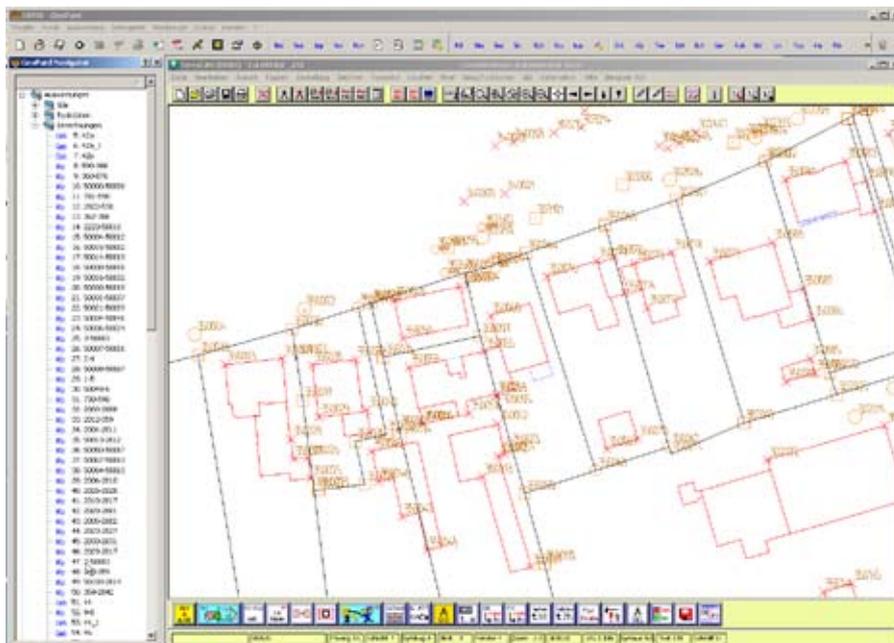


Abb. 7: GeoPard/TerraCAD: Koordinatenberechnung und Grafikerzeugung

Vorteile bietet SYSTRA bei der Fortführung sämtlicher ALK-Folien.

In Gebieten ohne ausreichenden Zahlennachweis bietet SYSTRA die Möglichkeit, die Homogenität und Nachbarschaftsgenauigkeit in der Kartendarstellung zu verbessern. Dafür ist ein Raster von örtlich bestimmten identischen Punkten in Verbindung mit eindeutigen Bedingungen notwendig.

Punkte, die durch eindeutige Bedingungen mit SYSTRA koordiniert wurden, sind zweckmäßigerweise in die Punktdatei zu überführen.

Die Überlagerung der verbesserten mit der ursprünglichen Grafik visualisiert die Ausgleichsergebnisse und wird für Kontrollzwecke verwendet (s. Abbildung 9).

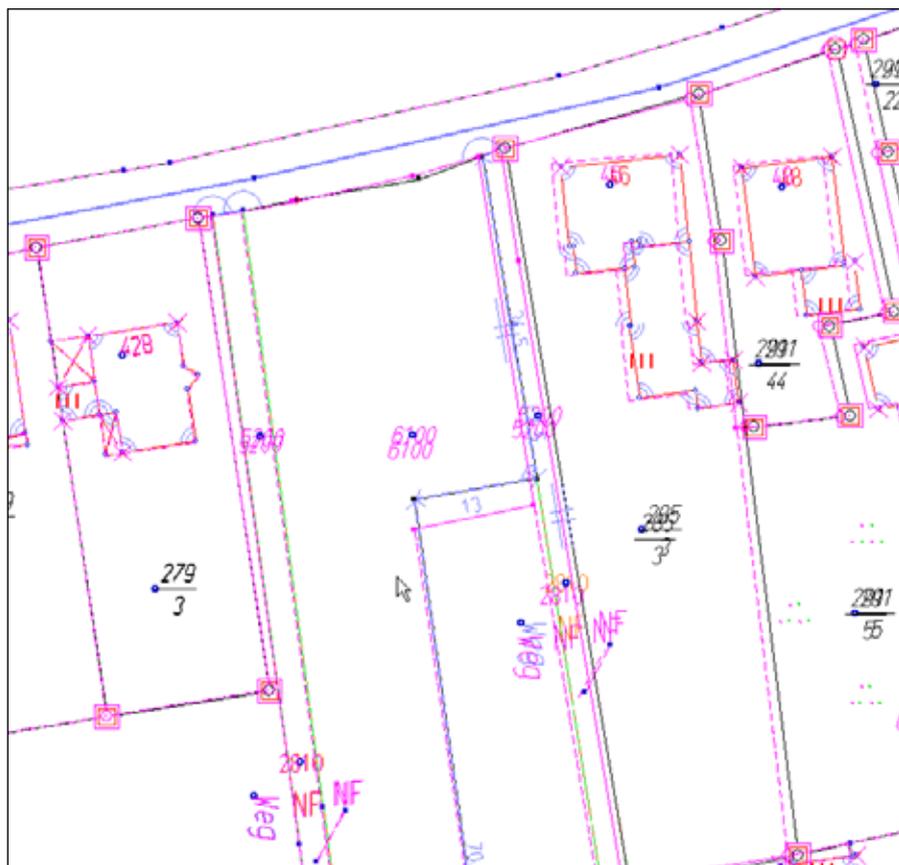


Abb. 9: Programm SYSTRA in Verbindung mit TerraCAD – Überlagerung der verbesserten mit der ursprünglichen Grafik

### Flächenberichtigung

Die berechneten Flurstücksflächen sind mit den Flächenangaben im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) abzugleichen.

Die zulässigen Abweichungen für den Flächenabgleich werden für die Genauigkeitsstufen B und C entsprechend dem LiegVermErlass festgelegt (s. Abbildung 10).

Bei Überschreitung der zulässigen Abweichungen sind in Gebieten der Genauigkeitsstufe B Flächenberichtigungen im ALB erforderlich. In Gebieten der Genauigkeitsstufe C sind bei Überschreitung der zulässigen Abweichungen Flächenberichtigungen nur nach sachverständigem Ermessen durch Interpretation des der Berechnung zugrunde liegenden Zahlennachweises vorzunehmen.

Zulässige Abweichungen für den Flächenabgleich in Gebieten der	Abweichungen nach
Genauigkeitsstufe B	LiegVermErlass, Anlage 7, Spalte 2 (Flächenberechnung aus Vermessungszahlen)
Genauigkeitsstufe C	LiegVermErlass, Anlage 7, Spalte 3 (Flächenberechnung aus Liegenschaftskarte)

Abb. 10: Zulässige Abweichungen für Flächenabgleich

### Unrichtige Angaben im Liegenschaftskataster

Widersprüche und Fehler in den Nachweisen, die im Zusammenhang mit den Arbeiten zur Genauigkeitsverbesserung erkannt werden, sind zu berichtigen. Gegebenenfalls ist ein entsprechendes Verwaltungsverfahren einzuleiten.

### Eintragung in das Liegenschaftskataster

Grundsätzlich ist nach Abschluss der Arbeiten für alle in der Punktdatei geführten Punkte eine Identität der Koordinaten mit den in der Grundrissdatei geführten Koordinaten zu gewährleisten.

### Zahlennachweis

Die Punktdatei ist fortzuführen. Sämtliche Punkte, die durch Aufstellung von Rechenansätzen berechnet werden, sind in die Punktdatei einzutragen. Lagegenauigkeit und Lagezuverlässigkeit sind nach dem Punktführungserlass auf der Grundlage der Ausgangspunkte und der Güte der Bestimmungselemente zu vergeben.

Für den Nachweis der Punktnummern sind Punktnummernrisse anzufertigen und in das Fortführungsdokument Informationssystem (FODIS) zu übernehmen.

### ALK

In der ALK sind sämtliche Teilinhalte (Folien) zu überarbeiten bzw. nach flächenhaftem Löschen neu einzurichten.

Nach der Übernahme ist eine Schlussprüfung durchzuführen.

Bei der Neueinrichtung mit flächenhaftem Löschen sind die Arbeitsschritte Löschen und Neueintrag in unmittelbarer Folge vorzunehmen.

**ALB**

Die Arbeiten zur ALK-Qualitätsverbesserung können zur Fortführung von Angaben des ALB führen. Änderungen sind denkbar beim Flurstückskennzeichen, der Lagebezeichnung, der TN, der Bodenschätzung, der gesetzlichen Klassifizierung, den Flächenangaben und bei den Adressangaben der Eigentümer.

*Abschließende Arbeiten*

Erforderliche Bekanntgaben sind vorzunehmen (Fortführungsmittelteil/Offenlegung).

Abschließend werden nach Prüfung der Eintragung in das Liegenschaftskataster alle im Laufe der Bearbeitung erzeugten Projektdateien und -protokolle gelöscht. In ALK-Geo-Info werden für das Bearbeitungsgebiet der Status „fertig“ und die erreichte Genauigkeitsstufe eingetragen.

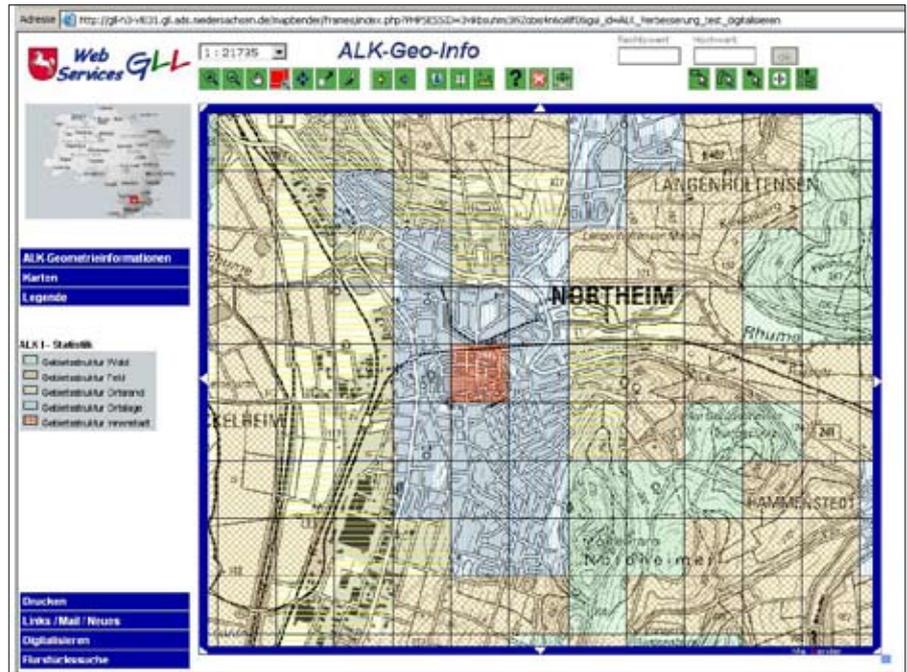


Abb. 12: ALK-Geo-Info – farbig gekennzeichnete Gebietsstrukturen

**Visualisierung der ALK-Genauigkeit**

Zur Visualisierung der ALK-Genauigkeitsstufen wird das webbasierte grafische Informationssystem „ALK-Geometrieinformationen (ALK-Geo-Info)“ landesweit eingeführt. ALK-Geo-Info dient

außerdem zur Darstellung von Bearbeitungsübersichten, zur Arbeitsplanung und -steuerung sowie zur Darstellung der Objektdichte.

**Erfassung und Dokumentation der Gebiete**

Die geplanten Bearbeitungsgebiete (Projekte) werden in ALK-Geo-Info als Umringspolygone eingetragen. Neben der räumlichen Abgrenzung sind bestimmte beschreibende Sachinformationen zu erfassen (s. Abbildung 11). Weitere Informationen können optional geführt werden. Die Information über die Genauigkeitsstufe zeigt die überwiegend erzielte Genauigkeit in den betreffenden Gebieten an. Einzelne Punkte können außerhalb dieser Genauigkeitsangabe liegen. Punkt- oder objektbezogene Genauigkeitsinformationen können nur aus der Punktdatendatei gewonnen werden.

Um ALK-Geo-Info als Auskunftssystem nutzen zu können, sind sämtliche Flächen zu erfassen.

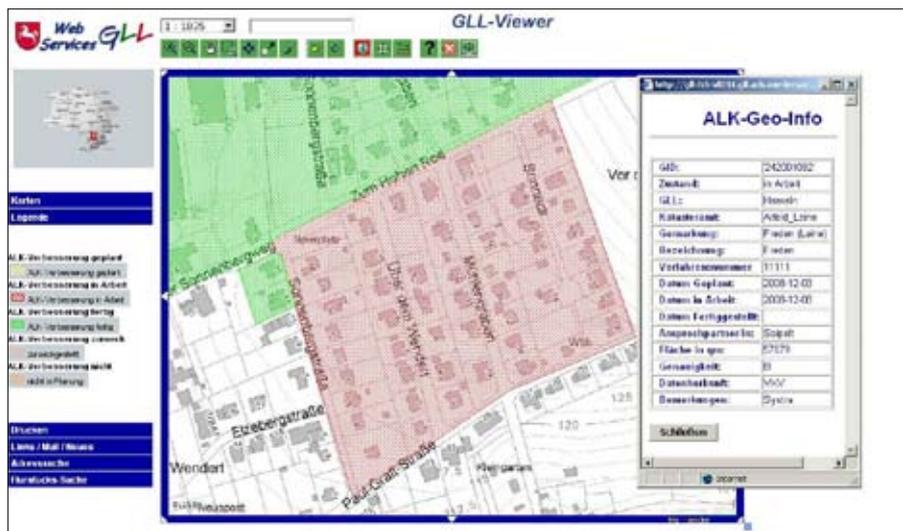


Abb. 11: Anwendung ALK-Geometrieinformationen (ALK-Geo-Info)

## Ausblick

Durch die Definition der Genauigkeitsanforderungen ist die Voraussetzung für einen landesweit einheitlichen Qualitätsstandard der ALK geschaffen worden.

Außer den geplanten Gebieten sind auch alle in Bearbeitung befindlichen Gebiete zu erfassen. Anschließend werden die Gebiete, die bereits den Genauigkeitsansprüchen genügen, übernommen. Zum flächendeckenden Nachweis sind sukzessive die noch zu bearbeitenden Gebiete mit den vorhandenen Genauigkeiten nachzuweisen.

Die Festlegung von Bearbeitungsprioritäten führt dazu, dass die Genauigkeit bedarfsorientiert verbessert wird.

Der Einsatz von Homogenisierungssoftware kann die Arbeiten wesentlich beschleunigen.

### Darstellung der Objektdichte (Gebietsstrukturen)

In ALK-Geo-Info können auch Informationen über die Objektdichte (Gebietsstrukturen - dichte Bebauung, Ortslage, Ortsrandlage, Feldlage oder Wald/Moor/Heide) aus der ALK-Statistik visualisiert werden (s. Abbildung 12). Diese Informationen können z. B. für die Arbeitsplanung genutzt werden.

Durch das Visualisierungssystem ALK-Geo-Info ist die Möglichkeit gegeben, die Genauigkeit der ALK darzustellen. Über das System können Informationen über noch zu bearbeitende Gebiete und damit über die landesweit vorhandene ALK-Qualität gewonnen werden.

Künftige technische Entwicklungen und ein regelmäßiger Erfahrungsaustausch werden die Bearbeitungsprozesse optimieren. Die hier vorgeschlagenen Prioritäten und Verfahrensweisen sind zu evaluieren.

# Sanierungswertermittlung: Das Modell Niedersachsen 2008

Von Gerd Ruzyka-Schwob, Marco Jankowski und Siegmur Liebig

## Einleitung

Die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen gehört seit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes 1971 zu den wichtigsten, aber auch zu den schwierigsten Aufgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

In § 136 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist die städtebauliche Sanierung als ein Verfahren beschrieben, durch das ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Diese meist aufwendigen Umgestaltungen werden in der Regel mit erheblichen öffentlichen Mitteln gefördert. Das BauGB sieht aus diesem Grunde eine Ausgleichszahlung der von den Maßnahmen profitierenden Eigentümer im Sanierungsgebiet vor. Nach § 154 Abs. 1 BauGB entspricht der Ausgleichsbetrag der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes des jeweiligen Grundstückes. Er ergibt sich als Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich infolge der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung im Sanierungsverfahren ergibt (Endwert) und dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert).

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist dabei eine Pflichtaufgabe der Gemeinde. Auf Antrag der Gemeinde haben die zuständigen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (GAG) daran mitzuwirken und besondere auf den Anfangs- und Endzustand des Sanierungsgebietes bezogene Bodenrichtwerte (Anfangs-

und Endwerte) zu ermitteln. Daneben können die Gutachterausschüsse mit der Erstattung von Gutachten über die sanierungsbedingte Werterhöhung eines Einzelgrundstückes beauftragt werden.

So sind nahezu alle Gutachterausschüsse in Niedersachsen mit der Wertermittlung in Sanierungsgebieten betraut. Besondere Bedeutung erlangt die sanierungsbedingte Bodenwertermittlung auch dadurch, dass flächenhaft Grundstückswerte zu ermitteln sind, die dazu führen, dass Eigentümer oftmals jahrelang nach Durchführung sanierungsbedingter Maßnahmen zur Zahlung eines Ausgleichsbetrages veranlasst werden. Da die Ausgleichsbeträge durch die Gemeinden per Bescheid erhoben werden, steht dem Eigentümer zur Prüfung der Wertermittlung auch der Rechtsweg offen.

Grundsätzlich steht, wie bei jeder Wertermittlungsaufgabe, nach der Wertermittlungsverordnung (WertV) der direkte Preisvergleich mit vergleichbaren unbebauten Grundstücken an erster Stelle. Der direkte Preisvergleich ist das einfachste und zugleich überzeugendste Wertermittlungsverfahren. Er liefert bei Vorliegen einer ausreichenden Anzahl vergleichbarer Kauffälle die sichersten Ergebnisse. Da sich die Ableitung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus der Differenz von Endwert und Anfangswert ergibt, kommt der Wertermittlung eine hohe Bedeutung zu. Auch aus Gründen der Fehlerfortpflanzung ist insbesondere eine voneinander unabhängige Ermittlung des Anfangswertes und des Endwertes mit einer besonderen Sorgfalt vorzunehmen, um eine möglichst hohe Genauigkeit in der Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung zu erzielen.

Da in Sanierungsgebieten vergleichbare Kauffälle beider Zustandsmerkmale innerhalb des zu bewertenden Gebietes in der Regel nicht in ausreichender Anzahl vorliegen, greifen die Gutachterausschüsse in Niedersachsen auf das

Modell Niedersachsen zurück, dass auf Kaufpreisuntersuchungen basiert.

Wertermittlungsmodelle bieten in Fällen fehlenden Vergleichsmaterials häufig den einzigen Ausweg, um dennoch nachvollziehbare Wertermittlungen präsentieren zu können. In der Literatur sind verschiedenste Verfahren beschrieben worden, durch die sich auch bei wenig Kaufpreismaterial im Sanierungsgebiet gesicherte Aussagen über die sanierungsbedingte Werterhöhung ableiten lassen. Zu diesen Verfahren zählt das seit vielen Jahren bekannte und genutzte Modell Niedersachsen. Dieses Modell leitet die sanierungsbedingte Werterhöhung durch einen überregionalen Vergleich mit in anderen Sanierungsgebieten erhobenen Ausgleichsbeträgen ab. Es bietet den Anwendern eine wertvolle Hilfestellung bei der Quantifizierung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen.

Jedes Modell, sei es noch so einfach, sollte von Zeit zu Zeit geprüft werden und seine Anwendbarkeit kritisch hinterfragt werden. Das Niedersächsische Ministerium für Inneres, Sport und Integration (MI) hat im Jahre 2006 eine Arbeitsgruppe (AG) Sanierung zur Evaluierung der Bewertung in Sanierungsverfahren eingerichtet. Zu dem Auftrag der AG zählte:

- Bestandsaufnahme zu städtebaulichen Sanierungs- und ähnlich gelagerten Verfahren (Soziale Stadt, Stadumbau u. a.), die wegen evtl. zu erhebender Ausgleichsbeträge o. ä. ggf. Wertermittlungen durch die Gutachterausschüsse erfordern.
- Evaluierung derzeit bereits praktizierter Verfahren zur Quantifizierung der Ausgleichsbeträge oder sonstiger finanzieller Leistungen durch Grundstückseigentümer.

- Fortschreibung des Modells Niedersachsen, Plausibilisierung und ggf. Modifizierung mit dem Ziel, die Anwendbarkeit nicht nur in klassischen Sanierungsverfahren, sondern auch bei anderen geförderten Maßnahmen mit Ausgleichsverpflichtung zu ermöglichen.

In die AG wurden berufen:

**Peter Ache**, GLL Oldenburg, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses (OGA),  
**Heiko Gehrke**, GLL/GAG Braunschweig,  
**Martin Homes**, GLL/GAG Aurich,  
**Reinhard Preuß**, GLL/GAG Osnabrück,  
**Gerd Ruzyzka-Schwob**, GLL/GAG Sulingen,  
**Karin Wolters**, GLL/GAG Hannover,  
**Peter Schütz**, später **Thomas Klein**, MI.

Mit der Leitung wurde Karin Wolters, Vorsitzende des GAG Hannover, beauftragt.

Die Prüfung des Modells Niedersachsen, durch eine Auswertung aktueller Daten, wird in dem folgenden Artikel beschrieben und erläutert. An der Auswertung und ihrer Aufbereitung hat der Mitautor Marco Jankowski intensiv mitgewirkt.

## Historie

Ausgangspunkt für die Entwicklung des Modells Niedersachsen war die Einrichtung einer AG durch das Niedersächsische Innenministerium Anfang der 80er Jahre. Hintergrund war die Schaffung einheitlicher Grundsätze bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen im Land Niedersachsen. Die erste Sitzung der damaligen AG fand am 28.04.1982 statt. Verbunden mit der Einsetzung der AG war eine kontinuierliche Sammlung von Vergleichsfällen zur sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Niedersachsen ab etwa 1983. Diese Vergleichsfälle sollten analysiert werden und eine verallgemeinerte Aussage über die Verhältnisse in Sanierungsgebieten ermöglichen.

Ludwig Oelfke, Mitglied der AG, veröffentlichte 1983 erste Ergebnisse der Arbeit und schlug die Anwendung eines mathematischen Modells (vgl. Oelfke, 1983) vor. Er favorisierte eine e-Funktion der Form  $z = e^{x \cdot y}$ , wobei z die prozentuale Bodenwerterhöhung war. Grundlage des Modells sollte außerdem ein eigenes geschaffenes Klassifikationssystem bilden, das für jeden Vergleichsfall die Parameter Missstände (x) und Maßnahmen (y) liefert.

Wolfgang Brill (vgl. Brill, 1984) griff 1984 die Ideen von Oelfke auf, erweiterte die Klassifikationsrahmen für Missstände bzw. Maßnahmen und wertete das Datenmaterial erstmals mittels multipler Regressionsanalyse aus. Als Einflussgrößen für die prozentuale Bodenwerterhöhung erkannte er neben den Missständen und Maßnahmen den Anfangswert vor der Sanierung.

Es folgten Erweiterungen der Datensammlung und weitere Auswertungen durch Erich Kanngieser und Hermann Bodenstein (vgl. Kanngieser und Bodenstein, 1985 und 1986). Der Klassifikationsrahmen wurde dabei auf zehn Klassen erweitert, ohne die Grundstruktur jedoch zu verändern und ist bis heute Grundlage für das Modell Niedersachsen.

Bodenstein wertete schließlich 1988 eine erweiterte Stichprobe (226 Realisierungen) nach dem von Brill entwickelten Modellansatz aus und veröffentlichte die folgende optimale Regressionsformel (vgl. Bodenstein 1988):

$$E^{-0,15} = 1,4039 - 0,2194 \times (A)^{-0,15} - 0,7013 \times (M_i \times M_a)^{0,15}$$

E Bodenwerterhöhung [%]  
 A Anfangswert [DM/m<sup>2</sup> x 10<sup>-2</sup>]  
 M<sub>i</sub> mittlere Einstufung der Missstände [mittlerer Klassenwert x 10<sup>-1</sup>]  
 M<sub>a</sub> mittlere Einstufung der Maßnahmen [mittlerer Klassenwert x 10<sup>-1</sup>]

Diese Formel wird heute noch von zahlreichen niedersächsischen Gutachterausschüssen als Modell Niedersachsen verwendet und ist in der Automatisierten Kaufpreissammlung Niedersachsen (AKS) hinterlegt.

Nicht unerwähnt soll hier bleiben, dass nach 1988 die Entwicklungen im Bereich der Quantifizierung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen weitergingen. In der jüngeren Vergangenheit (1989-2006) hat besonders Kanngieser (vgl. Kanngieser und Mitautoren, 1989 bis 2006) weitere Auswertungen veröffentlicht und dabei auf Daten aus mehreren Bundesländern zurückgegriffen. Für seine Analysen nutzte er abweichend von der vorangegangenen Untersuchung Bodensteins verschiedene Approximationsverfahren und veröffentlichte Matrizen für vier Klassen bzw. fünf Klassen von Anfangswerten. Er erhielt die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung durch unterschiedliche stochastische Prozesse z. B. der Kollokation oder des Expectation-Maximization Algorithmus (vgl. Kanngieser, 2005). Ein ebenfalls großer Teil der niedersächsischen Gutachterausschüsse nutzte die jeweils neuste Veröffentlichung dieses Modells.

## Das Modell Niedersachsen

Der Begriff „Modell Niedersachsen“ (tlw. in der Fachwelt auch als Niedersachsenverfahren oder Niedersachsenmodell bezeichnet) taucht in der Literatur erstmals 1986 auf (vgl. Brill 1986). Er steht nicht für ein bestimmtes Auswerteverfahren oder Analysestadium, sondern für die grundlegende Methode an und für sich: Sammeln von Vergleichsfällen sanierungsbedingter Werterhöhungen, Klassifizieren der Missstände und Maßnahmen und Analyse der Abhängigkeiten mit statistischen Verfahren.

Zur Unterscheidung der verschiedenen Auswertungen der Modelle werden diese mit den Namen der Autoren und dem Jahr der Veröffentlichung gekennzeichnet. Die Grundlage der einzelnen Modelle bildet in jedem Fall eine Sammlung von Vergleichsfällen sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, die durch ein spezielles Klassifizierungssystem beschrieben wurden. Die Unterschiede zwischen den Varianten des Modells liegen im Wesentlichen in der Form der statistischen Auswertung und der Herkunft der Stichproben. Die Unterschiede sind in Tabelle 1 aufgeführt.

Für das Modell Niedersachsen wurde je ein Klassifikationsrahmen für die Missstände und für die Maßnahmen geschaffen. Beide Rahmen sind in je vier Komplexe (Bebauung, Struktur, Nutzung und Umfeld) und diese in je zehn Klassen von 1 bis 10 unterteilt.

Die Bebauung und das Umfeld sind dabei gebietsbezogen zu bewerten; die Struktur und die Nutzung hingegen grundstücksbezogen. Die in die Regressionsformel eingehenden Größen Missstände und Maßnahmen ergeben sich als einfaches arithmetisches Mittel der vier Klassenwerte. Missstände und Maßnahmen korrespondieren in aller Regel miteinander, was nichts anderes heißt, als das sie etwa in der gleichen Größenordnung liegen sollten.

Die Ermittlung von Bodenwerterhöhungen mit Hilfe des niedersächsischen Klassifikationsrahmens ist ein indirektes Vergleichswertverfahren im Sinne der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (WertV). Über die Anwendung des Klassifikationsrahmens und praktische Erfahrungen in unterschiedlichen Sanierungsgebieten wurde mehrfach berichtet (vgl. u. a. Gomille 1989, Schmalgemeier 1996 und Ruzyzka-Schwob/Voß 2003).

Das Modell Niedersachsen ist ein auch von den Gerichten in zahlreichen Urteilen anerkanntes Wertermittlungsverfahren in Sanierungsgebieten und hat daher weit über Niedersachsen hinaus Verbreitung gefunden (vgl. u. a. Stege, 1993).

### Analyse 2008

Zur Prüfung des Modells Niedersachsen hat die AG alle Gutachterausschüsse in Niedersachsen gebeten, vergleichbare Realisierungen von Bodenwerterhöhungen für eine Auswertung zur Verfügung zu stellen. Die Grundlage für die nachfolgend beschriebenen Untersuchungen bilden Daten aus den seit 2002 abgerechneten Sanierungsgebieten im Land Niedersachsen. Diese Daten wur-

	<b>Bodenstein 1988</b>	<b>Kanngieser 1989, 2004, 2005</b>	<b>AG Sanierung 2008</b>
<b>Verfahren</b>	Multiple Regressionsanalyse	verschiedene stochastische Prozesse, u. a. Kollokation, Expectation-Maximization Algorithmus	Multiple Regressionsanalyse
<b>Verlauf</b>	funktional, stetig	Sprünge, unstetiger Verlauf	funktional, stetig
<b>Interpolation</b>	möglich	fraglich	möglich
<b>Extrapolation</b>	möglich, aber nicht sinnvoll	nicht möglich	möglich, aber nicht sinnvoll
<b>Datenmaterial, räumlich</b>	Niedersachsen	mehrere Bundesländer	Niedersachsen
<b>Daten, zeitlich</b>	ca. 20 Jahre alt	1 bis 17 Jahre alt	0 bis 5 Jahre alt
<b>Datenumfang</b>	gering, ca. 220 Datensätze	etwa 700 Daten, genauer Datenumfang nicht bekannt	ca. 760 Datensätze, repräsentativ für etwa 16.000 sanierungsbedingte Werterhöhungen
<b>Herkunft der Daten</b>	Niedersächsische Gutachterausschüsse und Kommunen	unbekannt	Niedersächsische Gutachterausschüsse und Kommunen
<b>Minimum Mi, MA= 1</b>	2 bis 3 %	4 bis 6 %	2 bis 3 %
<b>Ergebnisse Diagonale</b>	von Mi, Ma = 2 bis 5 ähnlich, bei höheren Einstufungen Differenzen, bei Einstufung 1 ebenfalls Abweichungen		

Tab. 1: Gegenüberstellung der Unterschiede der „Modelle Niedersachsen“

den durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses Niedersachsen gesammelt, zusammengestellt und für die weitere Analyse aufbereitet.

**Stichprobe**

Die Stichprobe umfasst 780 Vergleichsfälle abgerechneter und von den Eigentümern akzeptierter Ausgleichsbeträge aus 45 Sanierungsgebieten in 43 Orten Niedersachsens. Jeder Datensatz repräsentiert eine Zone von im Mittel 20 gleichartigen Grundstücken, d. h. die zu untersuchenden Fälle stehen für etwa 16.000 Abrechnungen von Ausgleichsbeträgen in Niedersachsen. Die zonentypischen Vergleichsfälle berücksichtigen keine Sonderfälle, wie Pionierabschläge und besondere Rechte am Grundstück.

Zu jedem Vergleichsfall für die Bodenwerterhöhung wurde eine Reihe von zusätzlichen Informationen beschafft. So waren die Maßnahmen und Missstände auf einer Skala von 0 bis 10 als Einflussgrößen vorgegeben und deshalb zu jedem Vergleichsfall zu klassifizieren. Als weitere mögliche Einflussgrößen sind der Anfangswert, die Einwohnerzahl und die Zentralität des Ortes abgefragt worden. Die Kennzahlen der Stichprobe ergeben sich aus Tabelle 2.

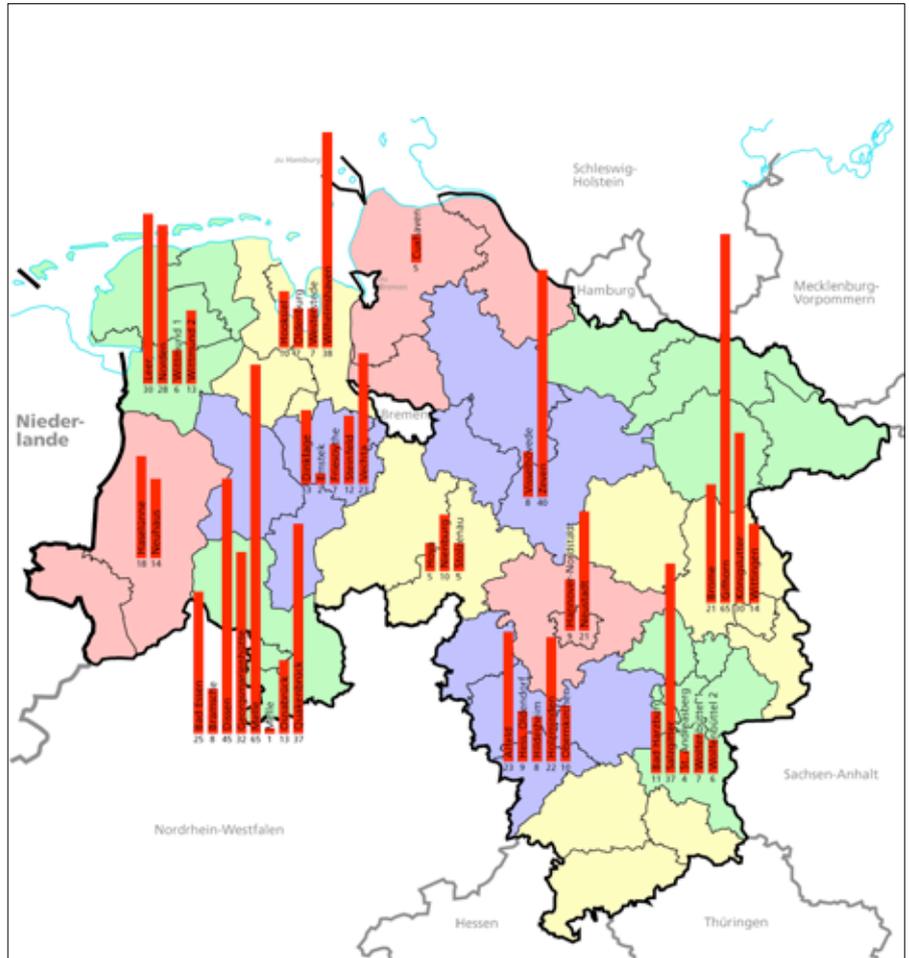


Abb. 1: Verteilung der Stichprobe der untersuchten sanierungsbedingten Werterhöhungen in Niedersachsen

Datensätze	780, stellvertretend für etwa 16.000 abgerechnete Ausgleichsbeträge in Niedersachsen
Bodenwerterhöhung in %:	0 bis 107 %, Mittel 9 %
Bodenwerterhöhung in €/m²:	0 bis 76 €/m², Mittel 13 €/m²
Anfangswert:	31 bis 760 €/m², Mittel 145 €/m²
Mittelwert der Missstände und Maßnahmen	0,25 bis 8,5, Mittel 2,9
Struktur der Gebiete	überwiegend Innenstädte in Mittelzentren mit gemischter Nutzung, einige Grundzentren, wenige Oberzentren

Tab. 2: Kennzahlen der Stichprobe

Die Analyse der zur Verfügung stehenden Stichprobe zeigte, dass die GAG – abweichend vom Modell Niedersachsen – bei der Klassifizierung der Missstände und der Maßnahmen auch die Einstufung 0 (= keine Missstände oder Maßnahmen) bei einzelnen Klassen genutzt und demzufolge, wie nachstehend näher erläutert, bei der Untersuchung des Modells Niedersachsen 2008 mit berücksichtigt wurde.

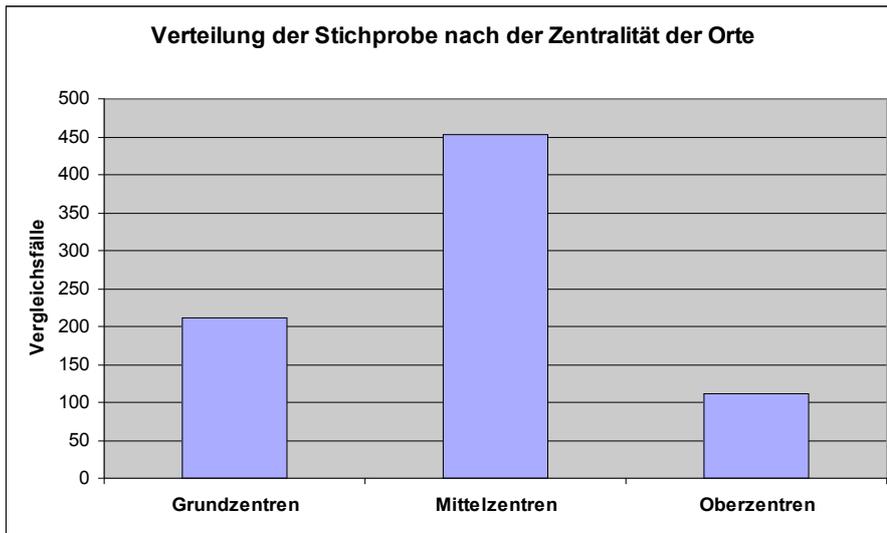


Abb. 2: Verteilung der Stichprobe nach Zentralität des Ortes

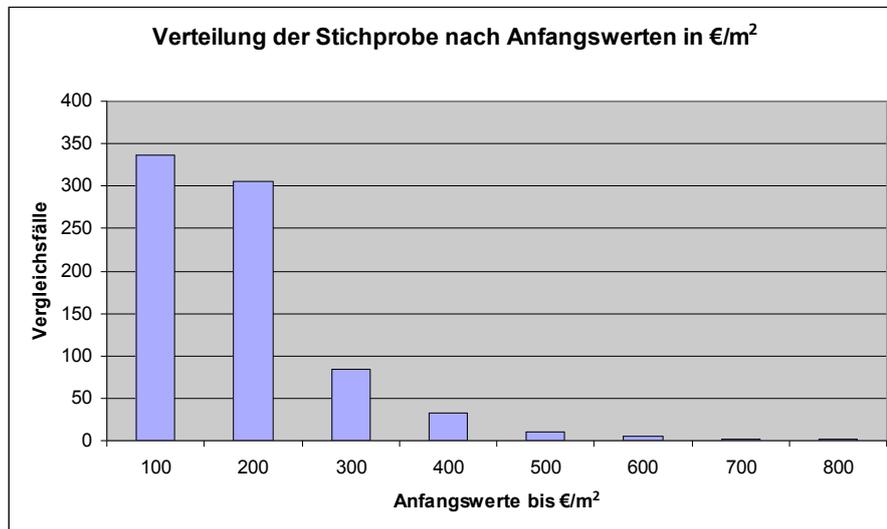


Abb. 3: Verteilung der Anfangswerte in €/m²

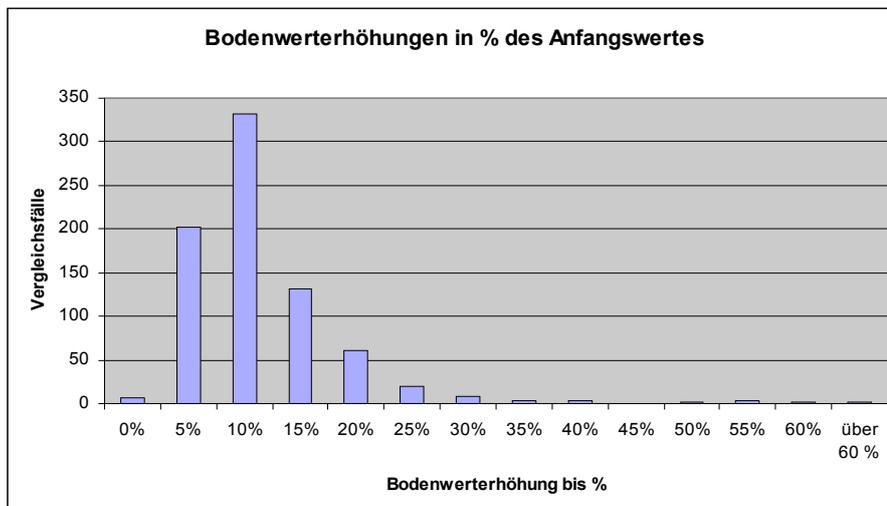


Abb. 4: Höhe der Ausgleichsbeträge in %

**Analysen der Stichprobe**

Zur Auswertung der Datensätze wird das Verfahren der multiplen Regression eingesetzt. Die multiple Regressionsanalyse hat sich als mathematisches Verfahren zur Modellierung in der Wertermittlung durchgesetzt. Sie erlaubt die Abhängigkeit einer Zielgröße, hier die Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung in %, von mehreren Einflussgrößen funktional darzustellen.

Die abgerechnete Bodenwerterhöhung in Prozent vom Anfangswert, ist dabei die Zielgröße und das Produkt der mittleren Einstufung der Missstände und Maßnahmen und der Anfangswert sind die Einflussgrößen. In einigen Vorauswertungen wurden weitere Einflussgrößen (Einwohnerzahl, Zentralität des Ortes, Art der Nutzung) auf ihre Abhängigkeit getestet. Dabei wurde festgestellt, dass kein signifikanter Einfluss von ihnen ausgeht. Alle Größen sind stark mit dem Anfangswert korreliert und tragen damit nur unwesentlich zu einer Modellverbesserung bei.

Das vorliegende Datenmaterial weist eine für Grundstücksmärkte charakteristische linkssteile Verteilung auf. Als erster Schritt der Auswertung wurden Zielgröße und Einflussgrößen deshalb durch Transformation in eine genäherte Normalverteilung überführt, um den linearen Modellansatz verwenden zu können. Außerdem wurden alle Vergleichsfälle mit Missständen oder Maßnahmen von im Mittel 0 oder einer Werterhöhung von 0 aus der Stichprobe entfernt. Zugelassen wurden Datensätze mit einer Einstufung der Missstände und Maßnahmen von im Mittel mindestens 0,25, das heißt zumindest in einem Kriterium müssen entsprechende Missstände und Maßnahmen mit 1 und einer Bodenwerterhöhung von mindestens 1,- €/m² eingestuft worden sein.

Anschließend wurde die in der AKS programmierte multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Um das Ergebnis zu verbessern wurde diese mehrmals wiederholt und jeweils die Datensätze mit den

größten Residuen entfernt. Auf diese Weise wurden rund 50 weitere Fälle für die Analyse ausgeschlossen. Die Ausreißer sind zwar über die ganze Stichprobe verteilt, einige Orte sind aber dennoch als Schwerpunkte zu erkennen.

Weitere Untersuchungen der Residuen ließen keine signifikanten Anpassungsmängel erkennen. Eine programmgesteuerte multiple Regressionsanalyse wurde ebenfalls getestet. Das dabei erhaltene Polynom 3. Grades weist jedoch große Abweichungen im Bereich 7/7 auf und erschien den Autoren sachlich als nicht geeignet und wurde daher verworfen. Weitere polynomiale Anpassungen erwiesen sich nicht als signifikant.

Letztlich ergibt sich nach mehreren Iterationen aus dem neuen Datenmaterial die folgende optimale Regressionsfunktion:

$$E-0,15 = 1,15928 - 0,41398 \times (A)-0,15 - 0,11918 \times (Mi \times Ma)^{0,30}$$

- E Bodenwerterhöhung [%]
- A Anfangswert [€/m<sup>2</sup>]
- Mi mittlere Einstufung der Misstände [0,25 bis 10]
- Ma mittlere Einstufung der Maßnahmen [0,25 bis 10]

Das statistische Bestimmtheitsmaß ist mit 0,94 sehr hoch und lässt auf eine hohe Sicherheit der Analyse schließen. Der nach der Ausgleichung verbleibende Variationskoeffizient bleibt mit 0,15 im Rahmen der für Wertermittlungsmodelle üblichen Streuung.

Abhängigkeiten von weiteren Einflussgrößen, z. B. der Einwohnerzahl der jeweiligen Gemeinde und der Zentrali-

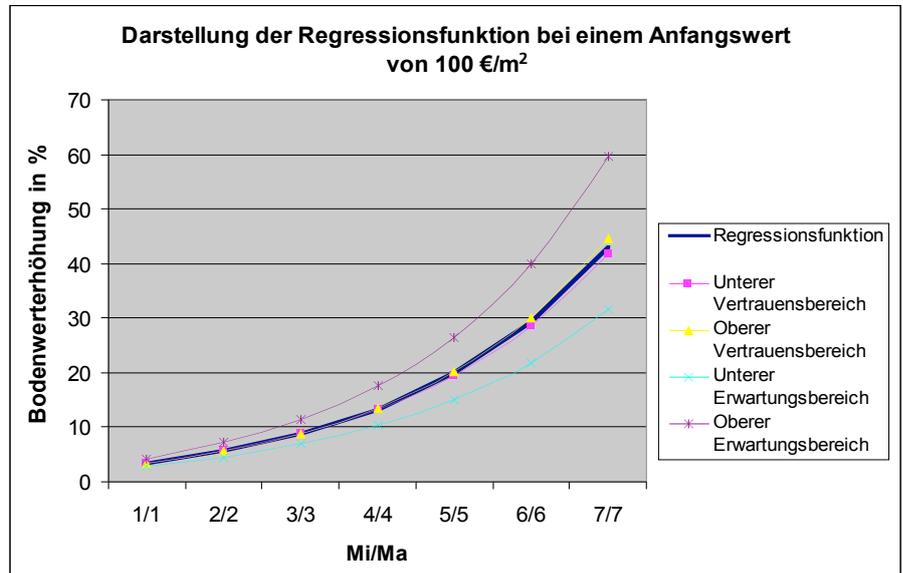


Abb. 5: Darstellung der Regressionsfunktion bei einem Anfangswert von 100 €/m<sup>2</sup>

		A bis 100 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 60,- €/m <sup>2</sup> )									A bis 200 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 150,- €/m <sup>2</sup> )										
7						34%	43%	<b>52%</b>	7						25%	31%	<b>37%</b>				
	6					23%	29%	<b>35%</b>		43%	6					17%	21%	<b>26%</b>	31%		
		5				15%	19%	<b>24%</b>		29%		34%	5				11%	14%	<b>18%</b>	21%	25%
			4			10%	13%	<b>16%</b>		19%		23%		4			7%	10%	<b>12%</b>	14%	17%
				3		6%	8%	<b>10%</b>		13%		15%			3		5%	6%	<b>8%</b>	10%	11%
					2		5%	7%		8%		10%				2		4%	5%	6%	7%
						1	4%	5%		6%		1					3%	4%	5%		
<b>Mi/Ma</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>Mi/Ma</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>				
		A bis 400 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 300,- €/m <sup>2</sup> )									A bis 700 €/m <sup>2</sup> (Gerechnet mit 550,- €/m <sup>2</sup> )										
7									7												
	6					14%	17%	<b>21%</b>		6					12%	15%	<b>18%</b>				
		5				9%	12%	<b>14%</b>			17%	5				8%	10%	<b>12%</b>	15%		
			4			6%	8%	<b>10%</b>			12%		14%	4			5%	7%	<b>9%</b>	10%	12%
				3		4%	5%	<b>7%</b>			8%		9%		3		3%	5%	<b>6%</b>	7%	8%
					2		3%	4%			5%		6%			2		3%	4%	5%	5%
						1	3%	3%			4%		1				2%	3%	3%		
<b>Mi/Ma</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>Mi/Ma</b>		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>				

Tab. 3: Darstellung der sanierungsbedingten Werterhöhung in % als Matrizen

tät des Ortes (Grund-, Mittel-, Oberzentrum) wurden eingehend untersucht. Diese waren jedoch nicht feststellbar, wodurch das Modell Niedersachsen nach Bodenstein in seiner Grundform erhalten blieb.

Die Ergebnisse zeigen, dass der genutzte Ansatz sinnvoll und richtig war. Mit der ermittelten Regressionsfunktion wurden abschließend noch Gebrauchswerte für verschiedene Anfangswerte und Missstände bzw. Maßnahmen berechnet und anwenderfreundlich in Matrixschreibweise dargestellt. Hierbei werden auch die als Grundlage der Berechnung dienenden Anfangswerte angegeben, um eine Interpolation zu erleichtern.

In den Matrizen werden die sanierungsbedingten Werterhöhungen nur bis zu den Klassifizierungen der Missstände und Maßnahmen von im Mittel 6 bzw. 7 angegeben, da darüber hinaus keine statistisch gesicherten Ergebnisse vorliegen.

**Interpretation**

Die Ergebnisse der Analyse 2008 entsprechen weitestgehend denen von Bodenstein aus dem Jahre 1988. Lediglich bei höheren Klassenwerten gibt es Abweichungen. Die Schätzwerte des Modells 2008 liegen in diesen Bereichen bei niedrigen Anfangswerten etwas niedriger, bei höheren Anfangswerten etwas höher. Auch im Vergleich zu den Analysen von Kanngieser ergeben sich nur bei den höheren Klassifizierungen und höheren Anfangswerte größere Unterschiede.

Durch die deutlich größere Anzahl von Vergleichsfällen des Modells Niedersachsen 2008 wird gegenüber der Untersuchung von Bodenstein eine höhere statistische Sicherheit erreicht. Es handelt sich um aktuelle Daten aus den letzten Jahren, was zur Akzeptanz des Modells beitragen sollte. Bei den der

Untersuchung zugrunde liegenden Daten handelt es sich um tatsächlich von den Gemeinden erhobene und von den Eigentümern akzeptierte Ausgleichsbeträge. Die Werte spiegeln somit die Grundstücksmarktverhältnisse wider.

Das Modell ist repräsentativ für Mittel- und Kleinstädte in Niedersachsen, denn die Vergleichswerte der Stichprobe ent-

stammen hauptsächlich diesen Gebieten. In niedersächsischen Oberzentren ist die Untersuchung bis zu Anfangswerten von 500,- €/m<sup>2</sup> statistisch abgesichert. Da für die Untersuchung ausschließlich Daten aus Niedersachsen verwandt wurden, ist die Übertragbarkeit auf andere Bundesländer zu prüfen. Die Ergebnisse stimmen relativ gut mit den Untersuchungen von Kanngieser überein, der Vergleichsfälle auch aus mehreren Bundesländern verwendet hat.

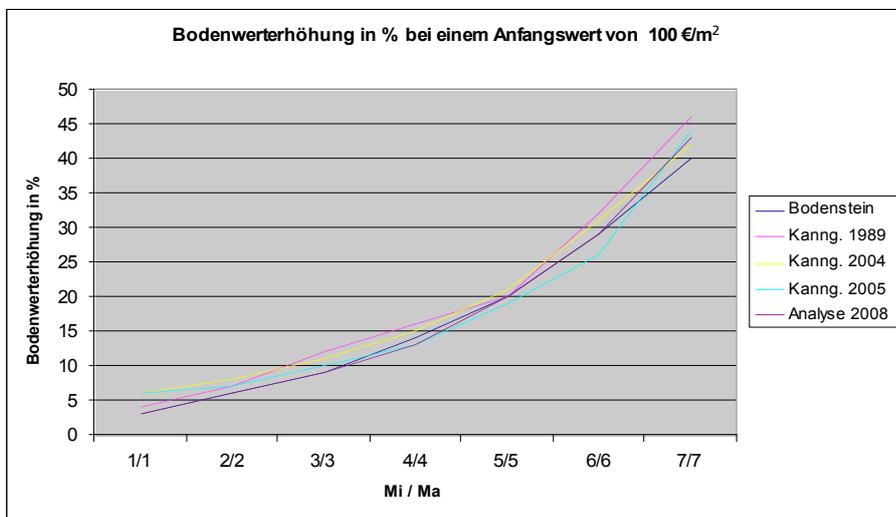


Abb. 6: Darstellung der sanierungsbedingten Werterhöhung in % im Vergleich zu den Untersuchungen von Bodenstein und Kanngieser bei einem Anfangswert von 100 €/m<sup>2</sup>

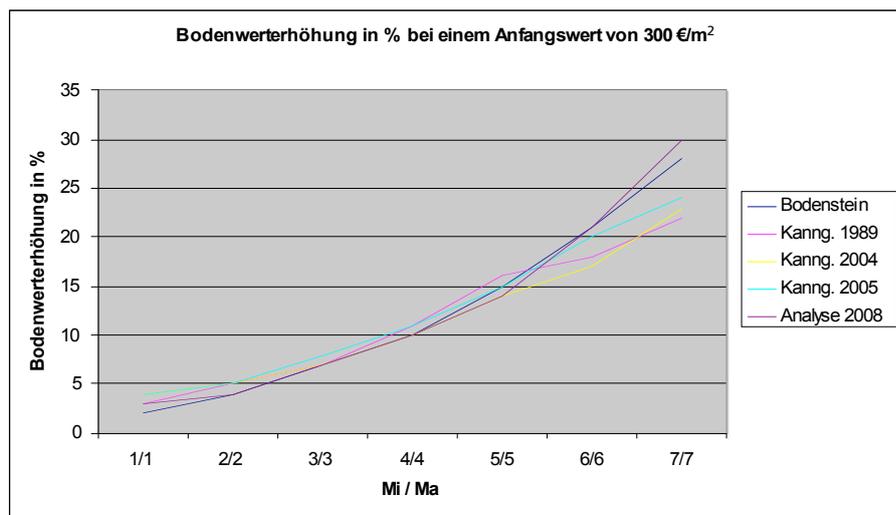


Abb. 7: Darstellung der sanierungsbedingten Werterhöhung in % im Vergleich zu den Untersuchungen von Bodenstein und Kanngieser bei einem Anfangswert von 300 €/m<sup>2</sup>

### Überarbeitung des Klassifizierungsrahmens

Die höchsten Genauigkeiten sind für Missstände bzw. Maßnahmen von bis zu vier und einem Anfangswert von bis zu 250 €/m<sup>2</sup> zu erwarten, denn in diesen Bereichen existieren die meisten Vergleichsfälle. Gesicherte Aussagen sind nur bis zu den Klassenmittelwerten 6/6 für Missstände und Maßnahmen möglich, darüber hinaus liegen zu wenige Vergleichsfälle vor.

Die ermittelte Regressionsfunktion ist ein statistisch abgesichertes Analyseergebnis; es gilt in der Regel nur für den Durchschnittsfall. Besonderheiten eines Wertermittlungsobjektes sind zusätzlich zu berücksichtigen. Die ermittelten Vergleichswerte sind somit auch nur Durchschnittswerte, die den Gutachterausschüssen die Arbeit zwar erleichtern, aber nicht völlig abnehmen können. Die Gutachter müssen die Ergebnisse nach wie vor mit dem nötigen Sachverstand und der erforderlichen Kenntnis des jeweiligen Grundstücksmarktes würdigen und in der Entscheidungsfindung berücksichtigen.

Die niedersächsischen Gutachterausschüsse werden mit dem Modell Niedersachsen 2008 in die Lage versetzt, die Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten nicht nur aufgrund ihres Sachverstandes festzulegen, sondern können sich bei ihren Ermittlungen auf eine fundierte Analyse aktueller und akzeptierter Vergleichsfälle berufen. Grundlage des Verfahrens ist eine landesweite Datensammlung von Vergleichsfällen aus Sanierungsgebieten in Niedersachsen, was dem Modell eine große Objektivität verleiht.

Die Auswertung des Vergleichsmaterials sowie die Handhabung durch die Gutachterausschüsse haben dazu geführt, den Klassifizierungsrahmen für städtebauliche Missstände und für städtebauliche Maßnahmen zu erweitern und textlich zu ergänzen.

Neu ist die Klassifizierung „0“ eingeführt worden. Mit der Aufnahme dieser Klasse wird den Forderungen der Praxis Rechnung getragen. Sofern in einzelnen Gebieten keine Missstände vorhanden waren oder keine Maßnahmen zur Ausführung gekommen sind, kann nunmehr diesbezüglich eine sachgerechte Einstufung erfolgen. Die textlichen Ergänzungen des Klassifizierungsrahmens sollen zudem die Zuordnung zu den einzelnen Klassen erleichtern und so zu einer weiter verbesserten Transparenz bei der Einstufung beitragen. Der Klassifizierungsrahmen ist nachfolgend in den Tabellen 4 und 5 dargestellt.

Klassifikationsrahmen für städtebauliche Missstände				
Komplex Klasse	Bebauung	Struktur – Eigentums- verhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	überwiegend intakt	überwiegend günstig	überwiegend funktionsgerecht	überwiegend gut
2	geringe / kleine Mängel	vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	geringe Beeinträchtigungen	in Teilen verbesserungsbedürftig
3	mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	geringe Beeinträchtigun- gen und störende bauliche Nebenanlagen	einige Infrastruktur- einrichtungen fehlen
4	gering instandsetzungs- und modernisierungs- bedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	instandsetzungs- und modernisierungs- bedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	im Wesentlichen instandsetzungs- und modernisierungs- bedürftig	Erschließungssituation unzureichend	übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglich- keiten nicht in ausreichendem Umfang
7	grundlegend instandsetzungs- und modernisierungs- bedürftig	stark zersplitterte Grundstücksstruktur	störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	grundlegend instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeits- verhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungs- einrichtungen unzureichend	hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr über- lastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	mangelhafte Gesamtsituation	übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	unzumutbare Gesamtsituation	unzumutbare Verhältnisse	keine funktionsgerechte Ausstattung

Tab. 4: Klassifikationsrahmen der Missstände

<b>Klassifikationsrahmen für städtebauliche Maßnahmen</b>				
<b>Komplex</b>	<b>Bebauung</b>	<b>Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung</b>	<b>Nutzung – Verdichtung, Gemengelage</b>	<b>Umfeld – Verkehr, Infrastruktur</b>
<b>Klasse</b>				
<b>0</b>	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen	keine Maßnahmen
<b>1</b>	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen	einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	einzelne, kleinere Maßnahmen
<b>2</b>	gezielte Behebung der Mängel	gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	einzelne Ergänzungen
<b>3</b>	einzelne Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	gezielte Ergänzung der Infrastruktur
<b>4</b>	einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
<b>5</b>	mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
<b>6</b>	umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
<b>7</b>	durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
<b>8</b>	durchgreifende Instandsetzung und Sanierung, sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
<b>9</b>	überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß d. baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
<b>10</b>	Neubebauung	umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	umfassende Umnutzung	umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

Tab. 5: Klassifikationsrahmen der Maßnahmen

## Zusammenfassung und Ausblick

Es ist beabsichtigt, zur einfacheren Handhabung der Klassifikation noch allgemeine Anwendungshinweise zu erarbeiten und durch Beispiele zu ergänzen.

Das Modell Niedersachsen 2008 hat durch die Auswertung realisierter Ausgleichsbeträge eine Überarbeitung und Aktualisierung erfahren. Im Wesentlichen ist das bisherige Modell Niedersachsen bestätigt worden. Der Klassifikationsrahmen für die Einstufung der Missstände und der Maßnahmen wurde erweitert und textlich ergänzt. Das Modell Niedersachsen wird für die Anwendung bei der Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen in Niedersachsen empfohlen. Bei Anfangswerten über 500 €/m<sup>2</sup> oder Klassenwerten über dem Mittelwert 6 für Missstände oder Maßnahmen ist eine kritische Wertung erforderlich. Gegebenenfalls sind diese Ergebnisse mit anderen Verfahren ab-

zugleichen. Die Anwendung des Modells Niedersachsen erfordert nach wie vor den nötigen Sachverstand.

Das Modell Niedersachsen ist ein von den Gerichten anerkanntes Wertermittlungsverfahren zur Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen und kann nun in seiner aktualisierten Form angewendet werden. Die aktualisierte Form, bietet den Gemeinden und auch den Gutachterausschüssen mehr Sicherheit bei der Ermittlung der Ausgleichsbeträge und dürfte bei Grundstückseigentümern zu einer erhöhten Akzeptanz beitragen.

## Literaturhinweise

- Bodenstein, H.: **Modell Niedersachsen aktualisiert**, NaVKV, 1988, S. 199-217.
- Brill, W.: **Analyse zur Ableitung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen**, NaVKV, 1984, S. 252-261.
- Brill, W.: **Ableitung sanierungsbedingter Werterhöhungen nach dem Modell Niedersachsen**, NaVKV, 1986, S. 170-181.
- Gomille, U.: **Modell Niedersachsen – Anwendung in der Praxis**, NaVKV, 1989, S. 210-227.
- Kanngieser, E./ Bodenstein, H.: **Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 1: Gebietsklassifikation**, zfv 1985, S. 233-242.
- Kanngieser, E./ Bodenstein, H.: **Sanierungsbedingte Werterhöhungen, Teil 2: Empirische Bestimmung**, zfv 1985, S. 410-416.
- Kanngieser, E./ Bodenstein, H.: **Methoden zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen**, zfv 1986, S. 445-451.
- Kanngieser, E./ Bodenstein, H.: **Bestimmung von Bodenwerterhöhungen infolge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen**, zfv 1989, S. 529-535.
- Kanngieser, E./ Bodenstein, H.: **Praktische Ermittlung der Bodenwerterhöhungen aufgrund städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen**, GuG 1990, S. 147-152.
- Kanngieser, E./ Bodenstein, H.: **Genauigkeitsanalyse der Klassifikation von Sanierungsgebieten**, zfv 1994, S. 113-129.
- Kanngieser, E./ Schuhr, W.: **Stochastische Algorithmen der Grundstücksbewertung**, GuG 2005, S. 280-285.
- Kertscher, D./ Ruzzka-Schwob, G.: **Wertermittlung Aktuell, Werterhöhung in Sanierungsverfahren**, Skript zum Seminar des Vhw 2005.
- Möckel et al.: **Praxis der Grundstücksbewertung** Loseblattsammlung, Olzog Verlag.
- Oelfke, L.: **Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen**, VR 1983, S. 309-316.
- Oelfke, L.: **Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen – Methoden und Ergebnisse**, Informationsschrift des Nds. Sozialministers: Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen, S. 105-107, 1984.
- Ruzzka-Schwob, G. / Voß, W.: **Ermittlung der sanierungsbedingten Werterhöhung mit dem Modell Niedersachsen**, Seminar des Institutes für Städtebau und Wohnungswesen München 2003.
- Ruzzka-Schwob, G.: **Erfahrungsaustausch bei der Ermittlung von sanierungsbedingten Werterhöhungen – Modell Niedersachsen**, Skript zum Seminar der Hochschule Neubrandenburg 1989.
- Schmalgemeier, H.: **Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen**, ISB Berlin (Hrsg.), Heft 44/1989, Bodenordnung.
- Schmalgemeier, H.: **Verfahren zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen**, DVW-Schriftenreihe 25/1996, S. 87-106.
- Schmalgemeier, H.: **Beispiele zur Ermittlung sanierungsbedingter Werterhöhungen - insbesondere Anwendung des „Modells Niedersachsen“**, DVW-Schriftenreihe 25/1996, S. 67-86.
- Stege, J.: **Das „Niedersachsen Modell“ in der Rechtsprechung des OVG**, NaVKV 1993, S. 54-56.

# Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke in Niedersachsen

Von Katrin Weke

## Einleitung

Das Erbbaurecht ist ein veräußerliches grundstücksgleiches Recht, das dem Berechtigten erlaubt, auf dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück (Erbbaugrundstück) ein Gebäude zu errichten. Für die Bestellung des Erbbaurechtes zahlt der Erbbauberechtigte an den Grundstückseigentümer in der Regel ein Entgelt in wiederkehrenden Leistungen (Erbbauzins).

Die rechtlichen Grundlagen des Erbbaurechtes waren anfänglich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) enthalten, wurden 1919 in der Verordnung über das Erbbaurecht (ErbbauVO) weiter formuliert und am 23.11.2007 in das Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurecht) übergeleitet. Der Grundsatz der Vertragsfreiheit des Privatrechtes spiegelt sich in den vielfältigen Ausgestaltungen der Erbbaurechtsverträge wider. Diese Vielfalt führt zu unterschiedlichsten wertrelevanten Einflüssen und damit zu spannenden Wertermittlungsaufgaben.

Bei Erbbaurechten, die zu Wohnzwecken vergeben werden, hat der Gesetzgeber die Vertragsfreiheit zu Gunsten des Erbbauberechtigten eingeschränkt. Aus diesem Grund sind bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit einem Erbbaurecht sowohl die gesetzlichen als auch die vertraglichen Regelungen zu beachten. Insbesondere Anpassungen des Erbbauzinses werden häufig in sogenannten Nachtragsverträgen vereinbart. Der Begriff der „vertraglichen Regelungen“ umfasst sowohl den Erbbaurechtsbegründungsvertrag als auch sämtliche Nachtragsverträge. Im Folgenden wird als Wertermittlungsobjekt **das mit einem Erbbaurecht belastete unbebaute Grundstück** (Erbbaugrundstück) behandelt (s. Abbildung 1).

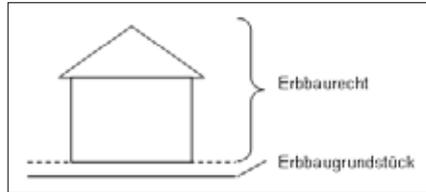


Abb. 1: Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

## Wie viel ist ein Erbbaugrundstück wert?

Gemäß Wertermittlungsrichtlinien 2006 ist zur Wertermittlung in erster Linie das **Vergleichswertverfahren** heranzuziehen (WertR 2006, Abs. 4.2, S. 38). In der Anlage 13, Beispielrechnung Nr. 4 Vergleichswertverfahren nach Nr. 4.3.3.1, wird die Beispielrechnung nach Abbildung 2 empfohlen.

Der Vergleichsfaktor auf den Wert des unbelasteten Bodenwertes, im Folgenden Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke genannt, ist von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte abzuleiten und in den Grundstücksmarktberichten zu veröffentlichen.

Voraussetzungen für die Ableitung von Vergleichsfaktoren aus der Kaufpreissammlung sind

- eine ausreichende Anzahl an vergleichbaren Kaufpreisen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, ohne ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und

<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>	
Es ist der Verkehrswert eines mit einem Einfamilienhaus bebauten Erbbaugrundstücks zu ermitteln.	
<b>Beispielrechnung Nr. 4: Vergleichswertverfahren nach Nr. 4.3.3.1</b>	
<b>zusätzliche bzw. abweichende Annahmen</b>	
Bodenwertniveau des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks	100 €/ m <sup>2</sup>
berechnete Rendite aus dem Verhältnis erzielbarer Erbbauzins zum Bodenwert des unbelasteten Grundstücks (748,95 € / 60.000 €)	1,25%
Vergleichsfaktor auf den Wert des unbelasteten Bodenwerts in Abhängigkeit von der gegebenen Rendite und vom Bodenwertniveau ermittelt auf Grund von Untersuchungen	0,7
<b>BERECHNUNG</b>	
<b>Bodenwert des unbelasteten Grundstücks</b>	<b>60.000 €</b>
Vergleichsfaktor	x 0,7
Zwischensumme	42.000 €
Zu- / Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen	+/- 0 €
<b>Verkehrswert des Erbbaugrundstücks</b>	<b>42.000 €</b>

Abb. 2: Auszug aus den Wert R 2006, Anlage 13

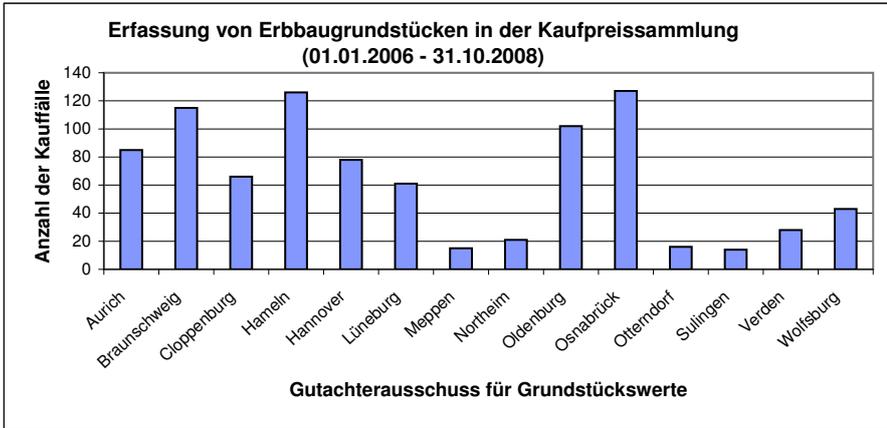


Abb. 3: Mengenstatistik

- die Belegung der erbaurechtsspezifischen wertbeeinflussenden Merkmale für die jeweiligen Kaufpreise.

Abbildung 3 zeigt die mengenstatistische Verteilung der Verkäufe von Erbbaugrundstücken in Niedersachsen. Landesweit wird in ca. 300 Fällen pro Jahr das Eigentum an einem Grundstück, welches mit einem Erbaurecht belastet ist, übertragen. Das unterschiedliche Vorkommen dieser Verkäufe führt dazu, dass es einige Regionen gibt, die auf Grund der geringen Anzahl an Kauffällen kaum in der Lage sein werden, regionale Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke ableiten zu können. Um der Forderung der WertR 2006 zu genügen, ist zu prüfen, ob eine landesweite Analyse zu statistisch gesicherten Ergebnissen führt.

**Landesweite Stichprobe**

Es wurden Kaufpreise selektiert, zu denen die Mindestangaben, wie der absolute Kaufpreis, der Vergleichsmaßstab (Kaufpreis/Grundstücksfläche in der Einheit €/m<sup>2</sup>), die Angaben zur Lage, das Datum des Vertrages einschließlich weiteren Angaben zu den Vertragsmerkmalen sowie allgemeine wertbeeinflussende Umstände, wie z. B. die Grundstücksfläche und die Grundstücksqualität erfasst worden sind. Mit Blick auf die Auswertung der Erbbaugrundstücke sollten als wertrelevante

Merkmale der Bodenrichtwert, der tatsächliche Erbbauzins sowie das Jahr der Begründung des Erbaurechts und dessen Laufzeit belegt sein. Während Daten zur Begründung des Erbaurechts sowie die Laufzeit meist dem Grundbuch entnommen werden können, ist die Höhe des Erbbauzins zum Zeitpunkt des Verkaufes bei einer der Vertragsparteien zu erfragen. Je nach Erbaurechtsausgeber wird der Erbbauzins in voller Höhe dinglich im Erbbaugrundbuch in Abteilung II gesichert. Überwiegend ist hier jedoch

nur eine Vormerkung auf Anpassung des Erbbauzinses vermerkt. Dies ist ein Indiz dafür, dass Anpassungen des Erbbauzinses außerhalb des Grundbuches nur schuldrechtlich in Nachtragsverträgen vereinbart worden sind bzw. in Zukunft vereinbart werden.

Die Stichprobe umfasst Kaufpreise aus dem gesamten Land Niedersachsen und lässt sich wie in Abbildung 4 dargestellt beschreiben.

Rund 2/3 der Kaufpreise wurden mit dem Beitragsstand „erschließungsbeitragspflichtig nach Baugesetzbuch (BauGB) und Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG)“ erfasst und 1/3 mit „erschließungsbeitragfrei nach BauGB und NKAG“. Ein Interpretationsversuch sieht wie folgt aus:

Überwiegend wird das Erbaurecht am erschließungsbeitragspflichtigen Grundstück vergeben. Nachträglich anfallende Erschließungskosten werden gemäß § 134 Abs. 1 BauGB und § 6 NKAG bei einem Erbaurecht vom Erbauberech-

Merkmal	Min – Max	Mittelwert
Anzahl	210	
Kaufzeitpunkt	2006 – 2008	2007
Lage (Bodenrichtwert)	23 €/m <sup>2</sup> – 180 €/m <sup>2</sup>	80 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	190 m <sup>2</sup> – 1.420 m <sup>2</sup>	720 m <sup>2</sup>
Restlaufzeit	17 Jahre – 98 Jahre	63 Jahre
Erbbauzins	0,01 €/m <sup>2</sup> – 2,67 €/m <sup>2</sup>	0,82 €/m <sup>2</sup>
Rendite	0,02 % – 3,50 %	1,13 %
(Erschließungs-)beitragsrechtlicher Zustand des Erbbaugrundstücks		überwiegend erschließungsbeitragspflichtig
Zweck des Erbaurechts		überwiegend Wohnen
Anpassungsklausel		überwiegend vorhanden
Erwerber		überwiegend Erbauberechtigter

Abb. 4: Beschreibung der Stichprobe

tigten erhoben. Erwirbt in diesem Fall der Erbbauberechtigte das Eigentum am Grund und Boden, so weist das Erbbaugrundstück den beitragsrechtlichen Zustand „erschließungsbeitragspflichtig“ auf.

Es besteht jedoch auch die Möglichkeit, dass das Erbbaurecht am erschließungsbeitragsfreien Grundstück vergeben wird. Gemäß § 2 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) kann zusätzlich zwischen den Vertragsparteien im Erbbaurechtsvertrag vereinbart werden, dass der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten die gezahlten Erschließungskosten erstattet. Erwirbt der Erbbauberechtigte in dieser Konstellation das Eigentum am Grund und Boden, so weist das Erbbaugrundstück den beitragsrechtlichen Zustand „erschließungsbeitragsfrei“ auf. Von dieser Möglichkeit wird jedoch weniger Gebrauch gemacht.

Bei der Erfassung von Eigentumsübertragungen am Erbbaugrundstück ist somit in Erfahrung zu bringen, welche Vertragspartei die Erschließungskosten getragen hat. Gemäß BauGB und NKAG ist der Erbbauberechtigte Adressat des Beitragsbescheides. Die Höhe des Kaufpreises bzw. dessen Relation zum Bodenrichtwert allein gibt noch keinen Hinweis darauf, wer die Erschließungskosten getragen hat.

### Datenanalyse

Als Zielgröße (Was ist gesucht?) wird der Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke analysiert. Dieser Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke stellt das Verhältnis Kaufpreis für das Erbbaugrundstück zum unbelasteten, unbebauten und erschließungsbeitragsfreien Bodenwert dar. Als

unbelasteter, unbebauter und erschließungsbeitragsfreier Bodenwert wird der Bodenrichtwert angehalten.

Als mögliche Einflussgrößen auf den Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke werden folgende Elemente aufbereitet:

- Um eine ausreichende Anzahl von Kauffällen zu bekommen, werden Kaufpreise aus mehreren Jahren untersucht. Das **Datum** des Verkaufes wird in die Analyse aufgenommen, um sicher zu stellen, dass über den Auswertungszeitraum keine konjunkturellen Änderungen vorliegen.
- Die **Rendite** ist der prozentuale Anteil des tatsächlichen Erbbauzinses pro Jahr am Bodenwert des unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks.

$$\text{Rendite} = \frac{\text{Erzielbarer Erbbauzins}}{\text{Bodenwert, incl. Erschließung}} \cdot 100 \%$$

- Auf Grund der vorstehend beschriebenen Unterschiede in Bezug auf den **Erschließungszustand** des Grundstücks wird zwischen erschließungsbeitragspflichtig (Erschließungskosten durch Erbbauberechtigten gezahlt) und erschließungsbeitragsfrei (Erschließungskosten durch Eigentümer gezahlt) unterschieden.
- Die **Restlaufzeit** ist die Differenz zwischen dem Datum des Zeitablaufes des Erbbaurechtes und dem Datum des Verkaufes. Nach [Mürle/Schönhaar] wird die Restlaufzeit erst bedeutsam, wenn das Ende des Erbbaurechtes durch Zeitablauf kurz bevorsteht und vertragliche Entschädigungsregelungen in die Preisbildung hineinspielen.
- Erbbaurechte, die zu **Wohnzwecken** vergeben werden, genießen eine rechtliche Sonderstellung. Es wird untersucht, ob diese auch auf dem Immobilienmarkt anders behandelt werden als z. B. Erbbaurechte zu gewerblichen Zwecken.

- Nach [Lehmann] ist zu unterscheiden, ob im Erbbaurechtsvertrag eine **Anpassungsklausel** für den Erbbauzins vereinbart wurde.
- Laut einer Auswertung von [Ziegenbein] ist der **Bodenwert** des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks zu untersuchen.
- Die **Grundstücksfläche** wird als weitere Einflussgröße eingeführt.
- Überwiegend tritt der Erbbauberechtigte als Erwerber auf, seltener erwirbt ein unbeteiligter Dritter das Eigentum am belasteten Grundstück. Es ist somit zu untersuchen, ob sich ein statistisch gesicherter Unterschied bei der Höhe des Kaufpreises nachweisen lässt.
- Da die Auswertung das gesamte Land Niedersachsen abdeckt, ist zu prüfen, ob **regionale Unterschiede** zwischen den Landkreisen, kreisfreien Städten und der Region Hannover nachgewiesen werden können.

### Ergebnisse

Als wertbeeinflussende Merkmale konnten landesweit statistisch gesichert die Einflüsse der Rendite sowie der Restlaufzeit (s. Abbildung 5), bezogen auf den erschließungsbeitragsrechtlichen Zustand des Erbaugrundstücks, für einige Landkreise und kreisfreien Städte zusätzlich regionale Korrekturfaktoren abgeleitet werden.

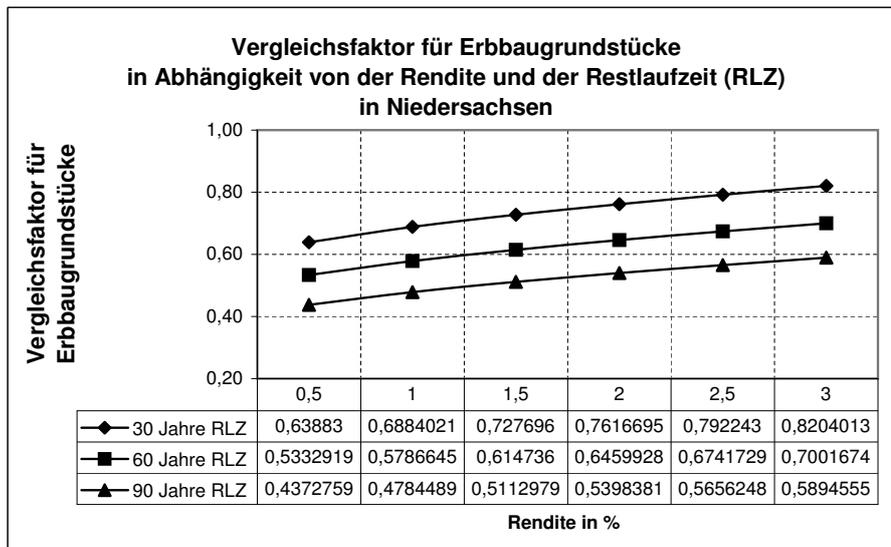


Abb. 5: Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke

Es wurde nachgewiesen, dass der Erwerber unterscheidet, von wem die Erschließungskosten getragen worden sind. Trägt der Grundstückseigentümer die Erschließungskosten, so lässt er sich diese bei der Veräußerung des (belasteten) Grundstücks honorieren. In diesem Fall ist an die vorstehenden Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke eine Korrektur für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand anzubringen.

Der Korrekturfaktor für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand liegt im Mittel bei 1,2.

In einigen Regionen Niedersachsens treten zusätzlich regionale Abweichungen vom Landesmittel auf. Diese sind entsprechend Abbildung 6 zu berücksichtigen.

Regionaler Korrekturfaktor	Landkreise, kreisfreie Städte, Region
1,16	Stadt Braunschweig, Stadt Emden, Landkreis Cloppenburg
1,00	alle übrigen Landkreise, kreisfreien Städte oder die Region Hannover
0,85	Landkreis Osnabrück
0,72	Stadt Wilhelmshaven, Landkreis Holzminden

Abb. 6: Regionale Korrektur

Weitere Einflüsse auf die Vergleichsfaktoren für Erbbaugrundstücke, wie z. B. den Zweck des Erbbaurechtes, das Bodenwertniveau, die Grundstücksfläche, ob eine Anpassungsklausel vereinbart worden ist oder ob der Erbbauberechtigte als Erwerber auftritt, konnten statistisch gesichert nicht nachgewiesen werden.

**Interpretation der Ergebnisse**

Verkauft ein Grundeigentümer während eines laufenden Erbbaurechtsvertrages sein Grundstück, so erhält er nicht unbe-

dingt den vollen Verkehrswert sondern nur einen Teil. Der Rest entfällt wegen der Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages auf den Erbbauberechtigten.

Die Höhe des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke ist entscheidend von der Höhe der tatsächlichen Erbbauzinsen und der Restlaufzeit abhängig. Ausschlaggebend ist dabei jedoch nicht der absolute Betrag der Erbbauzinsen, sondern das Verhältnis der Erbbauzinsen zum Bodenwert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks. Dieses Verhältnis entspricht der Rendite, die die Erbbauzinsen aus dem Kapital „Grund und Boden“ am Wertermittlungstichtag erbringen. Je größer die Rendite ist, umso mehr nähert sich der Vergleichsfaktor einem Betrag von 1 an. Bei einem Betrag von 1 wäre der Wert des Erbbaugrundstücks gleich dem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks.

Weiterhin konnte nachgewiesen werden, dass der Immobilienmarkt unterscheidet, von wem die Erschließungskosten getragen worden sind.

In einigen Bereichen Niedersachsens sind regionale Abweichungen vom Landesmittel durch den regionalen Korrekturfaktor zu berücksichtigen.

**Anwendung**

Der Bodenwert eines Erbbaugrundstücks ergibt sich durch Multiplikation des Vergleichsfaktors für Erbbaugrundstücke mit dem unbelasteten erschließungsbeitragsfreien Bodenwert des Grundstücks (s. Abbildung 7).

Anwendungsbeispiel:			
Bodenrichtwert:	80 €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße:	720 m <sup>2</sup>
Erzielbarer Erbbauzins:	590,- €/Jahr	Restlaufzeit:	60 Jahre
Erschließungskosten wurden vom Erbbauberechtigten getragen			
Unbelasteter, voll erschlossener Bodenwert: 80 €/m <sup>2</sup> x 720 m <sup>2</sup> = 57.600,- €			
Rendite:	590,- €/Jahr x 100 % / 57.600,- € = 1,0 %		
Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,58		
(in Abhängigkeit von der Rendite und der Restlaufzeit)			
x ggf. Korrektur für den (erschließungs-)beitragsrechtlichen Zustand:	1,0		
x ggf. regionale Korrektur:	1,0		
= Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke:	0,58 x 1,0 x 1,0 = 0,58		
Wert des Erbbaugrundstücks = unbelasteter Bodenwert x Vergleichsfaktor für Erbbaugrundstücke: 57.600,- € x 0,58 = <b>rund 33.000,- €</b>			

Abb. 7: Anwendungsbeispiel

### Vergleich mit anderen niedersächsischen Veröffentlichungen

Die Ergebnisse der vorstehend beschriebenen Analyse werden im Landesgrundstücksmarktbericht 2009 (**LMB 2009**) veröffentlicht.

Zum Vergleich liegen folgende bisher veröffentlichte Untersuchungen aus Niedersachsen von Lehmann und Ziegenbein/Meyer vor.

Die Analyse von ca. 700 Kaufverträgen über Erbbaugrundstücke aus dem norddeutschen Raum wurde im Jahr 1974 von **Lehmann** durchgeführt. Hierbei wurden ausschließlich Erbbaurechte ausgewertet, die zu Wohnzwecken vergeben worden sind. Als Einflussgrößen wurden die Rendite (in Bezug auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert) und ob eine Anpassungsklausel vereinbart worden war, nachgewiesen [Lehmann].

**Ziegenbein** und **Meyer** untersuchten im Jahre 1986 ca. 500 Kaufverträge von Erbbaugrundstücken aus dem damaligen Regierungsbezirk Hannover. Diese waren ausschließlich zu Wohnzwecken

vergeben wurden. Als Einflussgrößen wurden die Rendite (in Bezug auf den erschließungsbeitragsfreien Bodenwert), die Lage, die tatsächliche Laufzeit und die Art der vereinbarten Anpassungsklausel nachgewiesen [Ziegenbein].

Da aus den landesweiten Daten keine signifikanten Unterschiede zwischen Verträgen mit bzw. ohne Anpassungsklausel nachgewiesen werden konnte, werden zum Vergleich der Funktionen (s. Abbildung 8) von Lehmann sowie Ziegenbein/Meyer mit Anpassungsklausel heran gezogen.

Da sich die Auswertung von Lehmann auf den erschließungsbeitragspflichtigen Bodenwert bezieht, ist der „Leh-

mannfaktor“ um den Betrag x nach unten zu korrigieren, um ihn mit den anderen Auswertungen vergleichbar zu machen. Erstaunlich ist der beinahe parallele Verlauf der Kurven aus den unterschiedlichen Auswertezwischenräumen. Die Auswertung von Lehmann wird im Wesentlichen tendenziell, aber nicht in den absoluten Werten bestätigt.

### Resümee

Diese landesweite Auswertung liefert eine Basis, von der ausgehend die individuellen Besonderheiten des jeweiligen Erbbaurechtsvertrages zu berücksichtigen sind. Hierzu empfiehlt die WertR 2006 in der Anlage 13, Bsp. 4 im Einzelfall Zu-/Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen anzubringen.

Liegen Untersuchungsergebnisse des örtlichen Gutachterausschusses vor, so sind diese der landesweiten Auswertung vorzuziehen. Es ist davon auszugehen, dass Kaufpreise aus dem Umfeld des Wertermittlungsobjektes den örtlichen Grundstücksmarkt treffender beschreiben.

Abschließend bleibt der Wunsch, dass der besondere Teilmarkt der Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse nicht in Vergessenheit gerät, um auch in Zukunft die vorstehende Untersuchung mit einer größeren Datenmenge fortschreiben zu können.

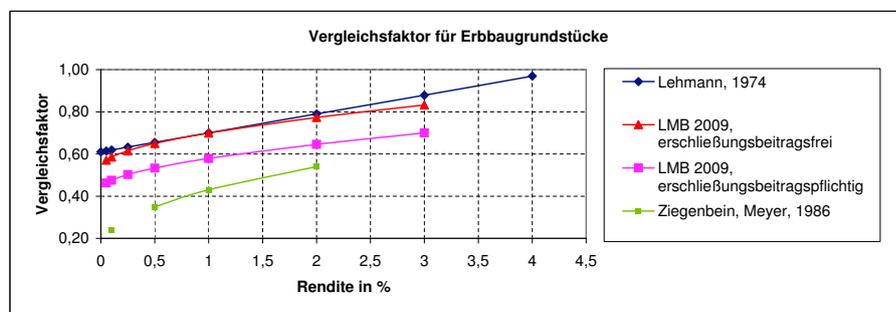


Abb. 8: Vergleich

## Literaturhinweise

[BauGB] **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 24.12.2008.

[BGB] **Bürgerliches Gesetzbuch**, neu gefasst am 02.01.2002, zuletzt geändert am 17.12.2008.

[Erbbaurecht] **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)**, Ausfertigungsdatum 15.01.1919, zuletzt geändert am 17.12.2008.

[Erbbaurechtsverordnung] **Verordnung über das Erbbaurecht**, vom 15.01.1919, zuletzt geändert am 19.04.2006, am 23.11.2007 in das Erbbaurechtsgesetz überführt.

[NKAG] **Niedersächsisches Kommunalabgabengesetz** in der Fassung vom 23.01.2007, zuletzt geändert am 15.10.2008.

[WertR 2006] **Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006)**, in Kraft getreten am 01.03.2006.

[Ingenstau/Hustedt] **Kommentar zur Erbbaurechtsverordnung von Ingenstau/Hustedt**, Werner Verlag, 8. Auflage 2001.

[Lehmann] **Fritz Lehmann, Zur Wertermittlung von Erbbaugrundstücken**, Dissertation an der Universität Hannover 1974, unveröffentlicht.

[Mürle, Schönhaar] **Michael Mürle, Doris Schönhaar, Rechtliche Aspekte zur Wertermittlung von Erbbaurechten**, zfv 2003/2, S. 97.

[Ziegenbein] **Werner Ziegenbein, Neue Tendenzen bei der Grundstückswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbaurechten**, zfv 2003/2, S. 105.

# Testphase der Normalherstellungskosten (NHK) 2005 – Ein Erfahrungsbericht

Von René Käker, Jens Alves, Raika Ost, Christoph Richard, Sebastian Zaddach

## Grundlagen

Die Verfahren für die Ermittlung des Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertes stellen die gängigen Methoden der Wertermittlung dar. Dabei wird zunächst grundsätzlich dem Vergleichswertverfahren Vorrang vor den beiden letztgenannten eingeräumt. In einer Veröffentlichung von [Kröll 2008] werden die verschiedenen auftretenden Gebäudearten den angewandten Wertermittlungsverfahren des Sach- und Ertragswertverfahrens zugeordnet. Abbildung 1 gibt einen Überblick über die Einteilung unterschiedlicher Gebäudearten und spiegelt die Erfahrungen in der Wertermittlungspraxis anschaulich wider.

Das Sachwertverfahren als eines der drei nach § 7 Wertermittlungsverordnung (WertV) normierten Wertermittlungsverfahren wird in der Regel bei Wertermittlungsobjekten angewandt, die für die Eigennutzung konzipiert sind. Sie

werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf der Grundlage des Sachwertes gehandelt, da neben der Lage die Bausubstanz für den Wert ausschlaggebend ist. Der Wert der Immobilie bemisst sich demzufolge nach den Kosten der Herstellung beziehungsweise der Wiederbeschaffung.

Um eine standardisierte Einordnung der Objekte vornehmen zu können, sind vertafelte Herstellungskosten notwendig. Erstmalig entstanden sind die Normalherstellungskosten 1913 (NHK 1913), die auch als „13er-Werte“ bezeichnet werden und sich auf das Jahr 1913 beziehen. Diese sollten etwa 80 Jahre Bestand haben, bevor eine Neuerung in Form der NHK 1995 erfolgte. Mit der Umstellung der Währung auf den Euro im Jahre 2001 wurde auch dieses Tabellenwerk überarbeitet. Die wichtigste Änderung innerhalb der NHK 2000 ist die Umstellung von „Bruttorauminhalt“ auf „Bruttogrundfläche“ als Bezugsgröße der Herstellungskosten.

Im Jahr 2005 erging der Auftrag zur Aktualisierung des Tabellenwerks der NHK 2000 vom Bundesministerium für

Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) an das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI) mit folgenden zu behandelnden Aspekten:

- Baunebenkosten,
- Baujahrsklassen,
- Ergänzung und Konkretisierung von Gebäudetypen,
- besonders zu veranschlagende Bauteile,
- Ausstattungsstandard,
- Korrekturfaktoren,
- Modernisierung,
- Alterswertminderung,
- Gesamt- und Restnutzungsdauer.

Das Ergebnis – die NHK 2005 – ist entsprechend der Zielvorgaben ein in vielen Punkten reformiertes Tabellenwerk. Die größten Änderungen ergeben sich in der Aufteilung der Gebäudetypen, den Ausstattungsstandards und der Alterswertminderung.

Die neue NHK 2005 definiert nicht wie die vorherigen Tabellenwerke Gebäudetypen sondern führt den Begriff der Gebäudearten ein, welcher nach dem Bauwerkszuordnungskatalog (BWZ) codiert ist. Ziel ist es, die Fachtermini der Sachverständigen verschiedener Fachrichtungen zu vereinheitlichen. In den NHK 2005 entfallen die Gebäudetypen Gerichtsgebäude, Hochschulen und Universitäten, Funktionsgebäude für Sportanlagen sowie Ausstellungsgebäude, neu hinzugekommen sind im Gegenzug Gebäudearten wie Auto- oder Feuerwehrhäuser.

In Bezug auf den Ausstattungsstandard, der in den NHK 2000 mit einer Einteilung in bis zu vier Kategorien berücksichtigt wird, erfolgt eine grundlegende



Abb. 1: Grobeinteilung der Gebäudearten nach Wertermittlungsverfahren [Kröll 2008]

61.30-61.32 Ein- und Zweifamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, DG nicht ausgebaut							
KG	Kostengruppen der 2. Ebene DIN 276	Standard:	einfacher	mittlerer	hoher	Punkte	
310	Baugrube		1	1	1		
320	Gründung		2	3	2		
330	Außenwände		7	8	9		
340	Innenwände		3	3	4		
350	Decken		4	5	6		
360	Dächer		4	4	5		
370	Baukonstruktive Einbauten		0	0	0		
390	Sonstige Baukonstruktionen		0	0	0		
410	Abwasser, Wasser, Gas		1	3	5		
420	Wärmeversorgungsanlagen		2	3	3		
430	Lufttechnische Anlagen		0	0	0		
440	Starkstromanlagen		1	1	2		
450	Femmeldeanlagen		0	0	0		
460	Förderanlagen		0	0	0		
470	Nutzungsspezifische Anlagen		0	0	0		
480	Gebäudeautomation		0	0	0		
490	Sonstige Technische Anlagen		0	0	0		
Punkte: 25 bis 29 = einfach			30 bis 33 = mittel			34 bis 38 = hoch	Ihr Projekt (Summe):

Abb. 2: Arbeitsblatt zur Standardeinordnung von Ein- und Zweifamilienhäusern [BKI 2008]

Änderung. In Anlehnung an die DIN 276 „Kosten im Hochbau“ sind je nach Gebäudeart entweder drei so genannte „Standards“ (einfach - mittel - hoch) zu berücksichtigen oder es ist keine Einteilung vorzunehmen. Der Ausstattungsstandard „stark gehoben“ entfällt. Die neuen NHK bieten ein Arbeitsblatt als Hilfsmittel zur Standardfindung an, das in Abbildung 2 exemplarisch für Ein- und Zweifamilienhäuser dargestellt ist. Auch in diesem Fall orientieren sich die Bauwerkselemente an der DIN 276.

Die für die Bestimmung des Kostenkennwertes notwendigen Angaben sind in den NHK 2005 in die Elemente der Baukonstruktion (300) und die der Technischen Anlagen (400) aufgeteilt. Sie können neben dem bekannten Gesamtkennwert in den Tabellen getrennt entnommen werden. So ist es möglich die Baukonstruktion und die Technischen Anlagen in unterschiedlichen Standards anzusetzen. Ziel des Arbeitsblattes ist es, den subjektiven Einfluss bei der Be-

wertung der standardbestimmenden Merkmale durch die Einführung eines objektiven Punktesystems zu minimieren. Wie in den vorherigen Tabellenwerken üblich, sind auch in den NHK 2005 Beispiele zur Ausführung der Elemente in den Anlagen enthalten. Abbildung 3 zeigt eine beispielhafte Darstellung einer Kostenkennwerttabelle für Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Tabellenkopf sind die Codierung, die Gebäudeart und der Standard abzulesen. Weiter finden sich hier die Kostenkennwerte mit der bekannten Unterteilung in Baujahrsklassen sowie die im unteren Bereich neu hinzugekommen Merkmale der Stichprobe.

61.31 Ein- und Zweifamilienhäuser, eingeschossig, unterkellert, DG nicht ausgebaut, mittlerer Standard								€/m² BGF				
Baujahre:	...1925	1925-1945	1946-1959	1960-1969	1970-1984	1985-2004	2005					
300 Bauwerk - Baukonstruktion	365	365	385	385	405	410	425	430	465	470	505	510
400 Bauwerk - Technische Anlagen	85	85	90	90	95	100	100	100	110	110	120	120
300+400 Bauwerk	450	450	475	475	500	510	525	530	575	580	625	630
Merkmale der Stichprobe:								Nebenkosten (in % an Bauwerk) <sup>1</sup>				
mittlere Geschosshöhe	2,42m							von 0 bis				
Geschosshöhe	1 UG, 1 OG							15 17 19				
Wohnfläche / BGF	0,26							Gesamtnutzungsdauer: 60-100 Jahre				
BGF / Nutzereinheit	3,8m²/WFL							Standardeinordnung siehe Anlage 2				

Abb. 3: Beispiel Kostenkennwerttabelle NHK 2005 [BKI 2008]

Seit Einführung von Normalherstellungskosten wird die Alterswertminderung nach Ross durchgeführt. „Die Wertminderung wegen Alters bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen“ (§ 23 WertV). Der Anwendung der Ross'schen Wertminderungskurve liegt die Annahme zugrunde, dass ein Gebäude mit zunehmendem Alter stärker an Wert verliert als in jüngeren Jahren. Das durch das BKI neu entwickelte Alterswertminderungsmodell (AWM) berücksichtigt verschiedene Lebensdauern von einzelnen Bauteilen. Beispielsweise wird der Anstrich der Wände mit einer kurzen Lebensdauer angesetzt, wohingegen die Dachkonstruktion zu den beständigsten Bauteilen zählt. Basierend auf diesem Grundgedanken wird die Wertminderung wegen Alters in Form einer Kostenabschreibung durchgeführt, die die spezifische Lebensdauer einzelner Bauteile berücksichtigt. In Abbildung 4 sind vergleichend die Wertminderungskurven nach Ross und BKI abgebildet.

Charakteristisch für das AWM des BKI ist, dass ein Objekt im Gegensatz zum Ansatz der Ross'schen Methode nach Ablauf der Gesamtnutzungsdauer von 100 Jahren noch über einen Wert verfügt, es ist bei den betrachteten Objekten ein Restwert beziehungsweise eine Restlebensdauer zu erwarten, die sich aus den langlebigen Bauteilen ableitet. Die regelmäßige Einführung fiktiver Baujahre, wie sie aktuell Anwendung finden, wäre auf diese Weise nicht mehr notwendig.

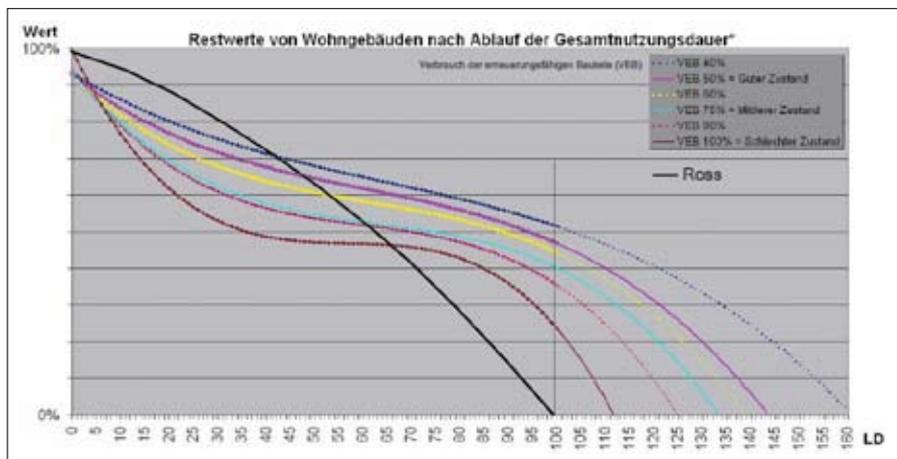


Abb. 4: Alterswertminderung nach BKI und Ross [BKI 2008, eigene Darstellung]

### Untersuchung

Die Gutachten, die im Rahmen der Untersuchung als Basis für die Berechnungen dienen, stammen von den Gutachterausschüssen aus dem Bereich der GLL Oldenburg und der GLL Osnabrück. Es werden insgesamt 73 Gutachten aus den Jahren 2007 und 2008 des Gutachterausschusses Oldenburg (41) und des Gutachterausschusses Osnabrück (32) herangezogen. Wie bereits erwähnt, wird ausschließlich die Gebäudeart Ein- und Zweifamilienhäuser betrachtet. Eventuell vorhandene Nebengebäude wie beispielsweise Garagen sind nicht berücksichtigt worden. Abbildung 5 zeigt einen Überblick der räumlichen Verteilung der Gutachten.

Des Weiteren kann die Höhe der Alterswertminderung durch die Berücksichtigung des Unterhaltungszustandes beeinflusst werden.

Die Bruttogrundfläche (BGF) bleibt in den NHK 2005 als Bezugsgröße bestehen. Die BGF bezeichnet die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks und ist nach DIN 277 zu bestimmen. Sie lässt sich in „a - Flächen“ (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen), „b - Flächen“ (überdeckt, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) und „c - Flächen“ (nicht überdeckt) unterteilen. Waren in den NHK 2000 die in die Kategorien a und b einzuordnenden Flächen für die Berechnung der BGF relevant, so bezieht sich in der NHK 2005 die BGF - Ermittlung ausschließlich auf die Flächen des Bereichs a. Der Bereich b wird nicht mehr berücksichtigt.

Gebäudeart Ein- und Zweifamilienhäuser, da hierzu aus der Praxis eine entsprechende Anzahl von Gutachten als Grundlage für eine Analyse zur Verfügung stehen.

Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die Zuordnung der ausgewählten Gutachten zu den jeweiligen Gebäudetypen nach NHK 2000 beziehungsweise den Gebäudetypen nach NHK 2005. Bezüglich der Gebäudearten erfolgt zusätzlich eine

Die aufgeführten Änderungen und Neuerungen lassen einen Vergleich der bisherigen und der neuen NHK sinnvoll erscheinen. Die im Folgenden beschriebene Untersuchung befasst sich mit der

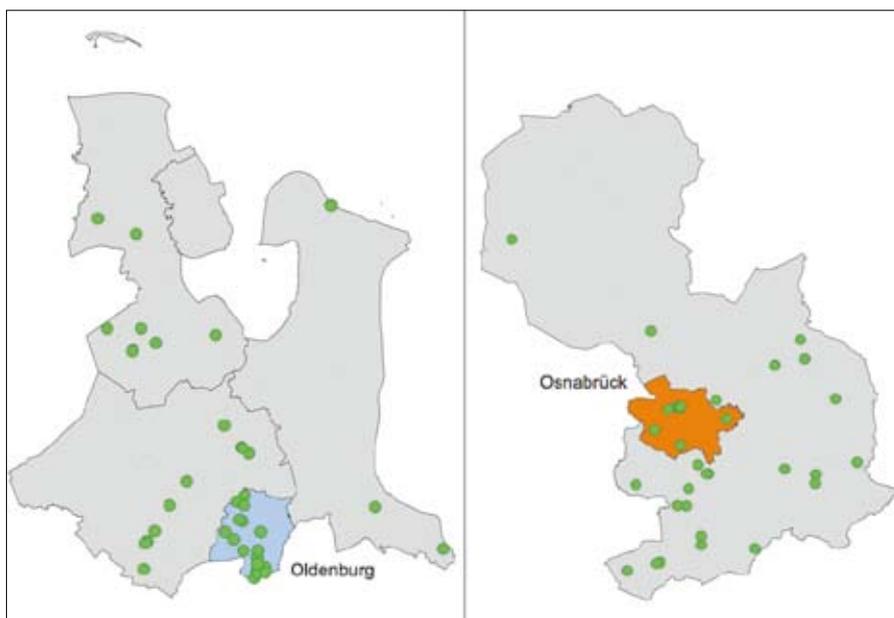
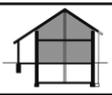
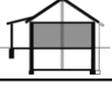
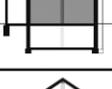
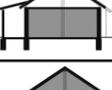
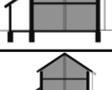
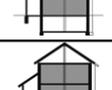


Abb. 5: Überblick über die räumliche Verteilung der Gutachten

Aufgliederung nach den einzelnen Standards, da die Kennwerttabellen der NHK 2005 von den Einordnungen abhängig sind. Objekte, die nach NHK 2000 dem stark gehobenen Standard zugeordnet werden können, werden im Rahmen der Untersuchung nicht ausgewertet.

Die Änderungen bei der Standardeinordnung nach NHK 2005 sind mit dem Wegfall eines Standards und der Aufteilung in nunmehr drei Standards an dieser Stelle keineswegs ausreichend beschrieben. Es zeigt sich bei der Anwendung, dass die aus der NHK 2000 gewohnten Einordnungen mit denen in der NHK 2005 nicht vergleichbar sind. Den NHK 2005 liegen ausgewertete Bauprojekte von Architekten aus den letzten Jahren zu Grunde, dementsprechend sind Daten von aktuellen und insbesondere im Durchschnitt sehr hochwertigen Objekten ausgewertet worden. Das BKI gibt zwar für alle zurückliegenden Baujahrsklassen wie gewohnt Kostenkennwerte an, Gebäude aus den älteren Baujahren lassen sich aber kaum einem Standard zuordnen. Der vorliegenden Untersuchung nach können sie bestenfalls dem einfachen Standard in der NHK 2005 zugewiesen werden, was bei eingehender Betrachtung jedoch nicht korrekt wäre, da sie die Anforderungen für diese Einordnung zumeist nicht erfüllen können.

Um die Untersuchung trotz der Schwierigkeit der Einordnung weiterführen zu können und unter dem Vorbehalt, dass die „Schieflage“ bei der Standardeinordnung sicher einer Überarbeitung in den NHK 2005 bedarf, wird zunächst auf den im Gutachten angegebenen Standard abgestellt; eine pauschale Einordnung aller älteren Objekte in den einfachen Standard ist für den Untersuchungszweck nicht zielführend.

Standard	Gebäudetyp	Gebäudeart			
		einfacher	mittlerer	hoher	
1.01		61.27	61.28	61.29	
Anzahl	33	8	22	3	
1.02		61.30	61.31	61.32	
Anzahl	3		3		
1.03		61.33	61.34	61.35	
Anzahl	3		3		
1.21		61.36	61.37	61.38	
Anzahl	25	4	18	3	
1.22		61.39	61.40	61.41	
Anzahl	4	1	2	1	
1.11		61.45	61.46	61.47	
Anzahl	3		2	1	
1.12		61.48	61.49	61.50	
Anzahl	2		2		
<b>Summe</b>	<b>73</b>	<b>13</b>	<b>52</b>	<b>8</b>	

Tab. 1: Zuordnung der Gebäudetypen bzw. Gebäudearten (mit Standardeinordnung)

Wertermittlungsstichtag		19.11.2006
Grundstücksfläche	m <sub>²</sub>	766
Bodenrichtwert	€/m <sub>²</sub>	53
Bodenwert	€	40.598
Baujahr		1973
Gebäudealter	Jahre	33
Gesamtnutzungsdauer	Jahre	100
Bruttogrundfläche (a+b)	m <sub>²</sub>	549
Bruttogrundfläche (nur a)	m <sub>²</sub>	549
Wohnfläche	m <sub>²</sub>	250
Geschosse		KG, EG, DG
Gebäudetyp		1.01
Gebäudeart		61.28
Ausstattungsstandard		mittel
baulicher Zustand		gut
Außenanlagen	€	7.000
Bauschäden/Baumängel	€	-2.000
Marktanpassungsfaktor		0,55
Koordinate R	m	343xxx
Koordinate H	m	577xxx

Tab. 2: Rohdatentabelle für ein Beispielobjekt

Aus den Gutachten werden alle notwendigen Daten entnommen und zur automatisierten Auswertung in einer vordefinierten Struktur abgelegt. Vor der Datenaufbereitung aus den Gutachten findet eine Anonymisierung statt, um den Bezug auf den Einzelfall auszuschließen.

## Auswertung

Im Folgenden sollen die Datenaufbereitung und die durchgeführten Berechnungen an einem Beispiel exemplarisch dargestellt werden. Tabelle 2 zeigt die Struktur, in der die Daten aus den Gutachten abgelegt werden.

Alle aus den Gutachten entnommenen Daten werden für die drei im Anschluss berechneten Varianten gleichermaßen angehalten. Tabelle 3 zeigt exemplarisch die Gegenüberstellung der Varianten, ermittelt aus den Daten eines Gutachtens. Es werden zunächst mehr Daten erhoben, als für die spätere Auswertung notwendig sind, da zu Beginn der Untersuchung nicht gänzlich der Umfang der Untersuchung abzuschätzen war. Aus den auf diese Weise vorliegenden 73

Rohdatentabellen werden die Grundlagen für die weiteren Auswertungen zur Verfügung gestellt.

Mittels der Daten wird eine Sachwertberechnung nachvollzogen. Zu beachten ist, dass die BGF aus den Gutachten bei der Berechnung der Varianten 2 und 3 mit NHK 2005 nicht korrigiert werden. Nachdem bei der Anwendung der NHK 2000 die a- und b-Flächen einfließen, werden bei der NHK 2005 lediglich die a-Flächen als BGF angesetzt. Um grobe Fehler auszuschließen, wird bei der Auswahl der Objekte darauf geachtet, dass b-Flächen nicht oder nur in geringem Umfang vorhanden sind.

Die Differenzen in den einzelnen Varianten ergeben sich zum einen aus der Anwendung der jeweiligen NHK, zum anderen durch die Alterswertminderung nach dem Modell Ross oder dem Modell BKI. Unterschiede zeigen sich somit im

ersten Schritt der Berechnungen (s. Tabelle 3) beim Vergleich der Herstellungswerte einzig durch die abweichenden Kostenkennwerte. Zu beachten ist die korrekte Anwendung des Baupreisindex (für die NHK 2000 gilt 2000 = 100, für die NHK 2005 hingegen 2005 = 100) sowie des Regionalfaktors, in Tabelle 3 exemplarisch 0,89 für die Stadt Osnabrück. Als erstes Zwischenergebnis zeigen sich in diesem Beispiel große Abweichungen der Herstellungswerte. Eine eingehende Betrachtung zu diesem Aspekt ist im anschließenden Abschnitt zu finden.

Im zweiten Schritt erfolgt die Alterswertminderung, wobei die Eingangsdaten aller drei Varianten (Gebäudealter und Gesamtnutzungsdauer) wiederum gleich sind. Auch die weiteren Angaben (Außenanlagen, Bodenwert usw.) sind in allen drei Auswertevarianten äquivalent. Für jede Variante ergibt sich damit der spezifische Sachwert.

An den prozentualen Angaben zur Alterswertminderung in der Tabelle 3 sind bei gleichen Eingangswerten jedoch erhebliche Unterschiede zu erkennen. Dies ist modellbedingt und zeigt sich in Abbildung 6 auch graphisch sehr deutlich. Es ist zu erkennen, dass je nach Gebäudealter die Differenzen zwischen den Modellen stark variieren.

Eine Marktanpassung kann in dem Beispiel nur für die Anwendung der NHK 2000 mit der Alterswertminderung nach Ross erfolgen, da Marktanpassungsfaktoren für die NHK 2005 nicht vorliegen. Es soll aber verdeutlicht werden, dass eine Umstellung auf die NHK 2005 nicht nur Änderungen der Herstellungswerte und Sachwerte bewirkt, sondern dass es auch entsprechender Marktanpassungsfaktoren bedarf, um letztendlich zum

Ablauf	Einheit	Variante 1	Variante 2	Variante 3	
		NHK 2000	NHK 2005	NHK 2005	
		(Ross)		(BKI)	
↓ 1	Gebäudetyp / Gebäudeart	1.01	61.28	61.28	
	Kostenkennwert	€/m	581	647	755
	Baunebenkosten	%	16	17	17
	Regionalfaktor		0,89	0,89	0,89
	Zuschlag für besondere Bauteile	€	0	0	0
	Baupreisindex 2000 / 2005 = Herstellungswert	€	345.709	382.191	445.890
↓ 2	Gebäudealter	Jahre	33	33	33
	Gesamtnutzungsdauer	Jahre	100	100	100
	Alterwertminderung (Ross / BKI)	%	21,95	21,95	35,00
		€	75.883	83.891	156.061
↓ 3	= Gebäudewert	€	276.826	305.300	296.829
	Außenanlagen	€	7.000	7.000	7.000
	Bauschäden/Baumängel	€	-2.000	-2.000	-2.000
	sonstige wertbeeinfl. Umstände	€	0	0	0
	= Wert baulicher Anlagen	€	281.826	310.300	301.829
	Bodenwert	€	40.598	40.598	40.598
	= Sachwert	€	322.000	351.000	342.000
	Marktanpassung = Verkehrswert	€	177.000		

Tab. 3: Auswertebispiel mit drei gerechneten Varianten

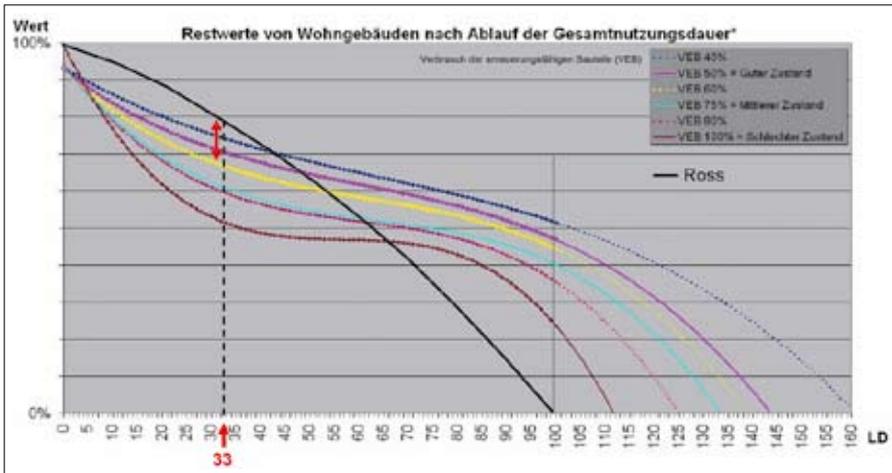


Abb. 6: Darstellung der Alterswertminderungen nach Ross und BKI [BKI 2008, eigene Darstellung]

Die Abbildung 7 zeigt ein annähernd gleichartiges Bild für die Sachwerte (rechts), da in beiden Varianten die Alterswertminderung nach Ross vorgenommen wurde und nur durch die höheren Herstellungswerte eine größere Alterswertminderung bei gleichem Prozentansatz erfolgt. Die Sachwerte 2005 sind nach Berücksichtigung der Alterswertminderung um 7 % höher als die Sachwerte 2000.

In Abbildung 8 sind die Differenzen zwischen den Herstellungswerten (links) von NHK 2000 (Ross) und NHK 2005 (AWM-BKI) dargestellt. Hier zeigen sich Abweichungen von durchschnittlich 30 %. Diese sind erheblich und können eher – und damit verständlicher für den Leser eines Gutachtens – als „fiktive“ Herstellungswerte bezeichnet werden. Jedenfalls trifft dies auf Objekte zu, die nicht der Baujahrsklasse 2005 angehören. Die Alterswertminderung nach BKI korrigiert diese Differenzen in vielen Fällen. Ein Vergleich der Sachwerte (rechts) in Abbildung 8 zeigt wiederum eine mittlere Abweichung von 7 %, wie sie auch bereits bei der vorherigen Gegenüberstellung (s. Abbildung 7) zu sehen war.

Ein Vergleich der Sachwerte bei Anwendung der NHK 2005 mit Ross bzw. mit BKI zeigt im Gesamtmittel Unterschiede

Verkehrswert zu gelangen. Die weitere Beschreibung der Ergebnisse beschränkt sich aus diesem Grund auf den Aspekt der Unterschiede zwischen den Herstellungswerten und den Sachwerten.

**Ergebnisse**

Nach Auswertung aller 73 Gutachten und der Datenaufbereitung nach dem beschriebenen Prinzip erfolgt die Zusammenstellung der Ergebnisse. Zunächst sollen die Variante 1 und 2 gegenübergestellt werden.

Abbildung 7 zeigt den Vergleich der Herstellungswerte (links). Aufgetragen sind die einzelnen Gutachten und die Differenzen zwischen den Varianten in Prozent. Im Mittel ergibt sich eine Abweichung von 10 %. Demnach sind die Herstellungswerte nach NHK 2005 für identische Objekte bei gleicher Standardeinordnung um 10 % höher als bei den NHK 2000. Dies zeigt sich über die gesamte Stichprobe und dürfte auch bei Erweiterung der Stichprobe bestätigt werden.

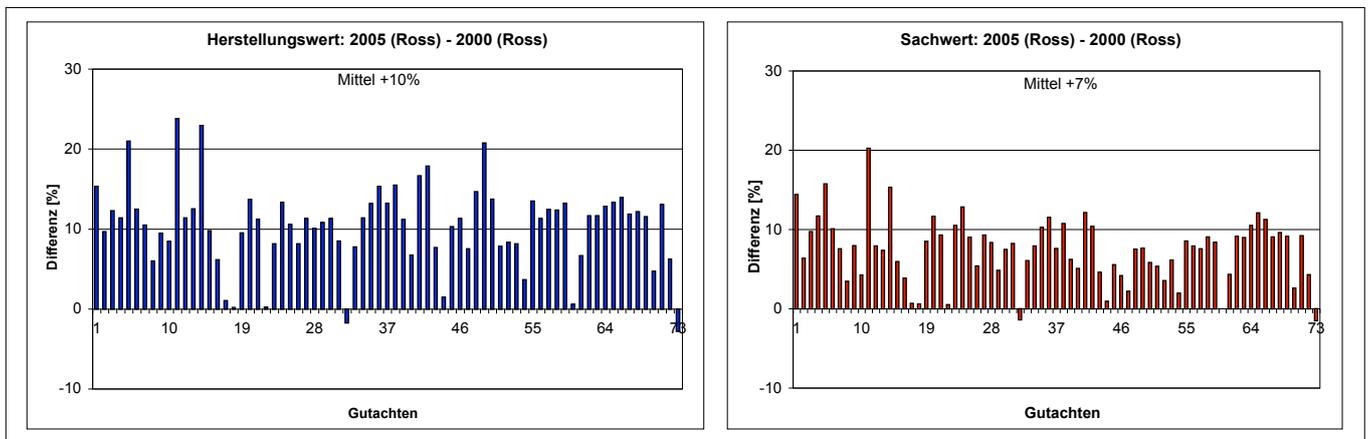


Abb. 7: Vergleich der Herstellungswerte (links) und Sachwerte (rechts) Variante 1 und 2

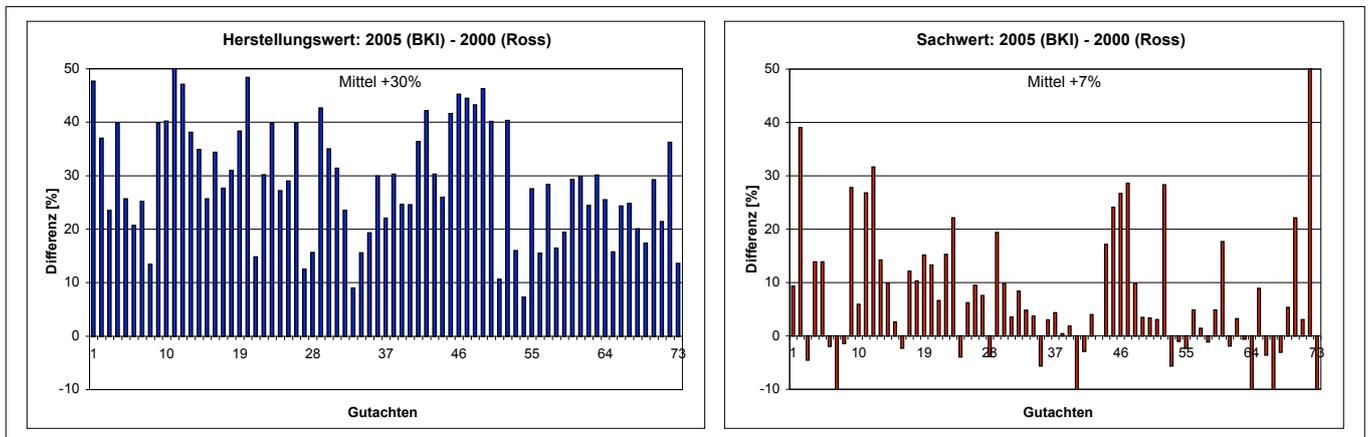


Abb. 8: Vergleich der Herstellungswerte (links) und Sachwerte (rechts) Variante 1 und 3

nahe 0 %. In der Abbildung 9 ist dies dargestellt. Es weist demnach darauf hin, dass bei entsprechend großer Stichprobe nicht entscheidend ist, welches Alterswertminderungsmodell gewählt wird, aber es ist auch sehr deutlich zu erkennen, dass die Abweichungen für einzelne Gutachten erheblich sind. In der Praxis stellt dies den Gutachter vor erhebliche Herausforderungen.

Weitere Untersuchungen mit der Stichprobe werden für unterschiedliche Gebäudealter durchgeführt. In der Abbildung 10 sind wiederum die 73 Gutachten aufgetragen, aufsteigend sortiert nach dem Gebäudealter. Es zeigt sich, dass trotz der relativ geringen Anzahl der untersuchten Objekte eine gute Verteilung über die Baujahrsklassen erreicht wird. Aufgrund der Verteilung sind keine signifikanten Abhängigkeiten bezüglich des Gebäudealters erkennbar. Die zuvor festgestellte Erhöhung der Herstellungswerte von NHK 2000 zu NHK 2005 findet sich somit nicht in einzelnen Baujahrsklassen wieder, sondern ist über alle annähernd gleich verteilt.

Die Ordnung nach aufsteigendem Gebäudealter für die Variante NHK 2005 (Ross) und NHK 2005 (BKI) zeigt ein anderes aber zu erwartendes Bild (s. Abbildung 11). Es ist der durch die Baujahre bewirkte Abfall der Herstellungswerte (links) von sehr jungen Objekten hin zu älteren dargestellt. Die angesprochenen nicht auf das Wertermittlungsobjekt bezogenen („fiktiven“) Herstellungswerte zeigen sich deutlich mit steigendem Gebäudealter. Die Differenzen im Sachwert (rechts), und somit nach Berücksichtigung der Alterswertminderung, zeigen dann jedoch ein gegensätzliches Bild. Hier treten sehr klar die Unterschiede der beiden Alterswertminderungen hervor und ein Blick zurück auf die Abbildung 6 lässt diesen Verlauf auch erwarten.

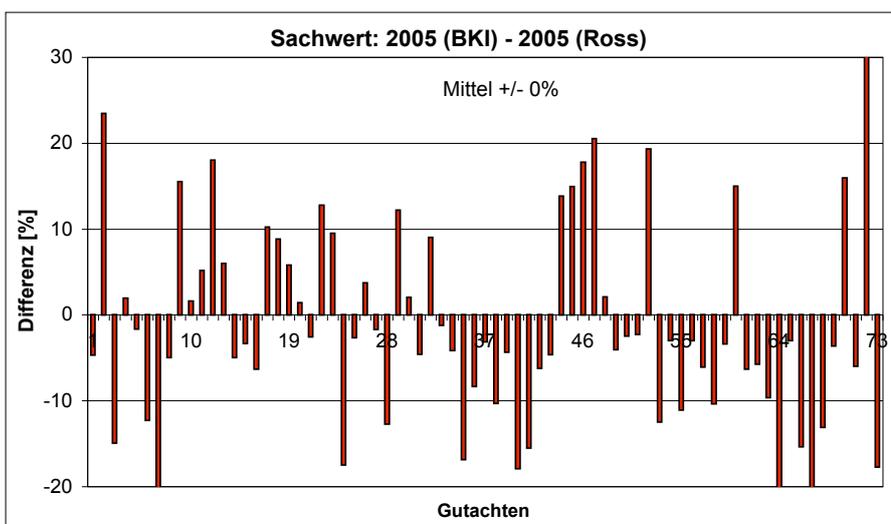


Abb. 9: Vergleich der Sachwerte Variante 2 und 3

### Fazit

Bei den NHK 2005 handelt es sich um ein komplett aktualisiertes Tabellenwerk zur Ermittlung von Herstellungswerten für Gebäude. Mit der geplanten Einführung sind gegenüber den NHK 2000 diverse Neuerungen verbunden wie beispielsweise die Ausweisung von Kostenkenn-

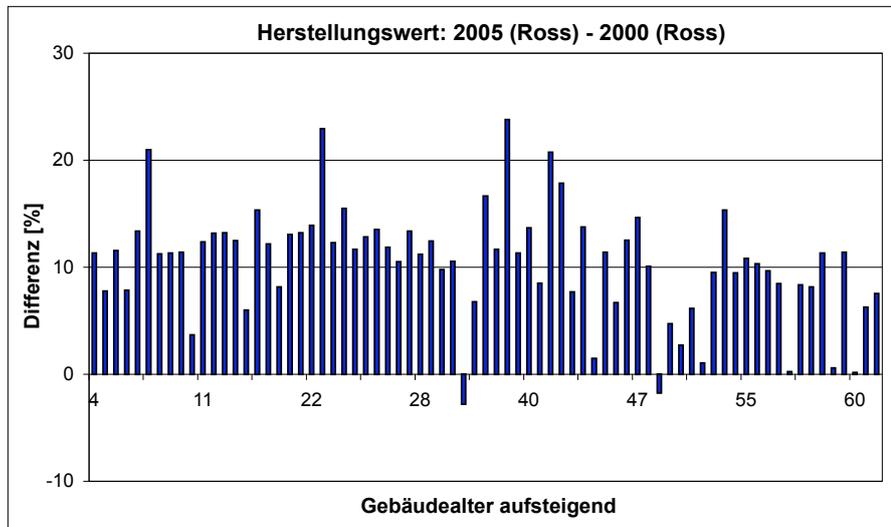


Abb. 10: Vergleich der Herstellungswerte Variante 1 und 2 nach aufsteigendem Gebäudealter

werten, getrennt nach Baukonstruktion und Technischen Anlagen, die Angabe von Merkmalen der Stichprobe sowie – für die vorliegende Untersuchung insbesondere von Bedeutung – allein für die Gebäudeart Ein- und Zweifamilienhäuser 14 verschiedene Ausführungen (inkl. Niedrigenergie- und Passivhausbauweise) mit zusätzlich möglichen Korrekturfaktoren für Holzbauweise. Insgesamt wird der Gutachter nur einen kleinen Teil des Tabellenwerkes nutzen, da für eine Vielzahl der aufgeführten Gebäudearten das Sachwertverfahren nicht das bevorzugte Wertermittlungsverfahren darstellt.

Es werden mit den NHK 2005 aber auch Fragen aufgeworfen, die es vor Einführung zu klären gilt. Insbesondere sind in diesem Zusammenhang die Aspekte des vorgeschlagenen Alterswertminderungsmodells des BKI, die Standardeinordnung samt Arbeitsblatt (Anlage 2 des BKI Abschlussberichts) sowie die Beispiele für die Ausführung zu Grobelementen (Anlage 3 des BKI Abschlussberichts) anzuführen.

Der vom BKI gewählte Ansatz zum neuen Alterswertminderungsmodell stellt sich als logisch und nachvollziehbar dar. Es handelt sich im Wesentlichen um eine bauteilspezifische Kostenabschreibung mit einer unterstellten Erneuerung der Bauteile bei Ablauf der jeweiligen Lebensdauer. Das so entstandene Modell hat den Nachteil, dass bei älteren Baujahren mit „fiktiven“ Herstellungswerten gerechnet wird, die kaum über einen Bezug zum Wertermittlungsobjekt verfügen. Auch die entstehenden Sachwerte zeigen gegenüber dem Modell nach Ross im Einzelfall erhebliche Differenzen. Die Einführung dieses Modells zur Alterswertminderung ist aus den genannten Gründen nicht zu empfehlen.

Die Problematik der Standardeinordnung mittels Arbeitsblatt kann anhand der Untersuchungsergebnisse nachvollzogen werden. Die NHK 2005 führen, bei Anwendung der Alterswertminderung nach Ross, in dieser Untersuchung zu einer durchschnittlichen Erhöhung der Herstellungswerte um 10 % und der Sachwerte um 7 % für identische Gebäude. Dies hat im Wesentlichen zwei Folgen: Zum einen verlieren die Herstellungswerte sowie die Sachwerte den Bezug zum Wertermittlungsobjekt. Zum anderen führt diese Tatsache regelmäßig zu höheren Marktanpassungen, die

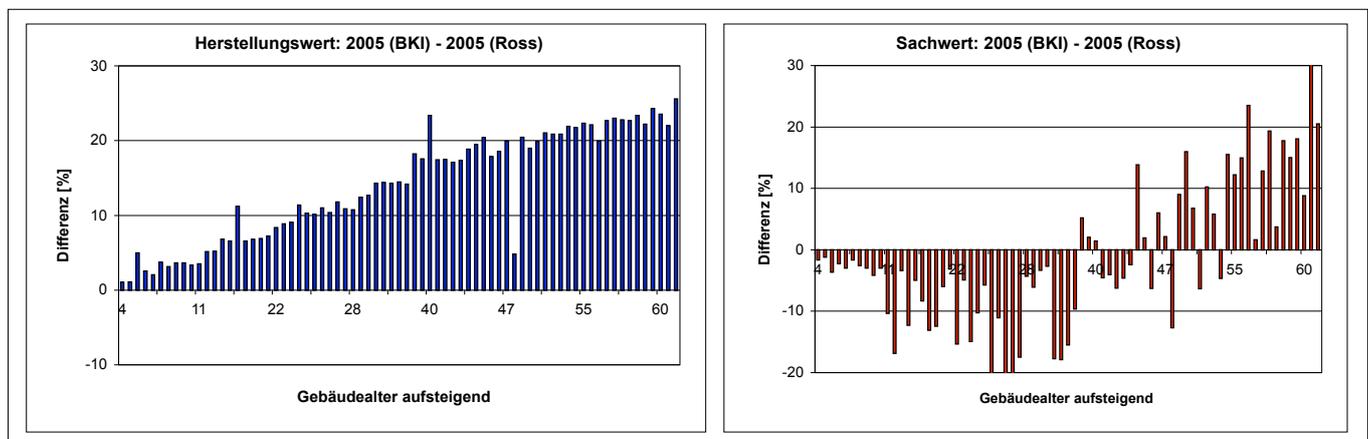


Abb. 11: Vergleich der Herstellungswerte (links) und Sachwerte (rechts) Variante 2 und 3 nach aufsteigendem Gebäudealter

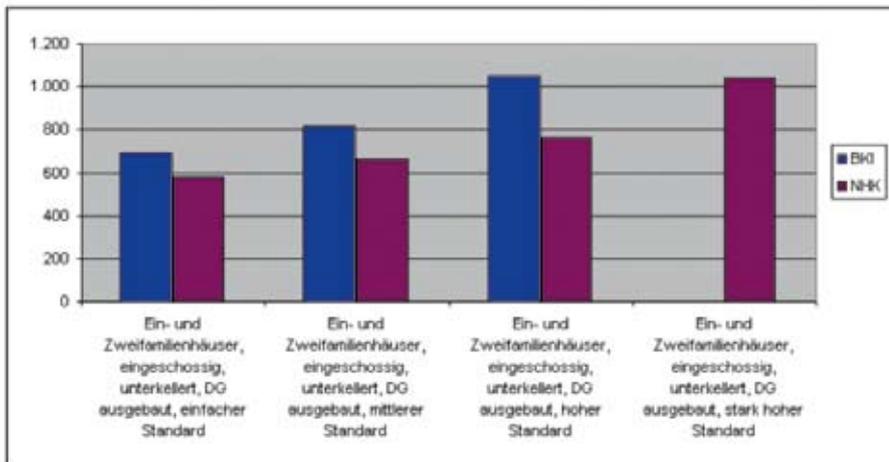


Abb. 12: Verschiebung der Standards und mittlere Kostenkennwerte [BKI 2008]

für den Laien nur schwer nachvollziehbar sind. Eine mögliche Lösung liegt in der Anpassung der Regionalfaktoren auf die veränderten Kostenkennwerte der NHK 2005. Dies sollte zwingend geschehen, damit die Sachwertberechnung objektbezogene Sachwerte liefert. Eine eingehende Betrachtung bezüglich der Anpassung der Regionalfaktoren an die NHK 2005 erfolgt aktuell in einer separaten Untersuchung.

Zu beachten ist an dieser Stelle, dass die hier gewählte Systematik der Standardeinordnung in den NHK 2005 zu überprüfen ist und möglicherweise nach Überarbeitung der NHK 2005 zu anderen Ergebnissen führen wird. Bei eingehender Betrachtung der Anlage 3 der NHK 2005 zeigt sich, dass es in der Standardeinteilung zu Verschiebungen

zwischen den NHK 2000 und den NHK 2005 kommt. Eine pauschale Aussage, dass nach NHK 2005 grundsätzlich eine Einordnung in den nächst tieferen Standard erfolgt, ist daraus nicht abzuleiten. Abbildung 12 zeigt im Vergleich der NHK 2000 und NHK 2005 die Verschiebung der Standards anhand der mittleren Kostenkennwerte.

Die äußerst detaillierte Beschreibung der Standardeinordnung in den NHK 2005 wirft die Frage auf, ob Modellverschiebungen zwischen der Sachwertberechnung im Gutachten nach NHK 2005 und der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren eintreten werden. Für die Sachwertberechnung bei der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren stehen zumeist lediglich ein Foto und ein vom Eigentümer ausgefüllter Fragebogen zur

Verfügung. Dies bietet dem Bearbeiter kaum die Möglichkeit, eine annähernd nach NHK 2005 geforderte Standardeinordnung vorzunehmen. Es empfiehlt sich, den Aspekt der Standardeinteilung in einer weiteren Untersuchung detaillierter zu betrachten.

Die Vermutung liegt nahe, dass in der Datenbank des BKI insbesondere ältere Gebäude nicht vorzufinden sind oder bei der Auswertung nicht berücksichtigt wurden. Es liegen den NHK 2005 im Grunde nur Standards für neuere Gebäude vor, ältere Gebäude fallen so zumeist in den einfachen Standard. Hier zeigt sich ein Mangel der BKI-Datenbank. Damit lässt sich die durchschnittliche Erhöhung der Herstellungswerte bei gleichem Standard gegenüber den NHK 2000 auch bereits sehr gut erklären. Vor allem auch durch die Tatsache, dass gerade bei der hier betrachteten Gebäudeart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ die von Architekten gebauten Objekte grundsätzlich sehr hochwertig sein dürften. Dies bildet aber sicher nicht den tatsächlichen Markt ab, da es sich beim überwiegenden Teil der Ein- und Zweifamilienhäuser nicht um individuell von einem Architekten geplante Objekte handelt. Da ohnehin ein großer Teil der NHK 2005 aus synthetischen, also gerechneten, Daten besteht, wären die aufgezeigten Probleme sicher zu lösen, indem die Berechnungen aufgrund der Erfahrungen in der Praxisanwendung aktualisiert werden.

## Literaturhinweise

**BKI (2008):** Abschlussbericht „Aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“. BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH, Stuttgart. URL: <http://www.bmvbs.de/artikel-302.1033856/Endbericht-des-Forschungsprojekte.htm>.

**BMVBS (Hrsg.) (2001):** Normalherstellungskosten 2000 – NHK 2000. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin. BS 12 – 63 05 04 – 30/1.

**Gerardy, T., Möckel, R. und Troff, H. (2008):** Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung. OLZOG Verlag GmbH, München.

**Kleiber, W. und Simon, J. (2007):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Bundesanzeiger Verlag, Köln.

**Kröll, R. (2008):** Neue Normalherstellungskosten NHK 2005 – einige Kritische Anmerkung. Vortrag, Institut für Städtebau, Berlin. Seminar 568.

# Mit Flurneuordnung in die Zukunft

## Profitieren von den Leistungen einer modernen Landentwicklung

Von Helmut Weiß und Joachim Roemer

Tagtäglich greift eine Vielzahl von Faktoren in die Strukturen unserer Dörfer und Siedlungen und insbesondere in die Nutzung des ländlichen Raumes ein. Beispielhaft zu nennen sind: Die Ausweitung von Siedlungsflächen und die Entwicklung der Ortszentren unter Berücksichtigung des demografischen Wandels; die Zunahme des Individualverkehrs; die Anforderungen einer modernen Landwirtschaft und weitere, Flächen beanspruchende Vorhaben, wie die An- und Umsiedlung von Gewerbe, der Bedarf an Schutzgebieten für die Flora und Fauna und der Wunsch nach vielfältigen Erholungsflächen.

Zur Lösung dieser mannigfachen, zum Teil auch konkurrierenden Ansprüche bedarf es integraler Strategien und fachübergreifender Konzepte.

Die Flurbereinigung hat sich in vielen Jahrzehnten als hervorragendes, behördlich geleitetes Verfahren zur Entwicklung und Neuordnung des ländlichen Raumes erwiesen. Dabei steht die Flurbereinigung, im modernen Sprachgebrauch als Flurneuordnung bezeichnet, heute für eine umfassende Landentwicklung, die individuell auf die verschiedenen Flächen- und Nutzungsansprüche eingehen und ganzheitliche, einvernehmlich abgestimmte Konzepte entwickeln und umsetzen kann.

Die Stadt Sulingen mit ihrem Umland hat in den vergangenen Jahrzehnten, insbesondere ausgelöst durch große Verkehrsprojekte, vielfältige Flächen beanspruchende Veränderungen erfahren.

Sie ist daher hervorragend geeignet, praktizierte Lösungen im Sinne einer zukunftsorientierten Landentwicklung und -nutzung vorzustellen.

Sulingen ist eine rd. 13.000 Einwohner zählende Stadt im Herzen des Landkreises Diepholz, gelegen zwischen Bremen, Nienburg und der Kreisstadt Diepholz.

Entgegen vieler anderer ländlicher Regionen zeigt die Einwohnerentwicklung bis nach der Jahrtausendwende ansteigende Tendenz.

Zuständig für Flurneuordnung und Landentwicklung ist am Ort die Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Sulingen – Amt für Landentwicklung. Die Behörde hat in engem, vertrauensvollem Zusammenwirken mit Rat und Verwaltung der Stadt, Bürgerinnen und Bürgern, Behörden, Verbänden und Vereinen drei Flurneuordnungsverfahren um Sulingen herum eingeleitet, um insbesondere die einschneidenden, Flächen beanspruchenden Veränderungen in die Infrastruktur und die Landnutzung durch den Bau der Ortsumfahrungen B 214, B 61 und der nordöstlichen Entlastungsstraße planerisch und durch Maßnahmen zu begleiten.

Neben der Flächenbereitstellung für die Trassen konnten in den Flurbereinigungsverfahren Sulingen, Sulingen-Nord und Sulingen-West wichtige Projekte für den Naturschutz, die Wasserwirtschaft, die Stadtentwicklung, die Erholung und regionale Wirtschaft verwirklicht werden.

Auf vier dieser Projekte wird im Folgenden beispielhaft eingegangen.

Unbestritten ist die Verbesserung der Produktions- und Arbeitsbedingungen in der Landwirtschaft auch heute noch

eine Kernaufgabe der Flurneuordnung. In diesem Beitrag geht es um den Mehrwert der Bodenordnung durch die Umsetzung zusätzlicher Vorhaben. Auf die rein agrarstrukturellen Maßnahmen wird daher nicht weiter eingegangen.

### Integraler Ansatz steht im Mittelpunkt der Projekte

Ließ sich das Wirken der Flurbereiner lange Zeit einfacherweise reduzieren auf „Landwirtschaft, Agrarstruktur und Ernährungssicherung“ und wurde es damit vielfach gleichgesetzt mit: „Gegen die Landschaft und gegen die Natur“, so hat sich im Wandel der EU-, Bundes- und Landespolitik, des Zeitgeistes und des gesellschaftlichen Anspruchs die Flurbereinigung zu einem Allroundinstrument verändert.

Die heutige Flurbereinigung ist im besten Sinne ein multifunktionales und vor allem integrales Entwicklungsinstrument mit einzigartigen Möglichkeiten der konsensualen Einbindung von Bürgern und Interessengruppen sowie der Eigentümer. Damit gewährleistet die Flurbereinigung die von der Gesellschaft geforderten höchst modernen Formen der Beteiligung. Vor allem die seit einigen Jahren vor Einleitung jeder Flurbereinigung vorgeschalteten Arbeitskreise „Forum Landentwicklung“, in denen die Ziele, Inhalte und Projekte der Verfahren erarbeiten werden, tragen in erheblichem Maße zur Akzeptanz der Vorhaben bei und verkürzen die Verfahrensdauer erheblich.

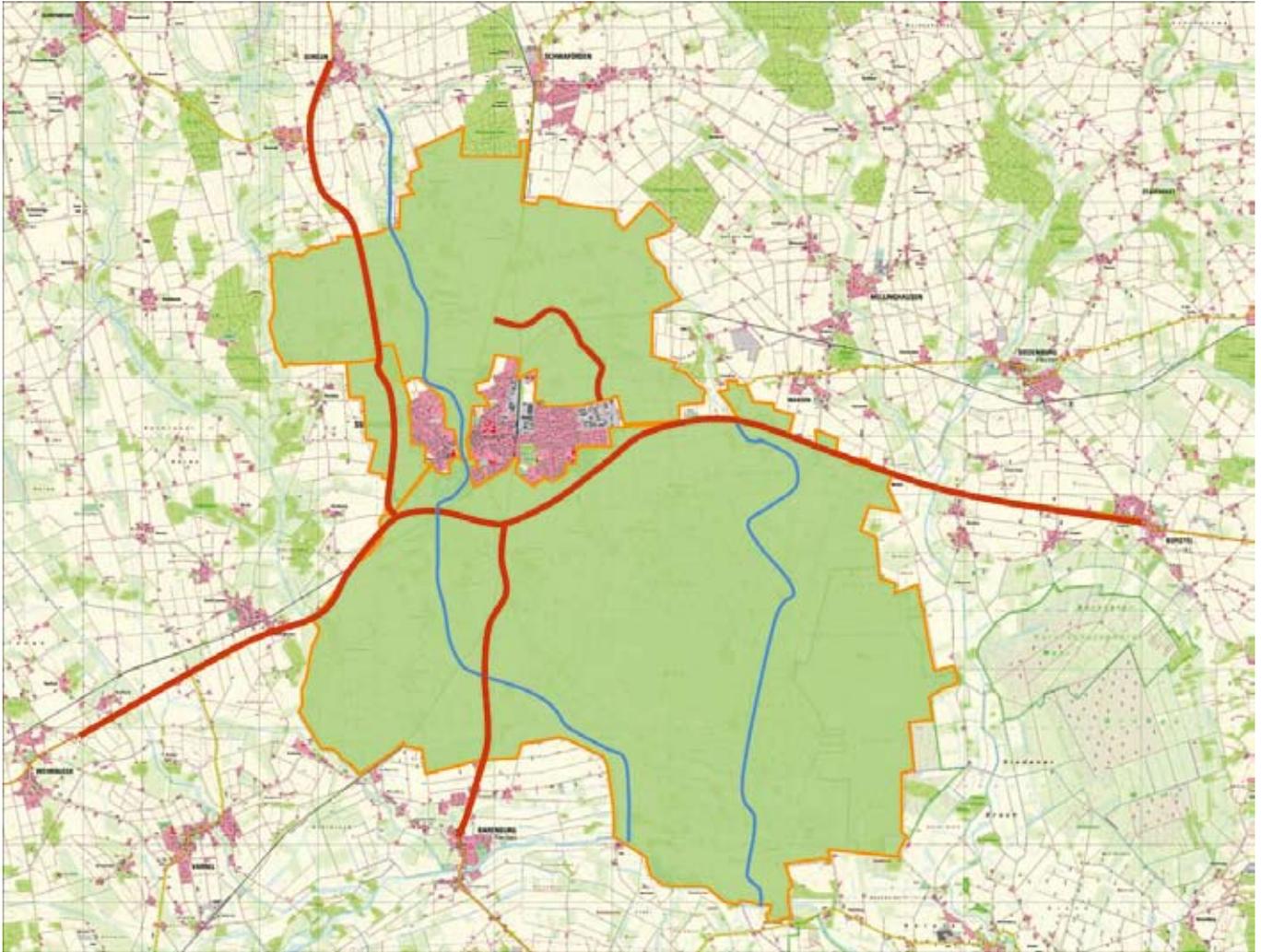


Abb. 1: Die Sulinger Flurbereinigungsverfahren, Flurbereinigung Sulingen-Nord § 86 FlurbG, seit 2001; Flurbereinigung Sulingen-West § 87 FlurbG, 1990 - 2003; Flurbereinigung Sulingen § 1 und § 87 FlurbG, 1981 - 2007

Mit diesem Ansatz und Vorgehen unterscheidet sich die Flurbereinigung wesentlich von den Möglichkeiten anderer Planungs- und Umsetzungsinstrumente und verfügt gleichzeitig auch über höchst effektive Durchsetzungsmechanismen.

Der integrale Ansatz des Flurbereinigungsgesetzes (FlurbG) berücksichtigt ein weites Spektrum von Planungsinteressen und ermöglicht zugleich deren Umsetzung. Er fordert und fördert damit geradezu eine flächige Generalplanung durch den „Wege und Gewässerplan nebst landschaftspflegerischem Begleitplan“ (Plan nach § 41 FlurbG).

Dieses Instrument gibt es seit 1953 und Gott sei Dank trotz Föderalismusreform heute noch.

### Blick in die Dörfer und Städte

Neben der langjährig bewährten Entwicklung des ländlichen Raumes wird es zunehmend wichtig, die Flurbereinigung durch ganzheitliche Betrachtung auch auf die Dörfer und Städte und de-

ren Kommunalentwicklung zu fokussieren. Dabei ist schnelles, zielgerichtetes Handeln heute mehr denn je gefragt und so wird die Flurbereinigung dann erfolgreich bleiben, wenn vor allem geeignete, praktikable, flexible und rechtskonforme Abläufe gewährleistet werden können. Der Gestaltungsspielraum der Flurbereinigung ist dabei ausreichend groß. Ein Verfahren kann, mit welcher Ausrichtung auch immer, schnell, örtlich und in der Zielsetzung eng begrenzt, oder mit deutlichem Entwicklungsaspekt ausgestattet werden.

## Flurbereinigung unterstützt kommunale Entwicklung hautnah

Die Flurbereinigungsverfahren auf dem Gebiet der Stadt Sulingen sind geprägt von einer enormen Ballung von Projekten und Zielen unterschiedlichster Art. Auslöser der Verfahren waren zum einen die Ortsumgehungen im Zuge der B 61 und der B 214 sowie die so genannte nördliche Entlastungsstraße Sulingens.

Die Projekte sind dabei unterschiedlichsten Fachdisziplinen zuzuordnen und gleichsam mit einem langjährigen Finanzierungsmikado- oder puzzle realisiert worden. „Geht nicht gibt's nicht“ ist der Ansatz, rechtskonformes Handeln dabei selbstverständlich.

Die Zuordnung der verschiedenen Projekte zu den Fachdisziplinen (s. Abbildung 1) und die Berücksichtigung der zeitlichen Dimensionen verdeutlicht, wie die Projekte in ihrer Realisierung, aber auch planungs- und eigentumsrechtlich voneinander abhängig sind. Bei der Kommunalentwicklung liegt eben der Schwerpunkt auf dem Wort Entwicklung, und das bedeutet in der Konsequenz, dass Zeit und Raum zum Entwickeln gegeben werden müssen.

Die Sulinger Flurbereinigungsverfahren sind zwischen 1981 und 2001 auf unterschiedlicher Rechtsgrundlage des FlurbG eingeleitet worden. Sie haben insgesamt eine Fläche von rund 9.000 Hektar mit 1.540 Teilnehmern. Allein die von den Teilnehmergemeinschaften ausgeführten Maßnahmen überschreiten ein Volumen von 16 Millionen Euro.

Die Kosten der Projekte anderer Träger aus den Bereichen Infrastruktur, Naturschutz, Trinkwasserschutz, Wasserwirtschaft, Landschaftspflege, Stadtentwick-

lung, Tourismus und Naherholung, die im Rahmen der Bodenordnungsverfahren mit umgesetzt werden konnten, sind hier nicht mitgerechnet.

Verfahrenstechnisch wurden jedem Projekt zeitpräzise die benötigten Flächen zugewiesen. Dies war insbesondere durch über 560 Landverzichtserklärungen möglich, die auf 2.450 ha Fläche zur Anwendung kamen.

## Das Beispiel Landschaftssee



Abb. 2: Der Landschaftssee ist Heimat für viele Frösche

Eines der Gewässer, die die Stadt Sulingen durchfließt, ist die Sule, ein Zufluss der Weser. In mehreren Bauabschnitten wurde die Sule an den Talrand verlegt und ein rund 7 ha großer Landschaftssee mit Wanderwegen, ein Rodelberg und ein nicht zugänglicher Feuchtbiotopbereich sind entstanden.

Der Landschaftssee hat sich inzwischen zu einem wichtigen Naherholungsgebiet in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung entwickelt. Der Bodenaushub wurde zudem für Anrampungen an Brückenbauwerken der Ortsumgehungen verwendet. Inzwischen wird der See als Bade-, Eislauf- und Angelgewässer genutzt. Es gibt einen Modellboothafen, ein Heimatmuseum, ein Cafe, einen Kiosk, ein Anglervereinsheim, Stellplätze für Wohnmobile sowie eine Kneippanlage.

Planungsträger des Landschaftssees als Bodenentnahmestelle war die Straßenbauverwaltung. Über den Plan nach

§ 41 FlurbG wurde er als Maßnahme der Teilnehmergemeinschaft zum Naherholungsgebiet weiterentwickelt und ausgebaut.

Ausgehend vom Landschaftssee über den so genannten Nordsee erstreckt sich ein grünes Band durch das Herz von Sulingen. Das nördliche Suletal wurde durch Anlage eines dichten Netzes von Kleingewässern ökologisch entwickelt, unter anderem zur Förderung eines Weißstorchvorkommens. An historischer Stelle, eines ehemals vorhandenen Mühlenenteichs, wurde eine biotopartige Erweiterung, der Nordsee, hergestellt. Holzbrücken, Rundwanderwege und ein Besucherparkplatz verbinden verschiedene Wohngebiete im Zentrum Sulingens miteinander.

Mit diesen Projekten wurde neuer Lebensraum zahlreicher, zum Teil bedrohter Tier- und Pflanzenarten am Stadtrand von Sulingen geschaffen und gleichzeitig das Gebiet im Sinne von „Natur erleben“ für die Bürgerinnen und Bürger erschlossen.

Die Restaurierung der historischen Wassermühlen im Zentrum Sulingens und die Verbesserung der ökologischen Durchgängigkeit der Sule bis in den Stadtkern hinein, zeigen die enge Verbindung ländlicher und städtischer Entwicklung mit Hilfe von Maßnahmen der Landentwicklung.

### Das Beispiel Schuhfabrik

Für die weltweit agierende Sulinger Schuhfabrik bestand an ihrem innerstädtischen Standort keinerlei Entwicklungsmöglichkeit. Gleichzeitig benötigte die Stadt Entwicklungsflächen für Wohnen und Schulen.

Durch Aussiedlung der Fabrik an den Schnittpunkt der Bundesstraßen 61 und 214 konnten in der Folge am alten Standort die Berufsschule erweitert und Wohnbauflächen ausgewiesen werden.

Damit waren sowohl die nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung der Fabrik, als auch die Verwirklichung dringender städtebaulicher Planungen aus einem Guss realisierbar.



Abb. 4: Im Wasserschutzgebiet Büchenberg entstanden viele Hecken und Gehölze im Rahmen von Pflanzaktionen

### Das Beispiel Wasserschutzgebiet Büchenberg

In unmittelbarer Stadt- und Wohngebietsnähe wurden auf der Grundlage eines Entwicklungskonzepts im Wasserschutzgebiet Büchenberg zahlreiche

Flächen extensiviert und im Rahmen der Bodenordnung auf den Wasserversorger übertragen. Das Gebiet wurde durch zahlreiche Hecken, Wäldchen und Einzelgehölze landschaftlich aufgewertet und ist durch mehrere Kilometer Rad- und Fußwege erschlossen wor-

den. Ein Lehrpfad informiert über den Grundwasserschutz. Zahlreiche Anlieger, Naturfreunde und Schulklassen haben dieses Projekt durch Pflanzaktionen und Pflege unterstützt. Große Teile der Bevölkerung identifizieren sich auf diese Weise mit ihrem Wasserschutzgebiet. Örtliche Landwirte bewirtschaften die rechteckig zugeschnittenen Flächen extensiv.



Abb. 3: Die Umsiedlung der Schuhfabrik sichert die Zukunft des Betriebes

### Das Beispiel Allerbeeke Niederung und Siedener Moor

Die Allerbeeke Niederung und das Siedener Moor sind mit einem Flächenbedarf von 500 ha die bedeutenden Naturschutzvorhaben in der Region. Die Flächenbereitstellung für diese Großprojekte erfolgte im Rahmen der Flurbereinigerungsverfahren langjährig, nach Verfügbarkeit der Mittel und der Flächen. Die Flächen wurden mit dem Flurbereinigerungsplan auf den Landkreis Diepholz und auf das Land Niedersachsen im Zuge des Projekts „Grünlandschutz und Renaturierung eines Hochmoores“ übertragen.



Abb. 5: Das Siedener Moor ist Standort des geschützten Wollgrases

### Wertschöpfungsanalyse bestätigt positive Auswirkungen der Arbeit der GLL

Dass der gesellschaftspolitische Nutzen der Flurbereinigung auch monetär messbar ist, belegt eine Studie der BMS Consulting GmbH, Düsseldorf. In einer umfassenden Wertschöpfungsanalyse hat das Unternehmen eine fast vollständige Wertschöpfungsbestimmung der vorgenannten Flurneuordnungen und der in diesem Zusammenhang durchgeführten Leistungen der GLL Sulingen vorgenommen, mit einem positiven Ergebnis!

Hierzu wird auf dem Aufsatz von Dorith Martens zur „Wirkungsanalyse von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz“ in diesem Heft hingewiesen.

### Fazit

Umfassendes, geschicktes Flächenmanagement im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens nach dem Flurbereinigungsgesetz kann auch die Kommunalentwicklung maßgeblich fördern. Wenn dieses im Zusammenhang mit Stadtsanierung nach dem Baugesetzbuch geschieht, so ist dies ein Glücksfall für die Kommune und führt zu ungeahnten Möglichkeiten.

Dies gilt für die agrarstrukturellen Maßnahmen der Teilnehmergeinschaften gleichermaßen, so dass diese Aussage getrost auch auf die Landwirtschaft bezogen werden kann und ebenso für Flächen beanspruchende Großvorhaben wie z. B. Autobahnen.

Die Flächenbereitstellung für wichtige Vorhaben der öffentlichen Hand bei gleichzeitiger Wahrung der Interessen der privaten Grundstücksbesitzer ist eine der zentralen Vorteile der Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz, gegenüber dem Einzelwerb der benötigten Grundstücke oder dem Instrument der Enteignung.

Hierdurch lassen sich Ziele des Gemeinwohls und Einzelinteressen gleichsam berücksichtigen und so Konflikte weitestgehend vermeiden.

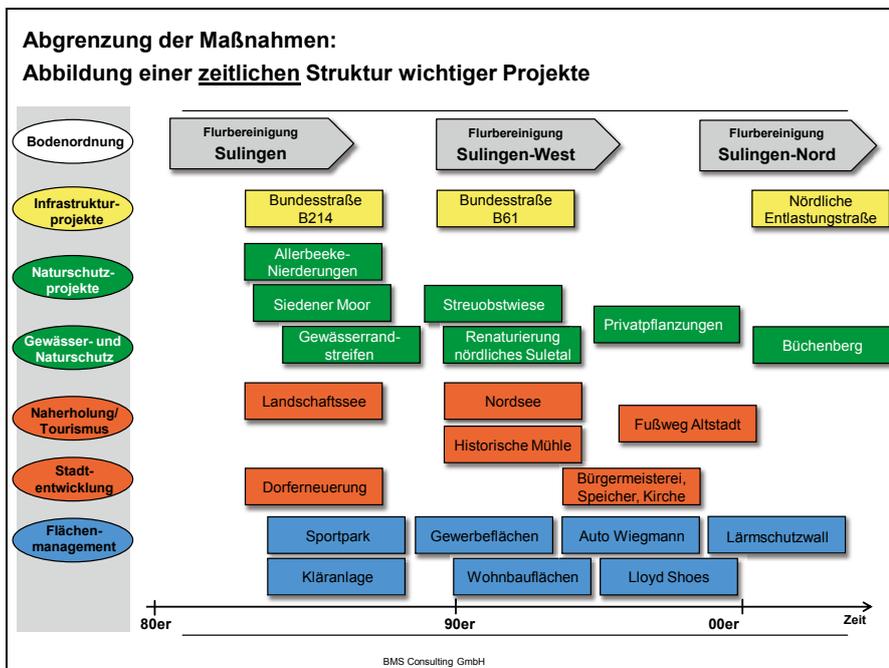


Abb. 6: Das Schaubild zeigt die vielfältige Ausrichtung der Maßnahmen

Mehr denn je drängt sich die Frage auf, ob derartige Projekte überhaupt ohne ordnendes Flächenmanagement realisiert werden dürfen. Eines der höchsten Güter in unserem verfassungsrechtlichen Wertekanon, nämlich „das Eigentum“, zwingt zu einem verantwortungsvollen Umgang bei der Umsetzung von Projekten im ländlichen Raum.

Nahrungsmittelproduktion, Energieerzeugung und z. B. Naturschutz stehen beim Flächenanspruch gegeneinander und verursachen häufig Nutzungskonflikte. Dabei gilt es, unsere Kulturlandschaft optimal zu schützen, zu bewahren, aber auch durch neue Projekte zukunftssicher zu gestalten.

Das Erfordernis einer neutralen, staatlichen Instanz, die nicht örtlichen und regionalen Interessen zuzuordnen ist, wird in dieser Gemengelage der Ansprüche von Politik und Verwaltung positiv empfunden.

Sie ist wesentlicher Stützpfeiler des oben genannten Wertekanons und definiert die Rolle der GLL als Flurbereinigungsbehörden.

# Wirkungsanalyse von Bodenordnungsverfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz

## Gesellschaftlicher Nutzen von Flurbereinigungsverfahren durch Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen belegbar – Bilanz positiv

Von Dorith Martens

### Einleitung

Die nachhaltige Entwicklung des ländlichen Raumes zählt zu den Hauptzielen der Niedersächsischen Agrarpolitik. Es existieren zahlreiche Fördermöglichkeiten seitens Bund, Land und Europäischer Union, die zum Ziel haben, den ländlichen Raum zu stärken und zukunftsfähig zu erhalten. Neben Maßnahmen wie Dorferneuerung, Ländlicher Wegebau und Diversifizierung ist die Bodenordnung nach dem Flurbereinigungsgesetz ein Instrument zur Erreichung dieser Ziele.

War bis 1976 der Hauptzweck der Flurbereinigung, die land- und forstwirtschaftliche Erzeugung zu fördern und somit die Produktion zu steigern, steht seitdem das Ziel im Vordergrund, die vielschichtigen Nutzungskonflikte im ländlichen Raum zu lösen und die Produktivität zu steigern. Sie dient, im Sinne der Förderung der Landentwicklung, sämtlichen Eigentümern im ländlichen Raum, unabhängig davon, ob sie aktiv in der Landwirtschaft tätig sind.

Dass mithilfe von Flurbereinigungsverfahren vielfältige Projekte realisiert werden können, macht der vorangestellte Aufsatz von Helmut Weiß und Joachim Roemer deutlich. Es stellt sich die Frage, ob die in der Flurbereinigung eingesetzten Mittel zielorientiert verwendet werden und die erreichten Ergebnisse einen gesamtgesellschaftlichen Nutzen erbringen. Zur Beantwortung dieser Frage erging der Auftrag an die *BMS Consulting GmbH*, anhand beispielhafter Projekte des Dezernates Flurbereinigung, Landentwicklung (Dezernat 3.2) der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Sulingen eine differenzierte Analyse der erzielten Wirkungen durchzuführen und den gesamtwirtschaftlichen Wertschöpfungsbeitrag zu bestimmen. Die Vorgehensweise und Ergebnisse dieser Untersuchung sind, abgeleitet aus dem Projektbericht der BMS Consulting GmbH, im nachfolgenden Artikel dargestellt.

### Gesamtgesellschaftliche Wertschöpfungsbilanz

Die seit mehreren Jahren vorangetriebene Modernisierung der niedersächsischen Verwaltung hat vor allem die Steigerung von Effizienz und Transparenz zum Ziel. Die bereits bestehenden Instrumente *Kosten-Leistungs-Rechnung* (KLR) und das *Fachcontrolling* dienen der operativen Steuerung des wirtschaftlichen Mitteleinsatzes. Neben der Effizienz ist aber auch die Effektivität als Parameter für die Wirkungsintensität zu steigern. Hierfür fehlte bislang ein Indikator und damit ein strategisches Steuerungsinstrument. Die zu erstellende *Wertschöpfungs- bzw. Wirkungsbilanz* füllt diese Lücke und erhöht außerdem die Transparenz des staatlichen Verwaltungshandelns für die Bürger. Ferner wird § 6 Absatz 2 des Haushaltsgrundsätzegesetzes nachgekommen, der für alle finanzwirksamen Maßnahmen angemessene Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen vorsieht. Der Wandel von einer Ressourcen- zu einer Wirkungssteuerung macht das Verwaltungshandeln messbar.

Bei Maßnahmen der öffentlichen Hand wird als vorherrschende Methode eine Kosten-Nutzen-Analyse durchgeführt, die sämtliche mit der Maßnahme in Verbindung stehende Kosten zu dem monetär bewerteten Nutzen ins Verhältnis setzt. Neben den quantifizierbaren Wirkungen gibt es regelmäßig Effekte, die sich nicht in Geld ausdrücken lassen und die somit nicht in die Berechnungen zur Kosten-Nutzen-Analyse einfließen können. Diese sogenannten intangiblen

Wirkungen sind aber dennoch wichtig zur Beurteilung der Maßnahme und des gesamtgesellschaftlichen Nutzens, so dass diese qualitativen Aspekte die Wertschöpfungsbilanz nachrichtlich ergänzen.

### Beispielhafte Verfahren der GLL Sulingen

Grundlage der nachfolgenden Untersuchung bilden drei Flurbereinigungsverfahren der GLL Sulingen, innerhalb derer eine Vielzahl an Projekten aus den Bereichen Infrastruktur, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Landschaftspflege, Stadtentwicklung sowie Tourismus und Naherholung realisiert wurden. Nachfolgend werden die zur Analyse herangezogenen Projekte kurz erläutert. Detailliertere Beschreibungen liegen bei der GLL Sulingen vor.

#### *Flurbereinigung Sulingen*

Diese 1981 eingeleitete Unternehmensflurbereinigung diente hauptsächlich der Realisierung der Ortsumgebung Bundesstraße B 214. Weitere Ziele waren die zwei großen Naturschutzprojekte Grünlandschutz im Bereich der Allerbeeke-Niederung und Renaturierung des Siedener Moores mit einer Gesamtfläche von über fünfhundert Hektar. Zur Steigerung des Naherholungspotentials wurde ein ca. sieben Hektar großer Landschaftssee mit Wanderwegen und zahlreichen anderen Freizeitangeboten geschaffen. Des Weiteren wurde Flächenmanagement für die Stadtentwicklung betrieben. Nennenswert sind hier

zum einen Flächen für neue Gewerbegebiete nahe der Ortsumgebung und zum anderen der neue Sportpark, in dem Bezirkswettkämpfe ausgetragen werden. Zusätzlich konnte mittels Bodenordnung ein neuer Standort für die Kläranlage gefunden werden, die aufgrund der räumlichen Nähe zum neu geschaffenen Landschaftssee an den Stadtrand umgesiedelt werden musste. 2007 konnte das Verfahren abgeschlossen werden.

#### Flurbereinigung Sulingen-West

Im Rahmen der Unternehmensflurbereinigung Sulingen-West, deren Auslöser die Ortsumgebung Bundesstraße B 61 war, sind zwischen 1990 und 2004 im Rahmen von Gewässer- und Naturschutzmaßnahmen eine Streuobstwiese angelegt und das nördliche Suletal ökologisch weiterentwickelt worden. Durch die Anlage mehrerer Kleingewässer im Suletal sollte unter anderem das Weißstorchvorkommen gefördert werden. Im Rahmen der Stadtentwicklung wurden die Schuhfabrik und ein Autohaus an den Stadtrand ausgesiedelt, um in zentraler Lage Wohnentwicklung zu ermöglichen. Zur Förderung der Naherholung und des Tourismus wurde ein ehemaliger Mühlenteich biotopartig zum heutigen Nordsee ausgebaut, im alten Kern historische Gebäude und Wassermühlen restauriert und einer öffentlichen Nutzung zugeführt und sämtliche Attraktionen durch Fußwege untereinander und mit der Altstadt verbunden.

#### Flurbereinigung Sulingen-Nord

Im Jahr 2001 wurde das noch nicht abgeschlossene Vereinfachte Verfahren Sulingen-Nord eingeleitet. Neben der Flächenbereitstellung für die *nördliche Entlastungsstraße* zählen Lärmschutzwälle entlang der Ortsumgehungen und bodenordnerische Maßnahmen zur Ausweisung eines *Wasserschutzgebietes* zu den wichtigsten Maßnahmen. Das Wasserschutzgebiet wurde durch landschaftspflegerische Maßnahmen und eine Vielzahl an Rad- und Fußwegen sowie einem Lehrpfad zum Grundwasserschutz aufgewertet.



Abb. 1: Maßnahmenübersicht GLL Sulingen

Abbildung 1 zeigt die beschriebenen Maßnahmen im räumlichen Umfeld der Stadt Sulingen.

#### Untersuchungssystematik

Die gesamtgesellschaftliche Wertschöpfungsbilanz setzt sich aus *betriebswirtschaftlichen und volkswirtschaftlichen Untersuchungen* zusammen. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche Einzelmaßnahmen auch ohne ein begleitendes Flurneuordnungsverfahren durchgeführt werden könnten. In der weiteren Untersuchung werden folglich Zusatzkosten und Zusatznutzen ermittelt, die dadurch entstanden sind, dass Bodenordnung im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren durchgeführt wurde (s. Abbildung 2). Es kommt also zu einem *mit-ohne-Vergleich*, der bei der

volkswirtschaftlichen Betrachtung zum Teil auf hypothetischen Überlegungen beruht.

#### Durchführung der Kostenanalyse

Im Rahmen der betriebswirtschaftlichen Analyse werden zunächst sämtliche der GLL Sulingen zurechenbare Kosten ermittelt. Dazu zählen sowohl die *Verfahrenskosten*, die persönliche und sächliche Kosten der Behördenorganisation (vor allem Verwaltungskosten) darstellen, als auch die *Ausführungskosten*. Hierunter werden die Kosten für die Herstellung der gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen (z. B. Wege, Gewässer) und sonstige Kosten der Teilnehmergemeinschaft verstanden. Es wird also der gesamte Ressourcenverzehr abgebildet, der bei der staatlichen Leistung Bodenordnung auftritt.

#### Analyse der Verfahrenskosten

Den Hauptbestandteil der Verfahrenskosten stellen die Personalkosten dar. Da die zu untersuchenden Verfahren unterschiedliche Laufzeiten aufweisen (Sulingen: 1981 bis 2007, Sulingen-West:

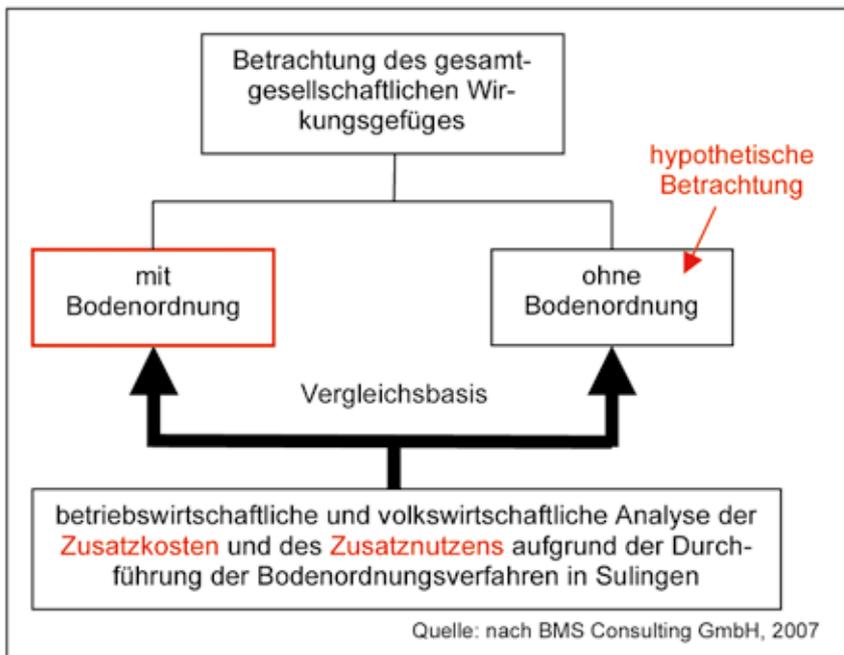


Abb. 2: Systematik der Untersuchung

1990 bis 2004), bzw. noch nicht abgeschlossen sind (Sulingen-Nord: 2001 bis voraussichtlich 2012), kommen verschiedene Erhebungsmethoden zur Anwendung (s. Tabelle 1).

Die so ermittelten Personalkapazitäten, die insgesamt für die jeweiligen Verfahren aufgewendet wurden, werden mithilfe normierter Kostenansätze in (operative) Personalkosten überführt. Berücksichtigt werden hier die durch-

schnittlichen Jahrespersonalkostensätze inklusive sämtlicher Zusatzleistungen für die jeweilige Laufbahngruppe sowie die Tarifierpassungen der Löhne und Gehälter. Mit einem so genannten Overhead-Zuschlag werden die indirekten Kosten des Leitungs- und Allgemeinen Verwaltungsbereiches auf die operativen Personalkosten aufgeschlagen. Der Zuschlag von 25 % stammt aus Erfahrungswerten der BMS Consulting GmbH. Der zweite große Bestandteil der Verfahrenskosten sind die *Sach- und Dienstleistungskosten*. Hier wird ebenfalls ein Erfahrungswert der BMS Consulting GmbH angebracht, der in diesem Fall 15 % der direkten und indirekten Personalkosten beträgt. Der

Bearbeitungszeitraum	Erhebungsmethode
1981 bis 2000	Kalkulation der für das jeweilige Verfahren eingesetzten Personalkapazität auf Basis der Geschäftsverteilungspläne
2001 bis 2007	Erhebung auf Grundlage der Zeiterfassung (KLR-Daten/LoHN)
2007 bis 2012	Prognose der benötigten Nettoarbeitstage

Tab. 1: Ermittlung der Personalkapazität

letzte Bestandteil der Verfahrenskosten sind die Kosten der *externen Vergabe*, die für jedes Verfahren spezifisch aus den Unterlagen extrahiert werden können.

#### Analyse der Ausführungskosten

Die Höhe der verfahrensspezifischen Ausführungskosten kann den Verfahrensakten entnommen werden, soweit es sich um abgeschlossene Maßnahmen handelt. Für noch auszuführende Maßnahmen sind die Kalkulationen des jeweiligen Finanzierungsplanes maßgeblich.

Sämtliche Kosten sind in Tabelle 2 zusammengestellt. Insgesamt haben die drei betrachteten Flurbereinigungsverfahren in einem Untersuchungszeitraum von über dreißig Jahren Gesamtkosten in Höhe von *23,8 Millionen Euro* verursacht.

#### Durchführung der Wirkungsanalyse

Die Schwierigkeit bei einer volkswirtschaftlichen Wirkungsanalyse liegt darin, sämtliche relevanten Determinanten zu identifizieren, zu klassifizieren und letztlich zu bewerten. Da einige der erzielten Effekte mit erheblicher zeitlicher Verzögerung auftreten, wird nicht jede Wirkung erfasst werden können. Ein weiteres Problem bereiten die intangiblen Wirkungen, bei deren Identifikation und Qualifizierung subjektive Werteschätzungen auftreten können. Durch die Integration der Bewertungsansätze aus vorangegangenen Untersuchungen der Länder Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen wird trotzdem ein Höchstmaß an Objektivität gewährleistet.

Kosten \ Verfahren	Sulingen	Sulingen-West	Sulingen-Nord
direkte Personalkosten	3.450.617 €	470.858 €	906.156 €
indirekte Personalkosten	862.654 €	117.715 €	226.539 €
Sach- und Dienstleistungskosten	646.991 €	88.286 €	169.904 €
Vergabekosten	595.082 €	38.142 €	87.927 €
<b>Verfahrenskosten</b>	<b>5.555.344 €</b>	<b>715.001 €</b>	<b>1.390.526 €</b>
<b>Ausführungskosten</b>	<b>11.240.000 €</b>	<b>247.000 €</b>	<b>4.666.000 €</b>
<b>Gesamtkosten</b>	<b>16.795.344 €</b>	<b>962.001 €</b>	<b>6.056.526 €</b>

Tab. 2: Darstellung der Gesamtkosten

Um sämtliche Wirkungen erfassen zu können, müssen die durchgeführten Maßnahmen in das Leistungsspektrum der GLL eingeordnet werden. Die Leistungen lassen sich zunächst in Dienstleistungen im Bereich des Flächenmanagements und der zusätzlichen Dienstleistungen unterscheiden. Weitere Differenzierungen ergeben sich wie folgt:

#### Dienstleistung Flächenmanagement

- Verbesserung der Agrarstruktur und des Wegenetzes,
- Flächenmanagement für Infrastruktur (hier: Umgehungs- und Entlastungsstraße) und große Naturschutzprojekte (hier: Siedener Moor und Allerbeeke-Niederung),
- lokaler, kleinräumiger Naturschutz, Landschaftspflege und Wasserwirtschaft,
- Flächenmanagement für Unternehmen und Stadt (hier: Wohn- und Gewerbegebiet, Sportpark).

#### Zusätzliche Dienstleistungen

- Ausweisung und Herstellung der gemeinschaftlichen Anlagen (hier:

Ländlicher Wegebau),

- Berichtigung der öffentlichen Bücher,
- Maßnahmen der Kommunalentwicklung (hier: Maßnahmen der Dorferneuerung),
- Maßnahmen im Bereich Naherholung und Tourismus.

Tabelle 3 zeigt sämtliche ermittelte Wirkungen der einzelnen Dienstleistungen, die in *tangible und intangible Effekten* kategorisiert und den jeweiligen Empfängern zugeordnet worden sind. Daraus lässt sich ablesen, dass die regionale Allgemeinheit von allen Maßnahmen, Agrarstrukturverbesserung ausgenommen, profitiert. Dies entspricht dem Hauptziel öffentlichen Verwaltungshandelns, dem Gemeinwohl zu dienen. Im Folgenden werden einige der untersuchten Wirkungsdeterminanten näher erläutert.

#### Analyse der Wirkungsbeiträge durch die Verbesserung der Agrarstruktur

Die Optimierung von Form und Größe landwirtschaftlicher Flurstücke durch Flächenneuordnung und -zusammenlegung zählt zu den Hauptzielen von Flurbereinigungsverfahren. Vormalig zersplitterter Grundbesitz wird weitest-

gehend beseitigt, der Zuschnitt verbessert und die Schlaglänge vergrößert, damit effizientere (meist größere) landwirtschaftliche Maschinen eingesetzt werden können. Durch die Qualitätsverbesserungen am landwirtschaftlichen Wegenetz können die durchschnittliche Hof-Feld-Entfernung reduziert und die Felderschließung verbessert werden. Zur Berechnung der somit erzielten *Bewirtschaftungsvorteile* werden die von der Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft herausgegebenen Faustzahlen für variable Bewirtschaftungskosten verwendet. Mittels dieser Faustzahlen, die in mehr-jährigen Untersuchungen in Abhängigkeit der Schlaglänge und -größe sowie der durchschnittlichen Hof-Feld-Entfernung für verschiedene Regionen Niedersachsens ermittelt wurden, lassen sich die Bewirtschaftungskosten vor und nach einer Flurbereinigung kalkulieren. Von diesem positiven Effekt profitieren die Bewirtschafter nicht nur ein Jahr, sondern es wird eine Wirkdauer von 25 Jahren unterstellt, der mit einem Kalkulationszins von 4 % kapitalisiert wird:

#### Bewirtschaftungsvorteil

durch Flächenzusammenlegung  
 =  $\text{Kostensparnis pro ha und Jahr} \times \text{landwirtschaftliche Nutzfläche [ha]} \times \text{Kapitalisierungsfaktor (Zinssatz 4 \%, Laufzeit 25 Jahre)}$

Da die Höhe des Bewirtschaftungsvorteils je nach Flächennutzung differiert, werden die Berechnungen getrennt nach Ackernutzung, intensiver Grünlandnutzung und extensiver Grünlandnutzung durchgeführt (s. Tabelle 4). Dargestellt sind zunächst die Einsparungen bezogen auf ein Jahr. Der Gesamteffekt nach Kapitalisierung beträgt rund 7,42 Millionen Euro.

Dienstleistungen im Bereich Flächenmanagement		Flächenmanagement für																	
		Infrastrukturprojekte	großflächige Naturschutzprojekte	Landschaftspflege und Naherholung	Wasser- und Gewässerschutz	das regionale Gewerbe	die Stadt Sulingen	Ausweisung/ Herstellung der gem. Anlagen	Berichtigung der öffentl. Bücher	Maßnahmen der Kommunalentwicklung	Maßnahmen im Bereich Naherholung/Tourismus								
Empfänger	Projektträger		(Grunderwerb, Entschädigungen, Personal-, Sach- und Vermessungskosten, Notar- und Katastergebühren, Baukosten)	Kostensparnisse in diversen Bereichen															
				Planungsleistungen der GLL		Kostensparnisse													
	Land- und Forstwirtschaft	Agrarstrukturverbesserung	Bewirtschaftungs-vorteile	höherwertige Bewirtschaftung zusätzliche Zeit- und Kostenvorteile	Koordinierungs-vorteile														
													Sicherung/Steigerung des Bodenwertes	beschleunigte Bewirtschaftung bestehender Infrastrukturprobleme	beschleunigte Realisierung der Projekte	Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes	höheres Naherholungspotential (Rad- und Wanderwege)	Unterstützung/ IHW Steuerung der Projekte	Belebung des Tagesourismus
regionale Allgemeinheit			qualitativ hochwertiger Naturschutz	ortsnahe Landschaftsgestaltung	Erleichterung der Unterhaltung				Verringerung des Verwaltungsaufwandes	beschleunigte Realisierung der Projekte									
Umwelt			Erhaltung/Steigerung der Artenvielfalt	Förderung und Entwicklung naturnaher Lebensräume	Verbesserung der Wasserqualität	Verbesserung der Gewässerstruktur-güte													
tangibel		intangibel		regionale Einkommens- und Beschäftigungseffekte aus den Maßnahmen															

Tab. 3: Allgemeines Wirkungsgefüge von Bodenordnungsverfahren

Ein zweiter Effekt, der der Bodenordnung zurechenbar ist, ist das *verbesserte Bewirtschaftungspotential*. Es wird davon ausgegangen, dass, aufgrund des umfangreichen Gewässerausbaus im Verfahren Sulingen, vormals extensives Grünland nun als Acker genutzt werden kann. Die Ertragssteigerung auf einer Fläche von 1.350 Hektar kann durch die durchschnittliche Pachtpreisdifferenz zwischen Acker und Grünland (jährlich 200 €/ha) quantifiziert werden. Nach einer Kapitalisierung über 25 Jahre bei 4 % und Abzug der Kosten für den Bau des entwässernden Vorfluters ergibt sich ein Gesamteffekt von *2,88 Millionen Euro*.

Als Drittes resultieren *weitere Zeit- und damit Kostenvorteile* aus der Verbesserung der ländlichen Infrastruktur, die bisher noch nicht bewertet wurden. Der Bewertungsansatz geht von einer jährlichen Zeiteinsparung von einer Stunde pro Hektar aus. Daraus ergeben sich Einsparungen an Arbeits- und Maschinenkosten von jährlich 40 Euro pro Hektar, die einen kapitalisierten Gesamteffekt von *3,83 Millionen Euro* ergeben.

In der Summe ergibt sich damit für die Dienstleistung *Agrarstrukturverbesserung* ein flurbereinigungsbedingter quantifizierbarer Nutzen in Höhe von rund *14,13 Millionen Euro*.

*Analyse der Wirkungsbeiträge durch das Flächenmanagement für Infrastrukturprojekte*

In den Sulinger Verfahren wurden für die Ortsumgehung B 214 31,5 Hektar, für die Ortsumgehung B 61 9,8 Hektar und für die nördliche Entlastungsstraße sechs Hektar Baufläche benötigt. Durch das Flächenmanagement der GLL konnten die für Infrastrukturmaßnahmen notwendigen Flächen lagerichtig zugewiesen werden. Dadurch entstehen den Projektträgern regelmäßig Kosteneinsparungen in nachfolgend aufgeführten Bereichen:

- Grunderwerbskosten

Bei der Realisierung größerer Infrastrukturvorhaben ohne begleitende Flurbereinigungsverfahren ist der Projektträger gezwungen, die benötigten Flächen lagerichtig anzukaufen. Die Folge können überhöhte Preise und größere Zeitverzögerungen sein. Im Rahmen eines Unternehmensflurbereinigungsverfahrens kann der Flächenankauf wesentlich flexibler gestaltet werden, da die Flurstücke in die Trasse „hineingetauscht“ werden können. Zeitaufwand und Kosten werden dadurch in der Regel erheblich gesenkt. Aufgrund vergleichbarer Untersuchungen in anderen Bundesländern wird der GLL ein Wertschöpfungsbeitrag von 10 % der Grunderwerbskosten zugesagt. Für die betrachteten Verfahren wurde seitens der GLL Grunderwerb in Höhe von 729.000 Euro getätigt. Damit errechnet sich der flurbereinigungsbedingte Wirkungsbeitrag zu *72.900 Euro*.

- Personal- und Sachkosten für den Grunderwerb

Für den getätigten Grunderwerb der GLL in 135 Erwerbsfällen fallen Personal- und Sachkosten an, die ohne Flurbereinigung von dem Projektträger bzw. beauftragten Ingenieurbüros getragen werden müssen. Zur Bewertung dieser Einsparung werden die Vollkosten eines Mitarbeiters des gehobenen Dienstes zu-

züglich eines Overhead- und Sachkostenzuschlages kalkuliert. Auf der Grundlage, dass ein Mitarbeiter pro Jahr achtzig Erwerbsfälle bearbeitet, ergibt sich ein Effekt von *128.250 Euro*.

- Entschädigungszahlungen

Bei der Durchführung von Straßenbauprojekten kommt es ohne Bodenordnung zu erheblichen An- und Durchschneidungsschäden sowie nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren Restflächen, wofür Entschädigungszahlungen geleistet werden müssen. Durch ein Flurbereinigungsverfahren werden diese negativen Auswirkungen reduziert bzw. ganz vermieden. Stattdessen kommt es zur Zahlung von Nutzungsausfallentschädigungen, die Bestandteil der Ausführungskosten sind. Diese Entschädigungen sind allerdings signifikant niedriger (hier: 45.000 Euro) als die notwendigen Zahlungen des Projektträgers. Der Wertschöpfungsbeitrag der GLL wird mit 30 % der Grunderwerbskosten kalkuliert und beträgt somit *218.700 Euro*.

- Kataster- und Notargebühren

Der Grunderwerb im Rahmen von Flurbereinigungsverfahren kann gemäß § 52 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) ohne notarielle Verhandlung und Auflassung abgewickelt werden. Des Weiteren besteht Gebührenbefreiung bei der Berichtigung der öffentlichen Bücher (§ 108 FlurbG). Aus Modellrechnungen ergeben sich durchschnittliche Kosteneinsparungen in Höhe von 1,5 % der Grunderwerbskosten und somit ein Wirkungsbeitrag von *10.935 Euro*.

	Ackerland	Grünland (intensiv)	Grünland (extensiv)
Fläche	3.053 ha	1.536 ha	1.536 ha
Kosten vor Bodenordnung	300 €/ha	405 €/ha	175 €/ha
Kosten nach Bodenordnung	225 €/ha	295 €/ha	125 €/ha
Einsparung	75 €/ha	110 €/ha	50 €/ha
<b>Bewirtschaftungsvorteil</b>	<b>228.975 [€/a]</b>	<b>168.960 [€/a]</b>	<b>76.800 [€/a]</b>

Tab. 4: Bewirtschaftungsvorteil durch Bodenordnung

- Kosten für Fortführungsvermessungen

Gemäß Bürgerlichem Gesetzbuch müssen bei freihändigem Erwerb von Grundstücken Fortführungsvermessungen durchgeführt werden. Da bei dem Eigentumsübergang im Rahmen von Flurbereinigungen das Verfahrensgebiet neu vermessen wird, kommt es zu weiteren Kosteneinsparungen für den Projektträger, die der GLL als Wertschöpfungsbeitrag zuzurechnen sind. Die entsprechenden Kosten können projektspezifisch anhand der Kostenordnung für das amtliche Vermessungswesen ermittelt werden. Sie belaufen sich insgesamt auf 91.947 Euro.

- Baukosten

Der flurbereinigungsbedingte Zeitvorteil bei der Bereitstellung der Flächen für den Projektträger wurde bereits im Abschnitt Grunderwerb erläutert. Durch die frühe Verfügbarkeit kann der Projektträger vorzeitig in die Flächen eingewiesen werden und somit schneller mit den Bauarbeiten beginnen. Den jährlichen realen Preissteigerungen von durchschnittlich 0,46 % (Mittel der letzten Jahre) kann so entgangen werden. Der zweite Effekt ist der, dass durch den im Zuge des Flurbereinigungs-

verfahrens entwickelten *Plan über die gemeinschaftlichen und öffentlichen Anlagen mit landschaftspflegerischem Begleitplan* die Fachplanungen des Projektträgers angepasst und auf die Belange der Landwirtschaft abgestimmt werden können. Durch alternative Erschließungsmöglichkeiten kann unter Umständen die Zahl der Brückenbauwerke und Ersatzwege reduziert werden. Die somit eingesparten Baukosten betragen 74.060 Euro.

Der Bau von Ortsumgehungen oder einer Entlastungsstraße wirkt sich auch positiv für die regionale Allgemeinheit aus, da zum Beispiel Fahrzeiten und Staugefahren gemindert sowie Lärm- und andere Immissionsbelastungen reduziert werden. Der GLL kann zwar nicht die generelle Realisierung der Vorhaben angerechnet werden, aber die Beschleunigung (siehe oben). Die Quantifizierung dieses Nutzens erfolgt aufgrund der für Straßenbauprojekte anzunehmenden Nutzen-Kosten-Relation von 4,2 zu 1 (Analyse der „Volkswirtschaftlichen Effekte unterlassener Verkehrsinfrastrukturinvestitionen“). Der angenommene Beschleunigungseffekt beträgt zwölf Monate, der Kapitalisierungszinssatz beträgt drei Prozent. Es ergibt sich bei einer Gesamtinvestitionssumme der drei Maßnahmen von 16,1 Millionen Euro ein quantifizierter Beschleunigungseffekt für die regionale Allgemeinheit von 2,03 Millionen Euro.

In Summe ergeben sich durch das *Flächenmanagement für Infrastrukturvorhaben* bei den drei Straßenbauprojekten Kosteneinsparungen in Höhe von ca. 2,63 Millionen Euro, die der GLL als Wertschöpfungsbeitrag zugerechnet werden können.

Die vorgestellten Einsparungen können gemäß Tabelle 3 auf die anderen Dienstleistungen übertragen werden. Auf eine erneute Darstellung wird an dieser Stelle verzichtet.

#### *Analyse der zusätzlichen Wirkungsbeiträge durch den Wegebau*

Der wesentlichste Vorteil der Qualitätsverbesserung des ländlichen Wegenetzes ergibt sich für die Landwirtschaft, da der Flächenzugang verbessert wird und effizientere Maschinen eingesetzt werden können. Die hierdurch entstehenden Zeit- und Kostenvorteile wurden bereits bei der Dienstleistung Agrarstrukturverbesserung quantifiziert. Zusätzliche Effekte ergeben sich für die regionale Allgemeinheit zum einen durch die Verbesserung der Erschließung und lokalen Infrastruktur und zum anderen durch das erhöhte Naherholungspotential, da die neuen Wege als Rad- und Wanderwege genutzt werden können. Für die monetäre Bewertung werden ein minimales Nutzen-Kosten-Verhältnis von 1 zu 1 und ein Wirkungsbeitrag von je 15 % der Investitionssumme angenommen. Bei einer Gesamtinvestitionssumme 8,7 Millionen Euro beträgt der Gesamteffekt 2,61 Millionen Euro.

Zeitpunkt der letzten Neuvermessung	Anteil der anrechenbaren Vermessungskosten
Urvermessung	50 %
vor 1960	30 %
1960 bis 1980	20 %
nach 1980	10 %

Tab. 5: Bewertung der Aktualisierung der Katasterunterlagen

*Analyse der Wirkungsbeiträge durch die Berichtigung der öffentlichen Bücher*

Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dient der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke (§ 81 FlurbG). Die Flurbereinigung leistet im Rahmen der Neuvermessungen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Liegenschaftskatasters, weshalb ein Teil der Vermessungskosten als Wertschöpfungsbeitrag der Flurbereinigung in Ansatz gebracht werden kann. Durch die verbesserte Qualität und Verdichtung der Unterlagen kommt es für Kataster- und Grundbuchnutzer zu verringerten Verwaltungsaufwendungen. Diese beiden Effekte werden jedoch als intangibel erachtet und hier nur nachrichtlich erwähnt. Das gesellschaftliche Interesse an aktuellen Katasterunterlagen, die eine höhere Genauigkeit aufweisen und bei denen eine Übereinstimmung von Kataster und Örtlichkeit gegeben ist, lässt sich aber monetär bewerten. Die von der Allgemeinheit als relativ hoch empfundenen Vermessungskosten lassen sich nicht komplett als Wertschöpfungsbeitrag in Ansatz bringen. Zudem nimmt die positive Wirkung ab, je näher der letzte Neuvermessungszeitpunkt zurückliegt (s. Tabelle 5).

In den drei betrachteten Verfahren fand die letzte Neuvermessung vor 1960 statt, so dass jeweils 30 % der Vermessungskosten als gesamtgesellschaftlicher Wertschöpfungsbeitrag der GLL verzeichnet werden können. Insgesamt ergibt sich daraus ein Effekt von 295.012 Euro.

*Analyse der Wirkungsbeiträge durch regionale Einkommens- und Beschäftigungseffekte*

Lokale, bauliche Investitionen rufen Einkommens- und Beschäftigungseffekte in der Region hervor. Diese Effekte lassen sich in direkte, indirekte und induzierte Effekte einteilen (s. Abbildung 2).

Der direkte Effekt führt dazu, dass durch den Geldzufluss in der Region vermehrt Einkommen durch Mehrbeschäftigung generiert wird. Die beauftragten Firmen kaufen Investitions- und Vorleistungsgüter von vorgelagerten Betrieben (indirekter Effekt). Der ausgelöste induzierte

Effekt hat zur Folge, dass die Beschäftigten der beauftragten Firmen und vorgelagerten Betrieben Konsumgüter kaufen, also die lokale Nachfrage steigern. Die Ausprägung der jeweiligen Effekte hängt entscheidend davon ab, ob und wie viel des zugeflossenen Geldes tatsächlich in der Region investiert wird. Mit einem sogenannten Multiplikator lassen sich die Summe der angestoßenen indirekten und induzierten Einkommens- und Beschäftigungseffekte zusammenfassen. Er gibt an, wie viele zusätzliche Euro Einkommen ein investierter Euro in der Region erwirtschaftet. Mithilfe dieses Multiplikators lässt sich der Beschäftigungseffekt in Personenjahren ausdrücken. Verrechnet mit den Kosten, die der Staat für jeden Arbeitslosen aufbringt (19.600 Euro = Summe aus nicht gezahlten Steuern und Abgaben des Arbeitslosen sowie gezahlten Transferleistungen an den Arbeitslosen), ergeben sich die fiskalischen Einsparungen, die aus der baulichen Investition resultieren.

Zur Berechnung des Beschäftigungseffektes in Sulingen können nur die Maßnahmen berücksichtigt werden, deren

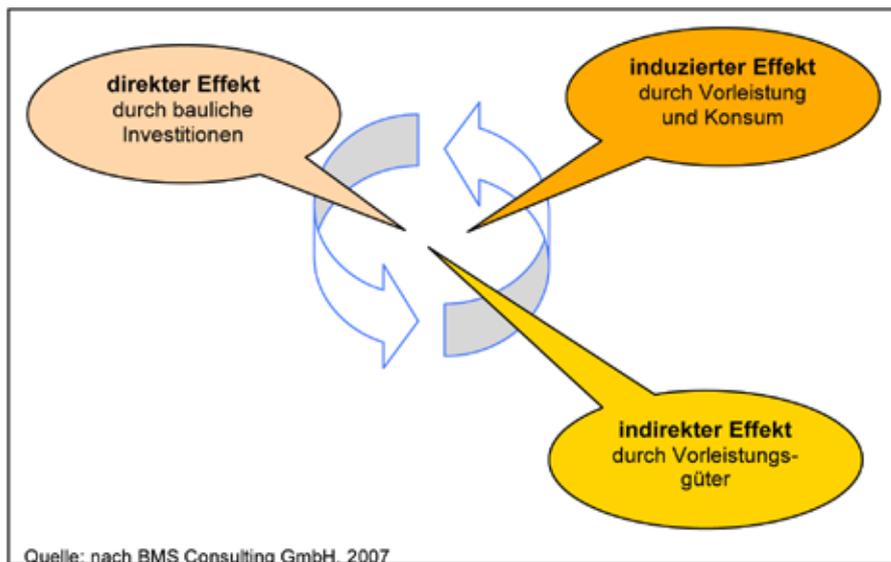


Abb. 3: Effekte regionaler Investitionen

KOSTEN		NUTZEN		
		tangibel	intangibel	
Verfahrenskosten Sulingen	5.555.000 €	14.125.000 €	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhöhung der Realisierungschancen der Gesamtplanung</li> <li>• Erhöhung der Rechtsicherheit/Vermeidung von Enteignung</li> <li>• Verbesserung der Lebensqualität</li> <li>• Erhalt der Kulturlandschaft</li> <li>• Verbesserung der Naherholung</li> </ul>	
Verfahrenskosten Sulingen-West	715.000 €	5.908.000 €		Agrarstrukturverbesserung
Verfahrenskosten Sulingen-Nord	1.391.000 €	3.948.000 €		Flächenmanagement
Ausführungskosten gesamt	16.153.000 €	7.918.000 €		sonstige Leistungen
			Beschäftigungseffekte	
<b>SUMME</b>	<b>23.575.000 €</b>	<b>31.899.000 €</b>		

Quelle: nach BMS Consulting GmbH, 2007

Abb. 4: Wertschöpfungsbilanz

Kosten auch vollständig der GLL zuzurechnen sind. Bei den übrigen Maßnahmen kann nur der jeweilige Beschleunigungseffekt in die Ermittlung einfließen. Die Auftragsvergabe erfolgte in ca. 83 % der Fälle an Firmen, die der Kommune Sulingen zuzurechnen sind. Insgesamt beträgt die Summe der direkten Effekte in Sulingen, die sich durch Investitionen der GLL ergeben haben, 6,6 Millionen Euro. Diese Primärwirkung hatte weitere Ausgaben in Höhe von 7,3 Millionen Euro als indirekte und induzierte Effekte zur Folge. Als Beschäftigungseffekt ergibt sich die Sicherung bzw. Entstehung von 404 Arbeitsplätzen (Personenjahre) in Sulingen. Daraus resultieren 7,92 Millionen Euro gesparte Transferausgaben des Staates.

Die detaillierte Darstellung sämtlicher durchgeführter Analysen ist dem Abschlussbericht *Wirkungsanalyse der bodenordnerischen Maßnahmen sowie der begleitenden Dienstleistungen der GLL zur Verbesserung des Standortes Sulingen* der BMS Consulting GmbH zu entnehmen.

#### Bestimmung der Wertschöpfungsbilanz

Durch Integration der zuvor getätigten Ressourcen- und Wirkungsbetrachtung lässt sich die Wertschöpfungsbilanz der GLL Sulingen ermitteln. In Abbildung 3 sind Kosten und tangible bzw. intangible Nutzen vereinfacht gegenübergestellt. Durch Saldierung lässt sich die Wertschöpfungsbilanz bestimmen.

Die Graphik zeigt, dass der monetär bewertete Nutzen von 31,8 Millionen Euro die Kosten von 23,5 Millionen Euro deutlich übersteigt. Die *Nutzen-Kosten-Relation* beträgt für die drei untersuchten Beispielfahrer insgesamt 1,35 zu 1. Der Hauptanteil der Kosten besteht aus den Ausführungskosten, die die baulichen Investitionen beinhalten. Der Verwaltungsaufwand von über dreißig Jahren ist Bestandteil der Verfahrenskosten macht mit 7,66 Millionen Euro ca. 32,5 % der Gesamtkosten aus. Aus der Wirkungsseite geht hervor, dass der Hauptnutzen aus der Dienstleistung

Agrarstrukturverbesserung und Wegebau resultiert. Das überrascht nicht, da diese Dienstleistung zum Hauptziel eines Flurbereinigungsverfahrens zählt. Unter Berücksichtigung der Vielzahl an intangiblen positiven Effekten, die die zahlreichen Maßnahmen mit sich bringt, ist das Nutzen-Kosten-Verhältnis noch zu erhöhen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass durch die Maßnahmen der GLL der Standort Sulingen erheblich an Attraktivität gewonnen hat. Dies gilt sowohl für die landwirtschaftlichen Betriebe und sonstige Wirtschaftszweige als auch für das Wohnumfeld und den Tagestourismus.

#### Übertragbarkeit auf andere Verfahren

Die in Sulingen getätigten Analysen zeigen, dass Flurbereinigungsverfahren sehr wohl einer betriebs- und volkswirtschaftlichen Betrachtung standhalten. Eine monetäre Bewertung des

gesamtgesellschaftlichen Nutzens ist in vielen Fällen möglich. Um die gewonnenen Erkenntnisse auch für andere Flurbereinigungsverfahren nutzen zu können, sind von der BMS Consulting GmbH spezifische *Prognoseformeln* für einzelne Wirkungsbestandteile ermittelt worden. Eingebettet in eine webbasierte Softwarelösung können künftig der monetäre Wert wesentlicher Wirkungen von geplanten Flurbereinigungsverfahren vor deren Einleitung prognostiziert und mit den voraussichtlich entstehenden Kosten verglichen werden. Somit ist ein transparentes Entscheidungsinstrument entstanden, mit dem die Einleitung besonders wirkungsvoller

Bodenordnungsverfahren nachvollziehbar gesteuert werden kann. Zusammen mit den bestehenden Instrumenten KLR und Fachcontrolling verfügen die GLL nun über umfassende Mechanismen, um das Verwaltungshandeln operativ und strategisch zu steuern und die Ressourcen effizient und effektiv einzusetzen.

## Literaturhinweise

**Berens, Prof. Dr. W., Mosiek, Dr. T. & Siemes, Dr. A. (2007).** *Wirkungsanalyse der bodenordnerischen Maßnahmen sowie der begleitenden Dienstleistungen der GLL zur Verbesserung des Standortes Sulingen.* Abschlussbericht. Düsseldorf: BMS Consulting GmbH.

**Lorig, A., Kasten, T., Mosiek, T. & Pieper, T. (2006).** *Zur Objektivierung von Wertschöpfungen.* Forum – 32. Jahrgang, Heft 4, S. 454-469.

**Weiß, H. (2008).** *Flurbereinigung als integrale Landentwicklung.* Vortrag – Tag der Landentwicklung. Sulingen, 20.11.2008.

**Scholles, F. (2006).** *Die Kosten-Nutzen-Analyse.* Institut für Umweltplanung, Abt. Landesplanung und Raumforschung – Universität Hannover. Online im Internet: [http://www.laum.uni-hannover.de/ilr/lehre/Ptm/Ptm\\_BewKna.htm](http://www.laum.uni-hannover.de/ilr/lehre/Ptm/Ptm_BewKna.htm) (02.02.2009).

**Bibliographisches Institut & F. A. Brockhaus AG (2008).** *Kosten-Nutzen-Analyse.* Lexikon-Eintrag. Online im Internet: <http://lexikon.meyers.de/wissen/Kosten-Nutzen-Analyse> (02.02.09)

**Institut für Verwaltungsmanagement (2007).** *Wirkungsanalyse – Zusammenhänge für das Abwägen von Entscheidungsalternativen und für zielgerichtete Planungs- und Steuerungsaktivitäten erkennen.* Online im Internet: [http://www.verwaltungsmanagement.at/622/uploads/ivm\\_produkflyer\\_wirkungsanalyse.pdf](http://www.verwaltungsmanagement.at/622/uploads/ivm_produkflyer_wirkungsanalyse.pdf) (03.02.2009).

## Domänenverwaltung einst und jetzt

Die Dezernate 7 der Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Von Henning Schrader

### Historische Entwicklung

Wie der Name schon sagt, ist unter Domäne der ursprünglich dem Landesherrn (Dominus) gehörige private, land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundbesitz (Allodialland), der entweder in Form von Gütern über Verwalter selbst bewirtschaftet oder in Form von Meierhöfen oder später Pachtungen (Pachthöfen) Bauern zur Bewirtschaftung überlassen wurde, zu verstehen. Dieser Grundbesitz (domanium = der Herrschaft gehörig) ist später im Zuge der geschichtlichen Entwicklung zur demokratischen Staatsverfassung in Staatsgut bzw. in Eigentum des Staates (sprich Landes) überführt worden.

Die Bewirtschaftung und Verwaltung des heutigen domänenfiskalischen Grundbesitzes in Niedersachsen lässt sich bis ins 16. Jahrhundert zurückverfol-

gen und ist in seiner Entstehung neben der Vereinnahmung des bis dahin bäuerlichen Besitzes im Wesentlichen auf die Landgewinnung an den Küsten und Flussmündungen, die Urbarmachung bisher ungenutzten Ödlandes sowie insbesondere auf die Konfiszierung von Kirchen- oder Klosterbesitz im Zuge der Reformation zurückzuführen.

Ab Beginn des 17. Jahrhunderts wurden diese Flächen über die Rentkammern der jeweiligen Landesherren (Herzöge von Braunschweig, Kurfürsten und Könige von Hannover bzw. von Preußen in Hannover, Grafen bzw. Herzöge und Großherzöge in Oldenburg, Grafen bzw. Könige von Preußen in Ostfriesland) verwaltet. Diese fürstlichen Rentkammern waren die Vorläufer der späteren Finanz- bzw. Domänenverwaltungen und bestimmten die Art der Bewirtschaftung. Sie schickten Hofmeister und Stallmeister

zur Inspektion, erstere für die Rindviehzucht und Naturalien, letztere für die Pferdezucht. Die Hof- und Stallmeister besuchten der Reihe nach die Vorwerke (Domänen) gaben aber auch schriftliche Anweisungen über die Art, wie Garten und Ackerland zu besäen und zu nutzen seien. Es war zunächst das Ziel, die Versorgung der Herrschaftshäuser mit Vieh und Naturalien, später die finanziellen Einkünfte des Landesherrn sicherzustellen. In Oldenburg wurde nach 1849 (Staatgrundgesetz) innerhalb des Staatsministeriums die Staatsfinanzbehörde mit der Unterabteilung „Großherzogliche Domänen-Inspektion“ für die Verwaltung des Domänenfiskus zuständig.

Mit Abschaffung der Monarchie nach dem 1. Weltkrieg wurde in Oldenburg die Domänenverwaltung als selbständiges Amt (Domänenamt Oldenburg) aus dem Staatsministerium herausgelöst und zunächst dem Ministerium der Finanzen, später ab 1936 und bis 1945 dem Ministerium des Inneren unterstellt. Nach der Bildung des Landes Niedersachsen zum 1.11.1946 konnte das Domänenamt Oldenburg weiter seine Selbstständigkeit bewahren und blieb dem Verwaltungspräsidenten in Oldenburg als obere und dem Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (ML) in Hannover als oberste Fachaufsichtsbehörde unterstellt. Zum 1.10.2001 erfolgte schließlich die Auflösung des Oldenburger Domänenamtes mit Übertragung seiner Aufgaben auf die Bezirksregierung Weser-Ems (Dez. 506).



Abb. 1: Domäne Moorgroden (Hofanlage), LK Wesermarsch

In den anderen Regierungs- bzw. Verwaltungsbezirken wurden die Domänenverwaltungen mit Ausnahme der Verwaltung für den Streubesitz, für die in jedem Bezirk eine neue Untere Behörde – Domänenrentamt – eingerichtet wurde, in die Landwirtschaftsdezernate der Regierungspräsidien integriert.

Im Zuge der Bezirksreform in Niedersachsen zum 1.07.1978 wurde die Verwaltung der domänenfiskalischen landwirtschaftlichen Betriebe im Bereich Ostfriesland dem bisherigen Domänenrent- und Bauamt in Norden mit neuer Bezeichnung Domänenamt Norden zugeschlagen.

Im neuen Bezirk Lüneburg wurde in gleicher Weise ein Domänenamt in Stade eingerichtet und ansonsten die Rentämter in den Bezirken Braunschweig und Hannover in die Bezirksregierungen integriert. Von da ab lag die Domänenverwaltung im Bezirk Weser-Ems bei den Domänenämtern in Oldenburg und Norden und im Bereich Lüneburg beim Domänenamt Stade, jeweils mit Fachaufsicht bei den Bezirksregierungen. Die Domänenverwaltung in den Bezirken Braunschweig und Hannover war ausschließlich in den Landwirtschaftsdezernaten der Regierungen angesiedelt.

Der Flächenbestand der Domänenverwaltung wurde nach dem 1. Weltkrieg in drei zeitlichen Abschnitten stark reduziert und für Siedlungszwecke zur Verfügung gestellt und zwar

- zu Beginn der zwanziger Jahre nach Inkraftsetzung des Reichssiedlungsgesetzes,
- in den dreißiger Jahren zu Zeiten des Nationalsozialismus und
- in den fünfziger Jahren nach dem 2. Weltkrieg,



Abb. 2: Domäne Rote Scheune (Gulphaus), LK Aurich

um möglichst viele neue selbstständige Bauernstellen zu gründen und so zur Verringerung der Arbeitslosigkeit aber auch zur Erhöhung der Lebensmittelproduktion und zur Stärkung von Autokratiebestrebungen hinsichtlich Nahrungsmittelversorgung der Bevölkerung sowie zur Unterbringung von Heimatvertriebenen beizutragen.

Seit Beginn der achtziger Jahre wurden im Hinblick auf die allgemeine Nahrungsmittelsättigung und zunehmend auftretende Defizite im Natur- und Umweltschutz in steigendem Maße Flächen aus dem Bestand der Domänenverwaltung für Natur- und Umweltschutzmaßnahmen zur Verfügung gestellt, so dass heutzutage schon zwei Drittel der Streubesitzflächen ausschließlich Naturschutzzwecken dienen.

## Aufgaben

Die Domänenverwaltung handelt bei ihrer Aufgabenstellung überwiegend als Fiskalverwaltung. Diese verteilt sich auf folgende Tätigkeitsfelder:

- Grundstücksverkehr einschließlich der Vergabe von Erbbaurechten,
- Landpachtverträge,
- Gestattungen für Versorgungs- und Entsorgungstrassen,
- Sonstige Gestattungen,
- Jagdverpachtungen,
- Fischereiverpachtungen,
- Verträge für die Nutzungen auf landwirtschaftlichen Nebenflächen einschließlich Wasserflächen (Steinhuder Meer, Dümmer, Zwischenahner Meer, Großes Meer, Hieve etc.),
- Planung und Durchführung von investiven Maßnahmen im Rahmen der Vermögensverwaltung (Gebäude, bauliche Anlagen, Gewässer),
- Vertretung des Landes in öffentlich rechtlichen Körperschaften (Wasser- und Bodenverbände, Jagd- und Fischereigenossenschaften, Teilnehmergemeinschaften in der Flurbereinigung).



Abb. 3: Insel Juist mit Domäne Bill, LK Aurich (Quelle: NLWKN / Wirdemann)

Hierbei ist der politische Verwaltungsauftrag zu erfüllen. Wesentliche Flächenanteile erfüllen heute eine besondere Funktion für die Daseinsfürsorge. Die Landespolitik hat zur Stärkung des Naturhaushaltes auf landeseigenen Flächen in den zurückliegenden Jahren besondere Aufträge formuliert. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass vom Gesamtbesitz der Domänenverwaltung heute mehr als zwei Drittel der Flächen in Gebietskulissen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz gem. Landesraumordnungsprogramm fallen. Der Schwerpunkt liegt hier in den Gebieten der GLL Lüneburg und GLL Oldenburg. Wesentliche Teile dieser Flächen liegen dabei im Deichvorland an der offenen See, sowie im Bereich von Weser und Elbe und auf den ostfriesischen Inseln (Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer, Biosphärenreservat Elbtalau). Nahezu 75 % der landwirtschaftlichen Flächen sind mit Auflagen zur Stärkung des Naturhaushaltes verpachtet.

Somit gibt es eine enge Zusammenarbeit mit der Naturschutz- und der Wasserwirtschaftsverwaltung. Ebenso zum Staatlichen Baumanagement, das bei der Betreuung der etwa 1.200 Gebäude der Domänenverwaltung mit eingeschaltet ist. Da in den südlichen Landesteilen drei Viertel der geschlossenen Hofanlagen vollständig unter Denkmalschutz stehen, ist hier eine enge Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz erforderlich.

Generell hat der domänenfiskalische Besitz aber auch besondere Vorbild- und Pilotfunktionen für die jeweiligen Aufgabenfelder der Ressortpolitik des ML. So werden in ausgewählten Einzelfällen auch besondere Aufgaben in den Pachtverträgen für Modell- und Pilotprojekte vereinbart (Pflanzenbau, Tierzucht, Bodenschutz, betriebs- und arbeitswirtschaftliche Themen). Vor der Privatisierung spielten in diesem Bereich die selbstbewirtschafteten Domänenbetriebe eine besondere Rolle.

## Organisation und Personal

Im Rahmen der in 2005 vollzogenen umfassenden Verwaltungsreform wurde die Domänen- und Moorverwaltung an fünf Standorten in Niedersachsen in die neu gegründeten Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften als Dezernat 7 – Domänenverwaltung (Braunschweig, Hannover, Lüneburg mit Außenstelle in Stade und Oldenburg mit Nebenstelle in Norden) sowie als Dezernat 8- Staatliche Moorverwaltung (Meppen) integriert.

Insgesamt sind in der Domänenverwaltung ca. 40 Mitarbeiter tätig. Die Domänenverwaltung hat in den zurückliegenden Jahren verschiedene Organisationsstraffungen vorgenommen, um Synergieeffekte zu nutzen. Gegenüber 1980 wurde die Zahl der Beschäftigten etwa halbiert, obwohl im Bereich der Stiftungsverwaltung und der Naturschutzflächenverwaltung ein Zugang von rd. 18.000 ha zu verzeichnen war. Besondere Erwähnung soll hier die GLL Braunschweig finden, die durch ihr Dezernat 7 den landwirtschaftlichen Grundbesitz der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz verwaltet. Durch die Wiedervereinigung wurden hier über 5.000 ha an die Braunschweig-Stiftung restituiert.

Die Sanierung der devastierten Hofstellen und die Wiedereinrichtung der Stiftungsgüter mit deren Verpachtung hat im letzten Jahrzehnt des 20. Jahrhunderts eine Hauptaufgabe der Domänenverwaltung in Braunschweig dargestellt.

## Modernes Liegenschaftsmanagement für traditionsreichen Besitz

Domänen werden grundsätzlich auf 18 Jahre verpachtet, um für die Pächter Anreize zu schaffen, das landeseigene Vermögen nachhaltig und pfleglich zu bewirtschaften. Verträge werden grundsätzlich – auch in Generationsfolge – verlängert (Pächtertreue). Aktuell ist es politischer Wille, möglichst vielen Pächtern die Möglichkeit zu eröffnen, ihre Hofstellen oder sogar den Gesamtbetrieb zu erwerben. Oft geschieht dies im Zuge der Neuverpachtung in Verbindung mit einem langfristigen Pachtvertrag. Da in Schutzgebietskulissen wie z. B. Natura 2000, Vogelschutzgebieten u. a. nicht daran gedacht ist, das Landes Eigentum zu privatisieren, wird dieser Flächenbestand dauerhaft zu verwalten sein. Gerade hier soll wie schon in der Vergangenheit das auf Pächtertreue basierende langfristige Pachtverhältnis dazu beitragen, dass die Pächter bereit sind, Gebäude und Flächen durch eigene Investitionen zu bewahren und zu entwickeln.

Auch landwirtschaftliche Einzelparzellen ohne Gebäude, die häufig auch größere geschlossene Flächenkomplexe darstellen, werden im Regelfall unter agrarstrukturellen Gesichtspunkten an Landwirte zur Existenzfestigung verpachtet oder, wenn entbehrlich, auch privatisiert.

Die bewährte Strategie, viel Verantwortung bei der Besitzstandswahrung des Landesvermögens in die Regie der Pächter zu verlagern, wird entsprechend bei der Verwaltung von Stiftungsflächen und bei den Flächen berücksichtigt, die für Naturschutzzwecke erworben wurden.



Abb. 4: Domäne Rote Scheune (Boxenlaufstallneubau, 2003), LK Aurich

Mit Hilfe von domänenfiskalischen Flächen konnten in den vergangenen Jahren eine Vielzahl von herausgehobenen Projekten zur Landesentwicklung zügig realisiert werden, indem Flächen unmittelbar oder zu Tauschzwecken bereit standen. Diese Aufgabe der Flächenreserve des Landes wird angesichts des geminderten Flächenbestandes künftig nur wesentlich schwieriger zu erfüllen sein.

### Flächenbestand

Insgesamt verwalteten die vier Domänendezernate nach Stand vom 31.12.2007 rd. 46.600 ha domänenfiskalische Flächen, rd. 14.700 ha Flächen der Naturschutzverwaltung (Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz) sowie rd. 9.500 ha der Stiftung Braunschweigischer Kulturbesitz mit den Teilvermögen der Braunschweig-Stiftung und des Braunschweigischen Vereini-

gten Kloster- und Studienfonds, zusammen rd. 71.000 ha. Davon entfielen ca. 12.900 ha auf 106 Domänen mit gut 120 ha pro Betrieb im Mittel, wobei die größeren Betriebe im Süden Niedersachsens etwa das drei- bis vierfache an Fläche aufweisen wie die kleineren Domänenhöfe – schwerpunktmäßig Grünlandbetriebe entlang Elbe, Weser und Nordseeküste. Knapp 51.000 ha sind Streubesitz mit größeren Anteilen Salzwiesen im Nationalpark (5.341 ha), Dünen auf den Nordseeinseln (7.850 ha), Mooren, die sich in der Renaturierung befinden (1.997 ha) sowie Binnenmeeren wie Steinhuder Meer, Dümmer, Zwischenahner Meer, Großes Meer und Bederkesaer See (6.292 ha). Als landwirtschaftliche Nutzflächen mit überwiegend extensivierenden Nutzungsaufgaben sind ca. 25.000 ha verpachtet.



Abb. 5: Deichvorland bei Greetsiel im Sommer (Mittelplate), LKAurich

Nach der Neuausrichtung der Politik im Jahr 2003 hat sich der Bestand an geschlossenen Betrieben deutlich verringert. Mit Stand Dezember 2008 werden noch 97 Domänen verwaltet, wobei die getätigten Teilverkäufe noch nicht in diese Statistik mit eingeflossen sind. Insgesamt wurden 24 Verkäufe getätigt, zehn Gesamtbetriebe, darunter die vier selbstbewirtschafteten Domänen des Landes, elf Hofstellen mit Teilflächen und drei Hofstellen. Über weitere Verkäufe von neun Hofstellen, zwölf Hofstellen mit Teilflächen und eine Gesamtdomäne werden zurzeit Verhandlungen geführt. In der Planung sind weitere Verkäufe von zwei Gesamtbetrieben, acht Hofstellen und drei Hofstellen mit Teilflächen. Aus diesen Veräußerungen sind dem Land Einnahmen in Höhe von rd. 100 Mio. € zugeflossen, davon rd. 37,5 Mio. € allein in 2008. Für 2009 wird ein Verkaufsvolumen von rd. 15 Mio. € erwartet.

### Ausblick

Auch im Jahr 2020 wird es für die Domänenverwaltung noch Aufgaben geben, die es zu bewältigen gilt. Die Schwerpunkte werden sich nach heutiger Einschätzung jedoch weiter verlagern. Die

flächenstarken Markfruchtbetriebe des südlichen Landesteiles werden unter Privatisierungsgesichtspunkten an Gewicht verlieren. Die Aufgaben des Denkmalschutzes müssen hier von privater Hand übernommen werden und noch mehr unter Wirtschaftlichkeitsaspekten abgewogen werden. Der Küstenraum hingegen mit seinen sensiblen Arealen wird aus Naturschutz- und Küstenschutzgründen an Bedeutung weiter zunehmen.

Das Engagement der Domänenämter im Vorlandmanagement und in der Nutzung der Flächen im Nationalpark Niedersächsisches Wattenmeer wird künftig noch mehr im Vordergrund stehen. Eindeutig steht die Daseinsvorsorge im Vordergrund aller Aktivitäten der Domänenverwaltung der Zukunft.



Abb. 6: Teek / Treibgut am Deich und im Deichvorland bei Cäciliengroden (Sturmflutfolge), LK Friesland

## Projekte in der GLL Hameln

### *Technologische, rechtliche und fachliche Entwicklungen*

Von Ingo Meyer,  
Friedrich Kohlenberg und  
Claus Uhde

#### Zusammenfassung

In der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Hameln sind in den vergangenen Jahren zu verschiedenen fachlichen Fragestellungen Lösungen in dezernatsübergreifenden Projekten erarbeitet worden. Über die Motivation und die eingeschlagenen Wege wird berichtet. Dabei kommen verschiedene Autoren zu Wort. Ein Schwerpunkt der Ausführungen liegt in der Darstellung der organisatorischen Abwicklung. Auf die Ergebnisse der Projektarbeiten wird eingegangen. Die in der GLL Hameln gewählte Vorgehensweise wird einerseits durch eine repräsentative Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, andererseits durch die Autoren bewertet.

#### Ausgangssituation

Mit der Beschreibung der Ausgangssituation soll dargelegt werden, welche Gründe zu den Projektarbeiten in der GLL Hameln geführt haben. Nachfolgend werden zunächst die grundlegenden technologischen, rechtlichen und fachlichen Entwicklungen in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) aufgezeigt und daran anschließend die in Niedersachsen und in der GLL Hameln vorliegenden Rahmenbedingungen beschrieben. Darauf aufbauend werden die aktuell an die GLL gestellten fachlichen Anforderungen formuliert, der Stand der fachlichen Arbeiten in der GLL Hameln dargelegt und Handlungsfelder beschrieben.

Die Entwicklungen, die seit Anfang des 21. Jahrhunderts wesentlichen Einfluss auf die Aufgaben und die Aufgabenerledigung in der VKV genommen haben, werden dargelegt. Die Ausführungen sollen aufzeigen, welche hohen Anforderungen an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den zurückliegenden Jahren gestellt und welchen enormen Veränderungsprozessen sie unterworfen worden sind.

#### *Technische Entwicklungen*

- **Internet:** Das Internet hat das Informations- und Kommunikationswesen revolutioniert. Das www etablierte sich seit Mitte der 1990er Jahre zunehmend als Standard für die Verbreitung von Informationen jeder Art. Seit Anfang dieses Jahrhunderts wird es zunehmend auch in der öffentlichen Verwaltung als Kommunikationsplattform und zur Verbreitung der digitalen Datenbestände genutzt. Die Bereitstellung von Daten des amtlichen Vermessungswesens ist heute ohne die im Internet angebotenen Dienste nicht mehr vorstellbar.
- **GIS:** Einhergehend mit der Verfügbarkeit von digitalen raumbezogenen Datenbeständen hat sich der Einsatz von Geographischen Informationssystemen bei der Verarbeitung und Visualisierung dieser Datenbestände in der Verwaltung und Wirtschaft etabliert. In der VKV sind GIS-Systeme zur Verarbeitung und Präsentation seit Ende des 20. Jahrhunderts im Einsatz, zunächst im Bereich der Wertermittlung (z. B. digitale Bodenrichtwertkarten, digitale Kaufpreiskarte), später auch im Bereich des Liegenschaftskatasters (u. a. zur Führung und Bereitstellung digitaler Übersichten, Anfertigung von Sonderkarten).

- **GPS:** Das Global Positioning System hat die Positionsbestimmung revolutioniert. Seit Anfang des 21. Jahrhunderts ist das System nicht nur für geodätische Anwendungen, sondern auch für Anwendungen in der Wirtschaft voll operationabel und aus der Fahrzeug- und Flottenavigation nicht mehr wegzudenken. Mit der Freischaltung von SAPOS, dem Satellitenpositionierungsdienstes der Deutschen Landesvermessung, in 2003 für Niedersachsen, steht ein Dienst zur Verfügung, mit dem der Raumbezug im cm-Bereich online realisiert werden kann. Die Erfassung des Raumbezuges von Daten, die bis dahin nur mit hohem Aufwand (Vorhalten eines vermessenen Punktfeldes) vorgenommen werden konnte, stellt keine Hürde mehr dar. Die vorgenannten Entwicklungen haben wesentlichen Einfluss auf die Aufgaben und die Aufgabenerledigung im amtlichen Vermessungswesen gehabt.

Vor diesem Hintergrund sollen nachfolgend die wesentlichen rechtlichen und fachlichen Entwicklungen der letzten Jahre aufgezeigt werden.

#### *Rechtliche Entwicklungen*

Nach langen Vorbereitungen trat am 01.02.2003 das Niedersächsische Gesetz über das amtliche Vermessungswesen (NVerMG) in Kraft. Das Gesetz trägt der Entwicklung der Informations- und Kommunikationstechnologie Rechnung;

die bodenbezogenen Sachverhalte des amtlichen Vermessungswesens (Geobasisinformationen) sind im Rahmen der Daseinsvorsorge als Infrastrukturmaßnahme durch das Land als Träger des amtlichen Vermessungswesens vorzuhalten und bereitzustellen. Die wesentlichen Merkmale des Gesetzes sind:

- Führung der Geobasisinformationen in **raumbezogenen Informationssystemen**,
- Vorhaltung eines **Landesbezugssystems**, verbunden mit dem Gebot für Landesbehörden und der Empfehlung für kommunale Körperschaften, eigene raumbezogene Daten auf dieses Landesbezugssystem zu gründen,
- grundsätzlich **uneingeschränkter Zugang** zu Geobasisinformationen; weiterhin beschränkte Öffentlichkeit für die Eigentumsangaben.

In der Folge des Gesetzes (aber auch durch fachliche und technische Entwicklungen) sind wesentliche Verwaltungsvorschriften neu gefasst worden. Der im Zusammenhang mit Liegenschaftsvermessungen wesentliche LiegVermErläss liegt seit 2005 in neuer Fassung vor.

Es bleibt festzustellen: Die vergangenen Jahre wurden wesentlich geprägt durch Veränderungen rechtlicher (u. a. Verwaltungsverfahren, Abmarkungsverfahren) und technischer Rahmenbedingungen (u. a. Objektpunktvermessung mittels Satellitenverfahren), die in der Folge auch organisatorische Anpassungen erforderlich gemacht haben.

#### *Fachliche Entwicklungen*

Die rechtlichen Entwicklungen haben den rechtlichen Rahmen für die fachlichen Entwicklungen gegeben. Obwohl das NVermG erst in 2003 in Kraft getreten ist, haben die wesentlichen fachlichen Entwicklungen, ausgelöst durch die technologischen Entwicklungen, schon früher begonnen. Sie werden

nachfolgend schlaglichtartig dargestellt:

- **ALK:** Die flächendeckende Einrichtung der Automatisierten Liegenschaftskarte hatte einen hohen Stellenwert. Für Niedersachsen sind diese Arbeiten unter hohem Zeitdruck und mit hohem Einsatz personeller und sächlicher Ressourcen in 2003 zum Abschluss gebracht worden. Die Buch- und graphischen Nachweise des Liegenschaftskatasters standen damit flächendeckend in digitaler Form zur Verfügung.
- **ALKIS:** Fachkonzepte zur Modellierung der Geobasisinformationen sind ab 1995 durch die Mitgliedsverwaltungen der AdV (Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland) entwickelt worden. Der Umfang der im Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem zu führenden Daten ist für Niedersachsen vorgegeben (Geobasis NI). Die Konzepte zur Migration der in der ALK und im ALB enthaltenen Daten sehen eine Lösung in vier Stufen vor. Die Migrationsvorarbeiten sind dabei in zwei Maßnahmenpaketen (u. a. Übereinstimmung ALK und ALB, Bereinigung der Punktdaten, Bereinigung der Grundrißdatei, Strukturierung des Namensgutes im ALB, Auflösung der 2-AP-Systeme) und weiteren Ergänzungsarbeiten (u. a. umfassende Evaluierung der ALK-Punktdaten bei Auflösung der Lagestatus 000, 200 und 210) zusammengefasst worden. Mit den Arbeiten ist 2002 begonnen worden; sie haben die personellen Ressourcen der Vermessungs- und Katasterbehörden stark beansprucht, da insbesondere die Auflösung der 2-AP-Systeme ört-

liche Vermessungsarbeiten in nicht unerheblichem Umfang erforderlich machten. Die wesentlichen Arbeiten haben 2005 ihren Abschluss gefunden. Gleichwohl wurden danach und werden auch heute noch aufgrund der fortgeschrittenen Arbeiten zur technischen Realisierung der Migration und der so gewonnenen Erkenntnisse laufend weitere Vorarbeiten angestoßen und mit jeweils hoher Priorität vor Ort abgearbeitet.

- **FODIS:** Für die Aufgaben im Liegenschaftskataster ist ein ständiger Zugriff auf die in analoger Form vorliegenden Katasterakten (Fortführungsrisse, Dokumentation zu den Verwaltungsakten) erforderlich. Neben der Sicherung des analogen, tlw. durch ständigen Gebrauch schon arg strapazierten Datenbestandes und der Schonung der Originale gilt es einen anwenderfreundlichen automatisierten Zugriff auf den Datenbestand nach einer landesweit einheitlichen Konzeption DV-technisch zu realisieren. Mit der Digitalisierung (Scannen) und Georeferenzierung ist im Jahre 2000 begonnen worden (Projekt Fortführungsdokumente Informationssystem). Der landesweite Abschluss der Arbeiten zur Erfassung und Georeferenzierung der Bestandsdaten ist für 2011 vorgesehen.
- **Qualitätsverbesserung ALK:** Die aus Sicht der Nutzer unzureichende geometrische Qualität der ALK, die einrichtungsbedingt (Digitalisierung) entstanden ist, soll durch Auswertung des Vermessungszahlenwerks im Rahmen eines zielführenden Programms verbessert werden. Die Konzepte sind 2007/2008 entwickelt worden und werden seit dieser Zeit umgesetzt. Der Einsatz entsprechender Homogenisierungssoftware (z. B. SYSTRA) und das Zusammenspiel zwischen Passpunktarbeiten im Außendienst und Auswertungen des Vermessungszahlenwerks sind zu organisieren. Neben der geometrischen Qualitätsverbesserung wer-

den auch Maßnahmen zur Aktualisierung des Gebäudebestandes, der tatsächlichen Nutzung und der Bereinigung durchgeführt.

- **Verfahrenslösungen:** Die vorgenannten Entwicklungen betreffen Arbeiten an spezifischen Projekten. Parallel hierzu haben eine Vielzahl neuer Verfahrenslösungen Einzug in die alltägliche Praxis gefunden. Stellvertretend hierfür stehen:  
**GeoPard:** Die Bearbeitung von Liegenschaftsvermessungen ist in den Jahren 2001 bis 2002 von den „archaischen“ geodätischen Berechnungen und der ALK-Bearbeitung mit dem Programmsystem SICAD-Digisy auf das für den Innen- und Außendienst einheitliches Programmsystem GeoPard (Geodätisches Programmsystem - aufnehmen, rechnen, darstellen) umgestellt worden. Es hat für die Aufgabenerledigung wesentliche Vorteile gebracht. Arbeitsprozesse mussten angepasst werden, da sich u. a. durch die grafikunterstützte Bearbeitung neue Möglichkeiten eröffneten.  
**InterASL:** Die erste breite Anwendung des Internets erfolgte mit der Einführung des Auskunftssystems InterASL (Internet/Intranet basiertes Auskunftssystem Liegenschaftskataster) in den Jahren 2004. Eine neue Technik, neue Verfahrenslösungen und neue Anwendungsbereiche (Einsatz von InterASL durch Dritte) haben Einzug gehalten. Weitere Intranet- und Internetanwendungen sind seit der Zeit implementiert worden.  
**SolumSTAR:** Mit SolumSTAR wurde 2002 das elektronische Grundbuch eingeführt. Darauf aufbauend ist seit 2004 ein automatisierter Datenaustausch zwischen SolumSTAR und dem Automatisierten Liegenschafts-

buch (ALB) der GLL in Betrieb. In der Folge haben sich die Arbeitsinhalte, weg von den (manuellen) Erfassungstätigkeiten hin zu Fehlersuche und Analyse, verlagert. Durch den Einsatz von SolumSTAR haben sich die Arbeitsprozesse z. B. zur Bereinigung des Liegenschaftskatasters, verändert.

Die Ausführungen sollen zeigen, dass in den letzten Jahren weitreichende Entwicklungen stattgefunden haben. Rückblickend haben derartig viele schnelllebige Veränderungen zu keiner Zeit innerhalb des amtlichen Vermessungswesens stattgefunden. Zusammen mit einem Bündel von Maßnahmen im Bereich der Produktion waren und sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter noch heute in besonders hohem Umfang gefordert.

#### *Rahmenbedingungen Land / GLL Hameln*

Die VKV ist eine staatliche Verwaltung. Gesteuert durch das Ministerium für Inneres, Sport und Integration (MI), werden die Aufgaben zur Erfassung und Führung der Geobasisdaten und deren Bereitstellung als Infrastrukturaufgabe des Landes von den 14 GLL und vom Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN) wahrgenommen. Die GLL sind Dienstleister: Sie führen im Kundenauftrag amtliche Vermessungen durch und geben schriftliche und mündliche Auskünfte (auf Wunsch auch in digitaler Form) aus den amtlichen Nachweisen.

Zeitweise parallel zu den bereits dargestellten Entwicklungen haben sich die organisatorischen und inhaltlichen Rahmenbedingungen durch die seit Januar 2005 umgesetzte Verwaltungsmodernisierung verändert.

#### *Organisationsrahmen*

- **Äußere Organisation:** Wie auch in anderen Bereichen ist die staatliche Verwaltung seit dem 01.01.2005 mit der Auflösung der Bezirksregie-

rungen zweistufig organisiert. Parallel wurden die 24 Vermessungs- und Katasterbehörden (VKB) mit Teilen der 11 Ämter für Agrarstruktur, den Domänenämtern und der Moorverwaltung zu 14 GLL zusammengeführt. Die Aufsicht über diese Behörden obliegt dem MI sowie dem Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (ML).

- **Innere Organisation:** Es wurde eine vollständig neue innere Organisation, angepasst an die veränderten räumlichen und inhaltlichen Zuständigkeiten, eingeführt.
- **Aufgabenverlagerung:** Die weitere Entwicklung der VKV zu einer Gewährleistungsverwaltung soll u. a. dadurch erreicht werden, dass die Ausführung von Liegenschaftsvermessungen auf ÖbVI verlagert werden soll; der Anteil der Verwaltung ist schrittweise landesweit auf ca. 25% zu reduzieren.
- **Aufgabenkritik:** Die Aufgaben der VKV sind zukunfts- und nutzerorientiert einer umfassenden Aufgabenkritik unterzogen worden. Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung der technischen Entwicklungen in vielen Aufgabenfeldern Veränderungspotenzial identifiziert.
- **Personalabbau:** Einher mit den konkret beschlossenen und geplanten Veränderungen geht eine in den Folgejahren zu erbringende Einsparung von Haushaltsmitteln für rund 500 Beschäftigte der VKV.

Die organisatorischen Veränderungen sind zur Vorbereitung der Entscheidungen von Arbeitsgruppen in den Jahren 2003 und 2004 erarbeitet worden. Die wesentlichen organisatorischen und personalwirtschaftlichen Umsetzungen (z. B. Besetzung der Funktionsstellen) konnten in 2005 abgeschlossen werden.

### Anforderungen und Stand der Aufgabenerledigung

Die Auswirkungen der Verwaltungsmodernisierung, hier insbesondere der Verzicht auf viele Leistungsträger durch die in relativ kurzer Zeitspanne durchgeführten Personalmaßnahmen „Altersteilzeit und einstweiliger Ruhestand“, waren zu bewältigen. Der Personalabbau und die Aufgabenverlagerung werden die VKV noch weiterhin beschäftigen, da aus heutiger Sicht diese Vorhaben erst 2010 ihren Abschluss finden.

Die dargestellten Veränderungsprozesse haben sich in der GLL Hameln wie folgt ausgewirkt:

- Entstanden aus drei VKB, weist die GLL Hameln fünf Dienstorte auf, die bis zu 80 km voneinander entfernt liegen.
- Zusammen mit zwei anderen GLL in Niedersachsen ist in der GLL Hameln keine Dienststelle aus dem Fachbereich des ML integriert.
- Das Beschäftigungsvolumen (BV) von rd. 150 verteilt sich ungleich auf die Dienstorte (zwischen 17 BV und 40 BV).
- Die unterschiedliche Personalausstattung der Dienstorte wird durch Verlagerungen der Arbeit zwischen den Dienstorten ausgeglichen.
- Die Besetzung der Führungspositionen ist in den zurückliegenden Jahren gekennzeichnet durch einen häufigen Wechsel bei z. T. längerer Vakanz. Die derzeit 15 Führungspositionen (Behördenleitung, acht Dezernatsleitungen, sechs Teamleitungen) werden mit zwei Ausnahmen von Kolleginnen und Kollegen eingenommen, die vorher andere Tätigkeiten wahrgenommen haben.

Die grundsätzlichen fachlichen Anforderungen, die an die VKV gestellt werden, lassen sich direkt aus den obigen Ausführungen ableiten. Für die GLL Hameln ergeben sie sich konkret aus den jährlichen Zielvereinbarungen, die mit ML abgeschlossen und mit den bekannten Mitteln, u. a. auf der Grundlage der Kosten- und Leistungsrechnung, kontrolliert werden. Inhaltlich sind die fachlichen Anforderungen durch Vorgaben (Gesetz, Vorschriften) konkretisiert und sind Gegenstand der Dienst- und Fachaufsicht durch ML.

Es ist eine der wesentlichen Aufgaben der Steuerung, die Anforderungen mit dem Stand der Aufgabenerledigung abzugleichen. Dieser Abgleich ist ein ständiger Prozess, der mit unterschiedlicher Intensität auf allen Ebenen in einer GLL stattfinden und alle Aufgabenfelder umfassen muss.

Dieser Prozess ist in der GLL Hameln schon zeitig eingeleitet worden. Folgender Handlungsbedarf besteht:

- Neue, zukunftsorientierte Aufgaben sind für die GLL Hameln fachlich so aufzubereiten, dass sie zielorientiert umgesetzt werden können (z. B. Qualitätsverbesserung, ALKIS).
- Bedingt durch die ungleiche Personalausstattung bestehen unterschiedliche Stände bei der Aufgabenerledigung (z. B. FODIS).
- Historisch bedingt sind die Geschäftsabläufe z. T. sehr unterschiedlich. Hier ergibt sich die Notwendigkeit der Harmonisierung und Optimierung (z. B. Liegenschaftsvermessungen).

Als zielführend in diesem Zusammenhang ist erkannt worden, dass die fachliche Kommunikation über die Grenzen eines Dienstortes hinaus intensiviert werden muss, damit aus den historisch gewachsenen fünf ehemaligen „Katasterämtern“ „eine“ Behörde wachsen kann.

### Strategisches Vorgehen

Die festgestellten Fragestellungen werden in der GLL aufgenommen. Bei den Überlegungen zum weiteren Vorgehen haben die positiven Erfahrungen, die die GLL seit 2006 mit der Projektarbeit über das Vorhaben „tatsächliche Nutzung (TN)“ gesammelt hat, eine große Rolle gespielt.

### Ziele und Werte

Bei der Entwicklung der Strategie zum weiteren Vorgehen sind folgende Ziele und Werte eingeflossen:

- Die **Aufgabenerledigung ist zu harmonisieren**, um Steuerungsaufwendungen zu reduzieren und Auftragsverschiebungen zwischen den Dienstorten zu ermöglichen. Dabei sind aus den zz. in den Dienstorten unterschiedlichen Bearbeitungsabläufen die effizientesten auszuwählen und weiter zu entwickeln. Bearbeitungszeiten sollen reduziert werden. Bei Bearbeitungsengpässen in einem Dienstort soll die Arbeit mit wenig administrativem Aufwand in einem anderen Dienstort ausgeführt werden können.
- Innerhalb der Dienststelle sind **gleiche Bearbeitungsstände zu erreichen**.
- Bei allen Maßnahmen sind eine hohe **Transparenz** und eine hohe Akzeptanz zu erreichen: die Personalvertretung, die Beauftragten und die Beschäftigten sind einzubeziehen. Die **Kommunikation** zwischen den Dienstorten ist zu optimieren.
- Neue Arbeitsweisen und Verfahren müssen auf die landesweiten Entwicklungen gründen. Sie sind klar zu beschreiben und vor der Einführung aufzubereiten. Die Einführung bei den Beschäftigten ist zu begleiten.

Vorgehen

Eine zeitliche Übersicht über das Vorgehen ist in Abbildung 1 dargestellt.

Tätigkeit	Zeit
TN-Projekt entwickelt und gestartet (4.1.1)	09/2006
Handlungsfelder erkannt, Workshop beschlossen (3.2.1)	08/2007
Aufgabenstellung in zweitägigem Workshop bearbeitet (3.2.2) • Handlungsfelder vorgestellt und vertieft • Projekte und Projektsteuerung	09/2007
Projektaufträge formuliert (3.2.2)	10/2007
Transparenz in der Behörde (3.2.3) • Besprechung: Personalrat, Schwerbehindertenvertretung, Frauenbeauftragte, • Intranet: Beschäftigte	10/2007
Projektgruppenmitglieder (3.2.4) • Interessenbekundungsverfahren • Auswahl	10/2007
Start der Projektgruppenarbeiten (3.2.5)	ab 10/2007
Abschluss durch Projektberichte, Entscheiden und Einführen (3.2.6)	ab 10/2008
Bewertung (5.)	ab 2009

Abb. 1: Zeitlicher Ablauf der Strategie

Handlungsfelder in einer Dienstbesprechung aufgezeigt

In einer Dienstbesprechung der Behördenleitung wurden die Handlungsfelder aufgezeigt und thematisiert. Über den Handlungsbedarf bestand schnell Einigkeit. Das „wie“ ließ sich aber nicht so spontan lösen. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit dem TN Projekt wurde beschlossen, auch für die identifizierten

Projekte	Einzelziele	Meilensteine	Projektgruppe	Zeitachse
<b>FODIS</b>				
Ersteinrichtung von FODIS	Erfassung und Georeferenzierung fertig stellen	Fertigstellungskonzept, Zeitpunkte der Nutzbarkeit	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Person je Dienstort</li> <li>Kompetenz: FODIS-Erfassung</li> <li>Leiten: DL</li> </ul>	Beginn: sofort Ende: 2007, danach Fertigstellung begleiten
Nutzung von FODIS	Fachkonzept zur Nutzung	Handlungsempfehlung	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Person je Dienstort</li> <li>Kompetenz: Unterlagen, D 2, GIS</li> <li>Leiten: DL</li> </ul>	Beginn: sofort Ende: 31.03.2008
<b>Liegenschaftsvermessungen</b>				
Qualitätssicherungen bei Liegenschaftsvermessungen	Prozesse harmonisieren, Bearbeitungsstandards setzen	Bestandsaufnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Person je Dienstort</li> <li>Kompetenz: Innen- u. Außendienst</li> <li>Leiten: DL</li> </ul>	Beginn: Mitte 2008 Ende: Mitte 2009
<b>ALK-Qualität „Geometrie“</b>				
Informationssystem für Metadaten der ALK	Transparenz über Qualitätsangaben	Prioritäten visualisieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>drei Personen</li> <li>Kompetenz aus D 2 und D 5</li> <li>Leiten: Mitarbeiter</li> </ul>	Beginn: sofort Ende: 31.12.07
Fachliches Konzept zur Qualitätsverbesserung der ALK	Fachliches Konzept	Pilotverfahren anlegen	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Person je Dienstort</li> <li>Kompetenz: ALK</li> <li>Leiten: DL</li> </ul>	Beginn: sofort Ende: 01.07.08
Umsetzungskonzept für Bearbeitungsfolge der ALK	Kriterien für Prioritäten festlegen	keine	<ul style="list-style-type: none"> <li>eine Person je Dienstort</li> <li>Kompetenz: Kundenkontakte</li> <li>Leiten: DL</li> </ul>	Beginn: sofort Ende: 31.03.2008
<b>Angaben des amtlichen Vermessungswesens</b>				
Netzwerk ALKIS	Kompetenz aufbauen, Schulungskonzept	Thema strukturieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>3 Personen plus externe AAA-Fachkraft</li> <li>(Keimzelle)</li> <li>Leiten: DL</li> </ul>	Beginn: sofort Ende: 01.07.08

Abb. 2: In einem Workshop wurde der Handlungsrahmen der Projekte entwickelt

Handlungsfelder Projektlösungen anzustreben und das weitere Vorgehen in einem separaten Workshop zu entwickeln. Vorbereitend auf den Workshop wurden zu den Handlungsfeldern die

Kerninhalte wie z. B. Rahmenbedingungen, Kunden- und Nutzeranforderungen und Abhängigkeiten von der Informations- und Kommunikationstechnik aufbereitet.

*Workshop – Projektdefinitionen und Steuerung*

Im Workshop erstreckte sich das Thema Handlungsfelder über anderthalb Tage. Teilgenommen haben die Behördenleitung, die Dezernatsleitungen und der Controller. Als Gesprächsgrundlage wurden zunächst die Visionen, die Leitsätze, die Ziele, die Schwerpunkte und die künftigen Anforderungen der GLL dargestellt. Anschließend wurden zu jedem Handlungsfeld die aufbereiteten Daten vorgestellt, diskutiert, ergänzt und erforderliche Einzelziele erarbeitet. Daraus wurden sieben Projekte gebildet. Zu jedem Projekt wurden Meilensteine, die Einschätzung der Bedeutung, die Anforderungen an die Projektgruppe, die betroffene Vollzeiteinheiten, die erforderlichen Abstimmungen und Verknüpfungen zu anderen Projekten und Aufgaben sowie der zeitliche Rahmen festgelegt. Die Projekte und ihre wesentlichen Festlegungen ergeben sich aus Abbildung 2.

Zur Steuerung wurden folgende Festlegungen getroffen:

- Monatliche Abstimmungen mit der Behördenleitung sind herbeizuführen. Dadurch besteht ein kurzer Weg von den Projektgruppen zur Leitungsebene. Auf umfangreiche Zwischenberichte soll aus ökonomischer Sicht verzichtet werden.
- Notwendige Querschnittsdaten werden durch den Controller zur Verfügung gestellt. Die Arbeitszeiten werden in KOLEIKAT von den Führungskräften im Produkt „Lenken und Leiten“, von den Beschäftigten im Produkt „Andere Aufgaben; Einzelmaßnahmen“ oder bei einzelnen betroffenen Produkten verbucht.
- Die Einführung von weiterentwickelten Arbeitsmethoden und Prozessen soll durch Personalentwicklungsmaßnahmen in Form von Schulungen unterstützt werden.
- Neue technische Entwicklungen im GIS-Bereich für z. B. einheitliche Übersichten und aktuelle Bereitstellungsmöglichkeiten sollen in enger

- Zusammenarbeit mit dem Geodatenmanagement erarbeitet werden.
- Vor dem Hintergrund eines angemessenen Ressourceneinsatzes sollen nicht alle Projekte gleichzeitig beginnen. Es wurde entschieden, das Projekt „Qualitätssicherung bei Liegenschaftsvermessungen“ später

und das Projekt „Netzwerk ALKIS“ mit geringem Aufwand zu beginnen.

- Eine spätere Bewertung soll die positiven und negativen Seiten der Projekte beleuchten und Verbesserungsprozesse ermöglichen.

**Projektauftrag: Qualitätssicherungen bei Liegenschaftsvermessungen**

**Projektbeschreibung / Ziele des Projektes**  
 Im Sinne eines Qualitätsmanagements (Produktqualität, Ablaufqualität) sind bei Liegenschaftsvermessungen und den damit im Zusammenhang stehenden Produkten vergleichbare Arbeitsabläufe und betriebswirtschaftliche Optimierungen zu erreichen. Dazu werden in den einzelnen Dienstorten Arbeitsablaufdiagramme erarbeitet. Zu den einzelnen Arbeitsschritten sind Bearbeitungsstandards, Qualitätsoptimierungen sowie Hinweise zur Abgrenzung der einzelnen Produkte zu erstellen und umzusetzen. Die Vorgaben der Verwaltungsmodernisierung und der ALKIS-Einführung sowie Besonderheiten der Dienstorte sind zu berücksichtigen. Das Projekt betrifft das Kerngeschäft der GLL und hat wegen der Außenwirkung und des Umfangs der gebundenen Kapazitäten eine hohe Bedeutung.

**Fachliche Vorgaben**  
 Die Vorgaben aus den Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie aus den Dienstbesprechungen der koordinierenden Dezernatsleiter 5 und den Dezernatsleitern 5 sind zu beachten. Erfahrungen aus dem vorliegenden Arbeitsablaufdiagramm über Gebäudevermessungen sind zu verwenden.

**Meilensteine**

1. Ist-Stand (Dokumentation)
2. Soll-Stand (Konzept): optimales Muster, Empfehlung, Abweichungen möglich? Entwicklung der Bearbeitung abwarten
3. Qualitätsstandards umsetzen (Stufenkonzept)

**Projektgruppe**  
 Die Projektgruppe besteht aus XX (Leitung, Dezernat 5.4), XX (Controlling), XX (Dezernat 5.1), XX (Dezernat 5.2), XX (Dezernat 5.3), XX (Dezernat 5.5) und wird parallel zum alltäglichen Geschäftsbetrieb eingesetzt.

**Rahmenbedingungen / Abstimmungen**  
 Es besteht Abstimmungsbedarf mit den Projekten Informationssystem für Metadaten, fachliches Konzept zur Qualitätsverbesserung der ALK, Netzwerk ALKIS, Fertigstellung Ersteinrichtung FODIS, Fachkonzept zur Nutzung von FODIS sowie Abstimmungsbedarf seitens des koordinierenden Dezernatsleiters 5 und der Dezernatsleiter 5.

**Personal- Organisations- und Qualitätsmanagementmaßnahmen**  
 Personal- und Organisationsentwicklungsmaßnahmen werden als Dienstbesprechungen/Schulungen anfallen.

**Zeitlicher Rahmen**  
 Projektbeginn ist ab Mitte 2008.  
 Projektende ist ein Jahr später. XXXXXXXXXX, den 25.10.2007

Abb. 3: Im Anschluss an den Workshop wurden die Projektaufträge von den Projektgruppenleitern entworfen und mit der Behördenleitung abgestimmt. Hier ein Beispiel.

### *Transparenz in der Behörde*

Die Projektvorhaben wurden mit dem Gesamtpersonalrat, der Frauenbeauftragten und mit der Vertretung schwerbehinderter Menschen thematisiert. Die Information für alle Beschäftigte erfolgte über die Dezernatsleitungen und über das Intranet.

### *Auswahl Projektgruppenmitglieder*

Das Auswahlverfahren wurde als Interessenbekundungsverfahren für alle Beschäftigten via Intranet eröffnet. Erfreulicherweise haben sich viele Beschäftigte beteiligt. In Einzelfällen fand eine Auswahl statt. Dabei konnten die Gruppenkriterien angewandt werden.

### *Projektgruppenarbeit und Projektberichte*

Die Projektgruppensitzungen sind durch Zusammentragen und Diskutieren über die in den Dienstorten unterschiedlichen Bearbeitungsprozesse geprägt. Durch die Kommunikation über die Dienstorte hinaus entstehen viele Aha-Effekte. Es werden Optimierungsmöglichkeiten erkannt und genutzt. Die Gruppenmitglieder nehmen die neuen Erkenntnisse mit in ihre Dienstorte. Eine Sitzung dauerte i. d. R. vier bis sechs Stunden. Je Projektgruppe sind rund fünf bis zehn Sitzungen angefallen. Die Ergebnisse der Sitzungen wurden zur späteren Verwendung für die Projektberichte dokumentiert.

Die Projektberichte enthalten neben fachlichen Ergebnissen und Vorschlägen zur organisatorischen Umsetzung auch Angaben zu den verbrauchten und voraussichtlich künftig anfallenden Personal- und Sachressourcen. Durch Vergleich der aktuellen und der erforderlichen Qualifikationen und Kompetenzen werden notwendige Personalentwicklungen beschrieben. Mit den Projektberichten endet die Projektarbeit.



Abb. 4: Blick in eine Projektgruppensitzung

### *Einführen in der Linie*

Die Behördenleitung entscheidet über die Umsetzung der in den Projekten erarbeiteten Lösungen. Sie führt sie verbindlich ein. Die Umsetzung obliegt dann den Dezernatsleitungen. Sofern erforderlich, ist die dienstortübergreifende Begleitung der fachlichen Arbeit zu organisieren.

Veränderungen in der Organisation werden mit der Personalvertretung abgestimmt. Bei Auswirkungen auf die Arbeitsplätze sind die bekannten Verfahren (Beschreibung, Bewertung, Umsetzung bzw. Ausschreibung) anzuwenden.

## Umsetzung und Ergebnisse

### *Ergebnisse*

Im Rahmen dieses Kapitels werden die Projektergebnisse in Kurzform durch die jeweilige Projektleitung vorgestellt.

### *Tatsächliche Nutzung Von Uwe Kinnewig, Holzminden*

Die Führung der tatsächlichen Nutzung ist gesetzliche Aufgabe und besonders im Hinblick auf AAA wichtiger Bestandteil der Daten von ALKIS und ATKIS. Die TN ist nach den Zielvereinbarungen in einem Vier-Jahreszyklus zu aktualisieren und neuen Anforderungen anzupassen.

Vor rund zwei Jahren wurde die Aufgabe in der GLL aufgegriffen. Durch eine kleine Arbeitsgruppe mit topografischen Fachkenntnissen wurde, unter Leitung einer Dezernatsleitung, ein Konzept zur Erfassung und Aktualisierung der TN-Inhalte aufgestellt. Das Konzept enthält Kapazitätsberechnungen und sieht eine

dreistufige, auf den Luftbildturnus abgestimmte Bearbeitung vor. Anschließend wurde die Umsetzung in einem zunächst auf vier Jahre befristeten Projekt eingeleitet. Die Projektgruppe besteht aus Beschäftigten aller Dienstorte. Durch diese Führungsform wird die klassische hierarchische Linienstruktur weitgehend durch eine direkte dienstortübergreifende Zusammenarbeit im Team ersetzt. Durch die effiziente Koordination sowie den geregelten und einheitlichen Informationsfluss besteht eine hohe Akzeptanz; die administrativen Abläufe werden erleichtert. Insgesamt wird das Verfahren als sehr effizient und zielführend gewertet und für künftig zu bearbeitende ähnlich gelagerte Aufgaben als vorbildlich erachtet.

Der Projektauftrag legt die fachlichen Inhalte fest. Die einzusetzenden Kapazitäten werden durch Zielvereinbarungen gesteuert. Durch die gestufte einheitliche, dienstortübergreifende Bearbeitung werden gleiche Arbeitsstände in der GLL erreicht. In der ersten Bearbeitungsstufe erfolgt die Erfassung der Ver-

kehrsbegleitflächen an überregionalen Verkehrswegen, Landes- und Kreisstraßen. Die zweite Stufe sieht die Erfassung bzw. Aktualisierung der Uferlinien von Teichen und Seen, des Verlaufes von Forststraßen, der Ausdehnung von Abbauflächen und bisher noch fehlender prägender Elemente der Landschaft (z. B. neuer Rastplatz an Bundesautobahn) vor. In der dritten Stufe erfolgt eine markierungsweise flächenhafte Aktualisierung der TN. Inhalt dieser Stufe ist u. a. die Aktualisierung des TN-Nachweises der Gebäude- und Freiflächen, die Erfassung der ALKIS-Gebädefunktionen, der Fuß- und Radwege, der Verkehrsbegleitflächen von Gemeindestraßen, der Aufforstungen, der Umnutzungen (z. B. neue Sport-, Spiel- oder Wochenendplätze, aufgelöste Schrebergärten)

sowie der nicht befahrbaren Straßen und Wege. Die Veränderungen werden grundsätzlich aus Luftbildern erfasst; ein örtlicher Feldvergleich ist nur in Ortslagen und punktuell bei häuslich nicht zu klärenden Einzelfällen vorgesehen.

Die TN-Arbeitsstandübersicht wird im Intranetportal unter GLL-Web-Services geführt. Die Arbeiten werden mit anderen Bereichen z. B. Feldvergleich für Gebäudebestand, Bodennachschätzung, Flurbereinigung koordiniert.

*FODIS*

*Von Horst Nahrman, Alfeld*

Ersteinrichtung von FODIS: Eine bedeutende Aufgabe der VKV ist die Überführung der analogen Dokumente des Liegenschaftskatasters in das FODIS. Diese Arbeiten werden seit ca. 2000 in den einzelnen Dienstorten tlw. sehr unterschiedlich erledigt. Die Folge ist ein ungleicher Einrichtungsstand in der GLL Hameln.

In diesem Projekt der GLL Hameln sollen Strategien entwickelt werden, um alle Dienstorte in FODIS auf einen einheitlichen Standard zu bringen und um die Ersteinrichtung in einem engen Zeitrahmen fertig zu stellen (Anmerkung: Während der Projektlaufzeit wurde durch das Ministerium für Inneres, Sport und Integration vorgegeben, dass die Einrichtungsarbeiten landesweit in 2011 abgeschlossen werden sollen).

Grundlage der Projektplanung war eine Bestandsaufnahme, aus der das Konzept zur Fertigstellung der Ersteinrichtung für die gesamte GLL Hameln entwickelt wurde. Für eine detaillierte Planung mit Kapazitätsangaben für die einzelnen Tätigkeiten wurden Zeiten aus den KLR-Auswertungen mit Erfahrungswerten angesetzt. Bei der Reihenfolge der Ersterfassung ist die Nutzungshäufigkeit der Dokumente zu berücksichtigen. D. h., dass die Dokumente, die häufiger im Gebrauch sind, zuerst einzuscannen,

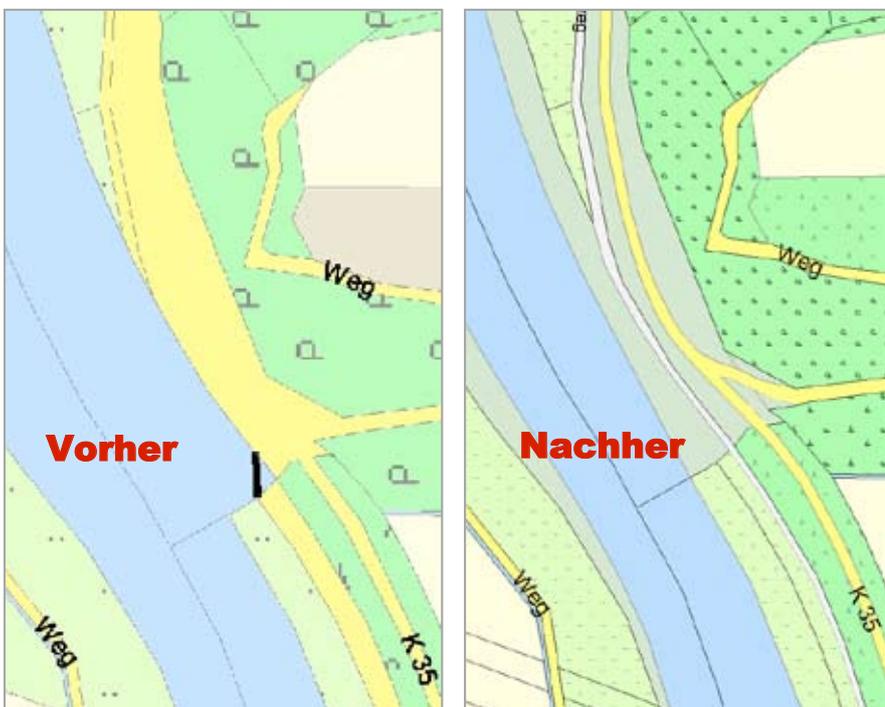


Abb. 5: Die Erfassung der Verkehrsbegleitflächen steigert die Aussagekraft der Karten

einzupflegen und zu georeferenzieren sind. Wegen des schon fortgeschrittenen Erfassungsstandes und der Einfachheit halber wurden die Dokumente in zwei Kategorien eingeteilt:

- Kategorie I  
= alle Dokumente außer den Niederschriften
- Kategorie II  
= Dokumente „Niederschriften“

Höchste Priorität für die Ersteinrichtung hat die Fertigstellung der Kategorie I. Alle Dezernate 5 sind an der Erledigung zu beteiligen! So sind von den Dezernaten unter Berücksichtigung der Zielvereinbarungen, Kapazitäten mit fachlichen Qualitäten der Beschäftigten anzugeben, die für die Erledigung zur Verfügung gestellt werden. Daraus hat die Projektgruppe eine Arbeitsplanung erarbeitet, mit der eine Verteilung der einzelnen Tätigkeiten (scannen, einpflegen und georeferenzieren) auf die Dienstorte erfolgen soll. Die Erledigung der Ersterfassung ist in der Folge durch geeignete Maßnahmen zu begleiten.

Die verschiedenen Arbeitsstände zur Ersteinrichtung werden in einer Übersicht im GLL-Viewer dargestellt. Dies dient einerseits der Information der Beschäftigten, die auf FODIS zugreifen, andererseits auch zur Steuerung der Einrichtungsarbeiten. Stand des Projektes (Jan. 2009): Entwurf des Projektberichts liegt vor; Kapazitätsabfragen der Dezernate laufen, Umsetzung noch im I. Quartal 2009 geplant.

Fazit: Aus Sicht der GLL Hameln wird mit diesem Projekt der Ersteinrichtung zum einen ein gleichmäßiger Einrichtungs-

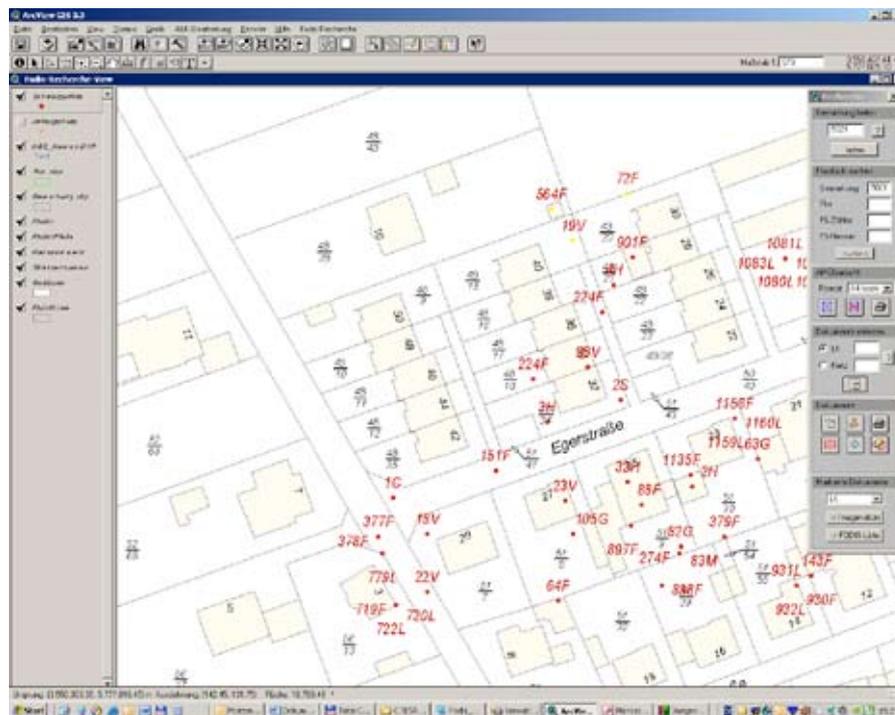


Abb. 6: FODIS-Recherche: Liegenschaftskarte mit Darstellung der Treffer

stand in der GLL erreicht. Außerdem soll gewährleistet werden, dass kurzfristig alle Dokumente erfasst und georeferenziert werden, die am Häufigsten im Gebrauch sind. Die dadurch erzielten Synergieeffekte bei der Unterlagenvorbereitung und anderen Benutzungen sollen diesem Projekt zugute kommen. Dafür sind ggf. auch Personalentwicklungsmaßnahmen notwendig, um die Georeferenzierung, die die meisten Kapazitäten benötigt und auch die höchsten fachlichen Qualifikationen der Beschäftigten erfordert, zügig voranzubringen. Mit einer Personalentwicklung ergeben sich auch Zukunftsperspektiven, die in der heutigen Zeit ein wesentlicher Motivationsfaktor sein können. Es ist wichtig, die Beschäftigten in eine hochtechnisierte Zukunft der VKV mitzunehmen und auf neue Anforderungen und Aufgaben vorzubereiten.

Nutzung von FODIS: Zur Nutzung der in der FODIS-Datenbank erfassten Dokumente sollte in diesem Projekt ein automationsgerechtes GIS-unterstütztes Verfahren entwickelt werden, das die tägliche Arbeit in den Dezernaten erleichtert. Dafür sollten die schon in der VKV vorhandenen Programme und GIS-Systeme (verGISes, Hameln-GIS u. a.) verwendet und weiterentwickelt werden. Soft- und Hardware-Erweiterungen des Systems waren unter dem Aspekt der entstehenden Aufwendungen und Kosten und besonders der inzwischen in der Entwicklung befindlichen FODIS-Recherche des Landes zu planen. Außerdem kam wegen des vorhandenen Fachwissens in der GLL nur eine ArcView-Anwendung in Frage.

Die Anforderungen an FODIS sind eine komfortable, effektive Dokumentenrecherche mit entsprechenden Wei-

entsprechenden Projektmitglied vorgenommen.

terverarbeitungs-möglichkeiten für die verschiedenen Anwendungen im Liegenschaftskataster. Um in der GLL eine große Akzeptanz für das Rechercheprogramm zu erhalten, muss es für die Benutzer einfach gehalten werden, ohne dass Detailkenntnisse des Programms erforderlich sind. Die einzelnen Vorschläge, die aus den Häusern in die Projektgruppe kamen, waren im Hinblick auf Machbarkeit und Aufwand unter den vorher genannten Voraussetzungen abzustimmen.

Ergebnis war eine *Installationsanweisung* für die zuständigen Fachanwendungsbetreuer in den einzelnen Häusern. Da die Anwendung einfach und fast selbsterklärend ist, war auch nur eine kurze *Programmbeschreibung* für die Nutzer notwendig. Installiert werden kann das Recherchemodul auf jedem Rechner. Voraussetzung waren die Programme FODIS und ArcView.

Das Projekt wurde im Juni 2008 umgesetzt, darauf hin erfolgte die Installation der Recherche in den Häusern; die Einführung wurde in jedem Haus von dem

Fazit: Insgesamt wurde die Recherche von den Mitarbeitern begrüßt. Entsprechend verbreitet ist auch das Rechercheprogramm in der GLL Hameln. Es wurde vereinbart, dass die Recherche nach einiger Zeit (ca. 1/2 Jahr) in einem Workshop mit den Produktverantwortlichen der Unterlagenvorbereitung erörtert werden soll. Die Akzeptanz der Mitarbeiter für das System FODIS steigt mit den Vorteilen bei der Benutzung. Die frei werdenden Kapazitäten können der Fertigstellung der Ersterfassung zu gute kommen. Verbesserungen der Zeiten für die Unterlagenvorbereitung sind mit zunehmender Vervollständigung der FODIS-Datenbank zu erwarten. Die FODIS-Recherche der VKV ist daher eine wichtige Entwicklung des FODIS-Systems.

*Qualitätssicherungen bei Liegenschaftsvermessungen Von Ingo Meyer, Holzminden*

Ziele des Projektes sind, vergleichbare Arbeitsabläufe und betriebswirtschaftliche Optimierungen zu erarbeiten. Da-

bei sind die zz. unterschiedlichen Prozessabläufe hinsichtlich einer ganzheitlichen Bearbeitung von Auswertungen und Eintragungen zu vereinheitlichen. Eine gegenseitige Unterstützung der Dienstorte z. B. bei Auftragspitzen oder personellen Engpässen soll ermöglicht werden, ohne dass sich die Bearbeiter dabei auf andere Prozessabläufe einstellen müssen.

Um diese Aufgabe zu lösen, wird ein für Liegenschaftsvermessungen einheitlicher Sollbearbeitungsablauf aufgestellt. Er zeigt in ca. 170 Arbeitsschritten eine optimierte Bearbeitungsfolge auf. In Verlinkungen werden Bearbeitungsvorgaben (z. B. Erlasse, Dienstbesprechungen, interne Dienstweisungen) thematisch gruppiert. Die Regelungen sind dadurch immer aktuell im Zugriff und nur an einer Stelle vorzuhalten. Die zeitaufwändige Führung von Handakten wird weitgehend entbehrlich. Auch wird im Einzelnen aufgezeigt, wann Bearbeiterwechsel sinnvoll sind. Die entsprechenden KOLEIKAT-Produkte und Stände der automatisierten Geschäftsnachweise (AGN) sind aufgeführt. Neu eingesetzte Personen oder Auszubildende können sich anhand der Auflistung einarbeiten und erledigte Arbeitsschritte in dafür vorgesehenen Feldern markieren.

Insgesamt werden bei geringen Bearbeitungszeiten eine hochwertige Produktqualität sowie eine optimierte und effiziente Bearbeitungsweise ermöglicht.

Die Ergebnisse der Gruppe sind weitgehend fertig gestellt. Sie werden zz. mit den Dezernatsleitungen 5 abgestimmt. Anschließend ist eine Stellungnahme der betroffenen Beschäftigten vorgesehen. Dann folgt die Einführung.

	Standardverfahrensanweisung erledigt / Datum	V1, Zerlegung Bearbeiter	KLR Produkt AGN Stand	V2, Sonderung Bearbeiter	KLR Produkt AGN Stand	V2, gesonderte Abmarkungsanfrage	Bearbeiternummer
<b>Antragsannahme</b>			1 0		21 0		
Antrag annehmen		x A		x A		x	
Kundenberatung (z. B. zur TG nach NBauO und BauGf, Abmarkung, Zerlegung/Sonderung, Grenzfeststellung/amtliche Grenzauskunft, Umfang des Auftrags dokumentieren z. B. Karte mit markierter Grenze)	file:VSc	x A, (B)		x A, (B)		x	
AGN Auftrag anlegen und bekannte Informationen eintragen		x A		x A		x	
auf Wunsch Kostenschätzung schriftl. Auftragsbestätigung		x				x	
Umfang des Auftrags dokumentieren		x				x	
Teilungsgenehmigung beantragen (auf Wunsch)		x				x	
Hinweis: Karte und Buch für TG-Antrag nicht zusätzlich abrechnen		x				x	
Anfragen an Leitungsbetreiber: Verfahren der Dateneubereidung ist abhängig vom Leitungsbetreiber		x A					
ggf. Verschmelzungsanfrage an das Grundbuchamt absenden (i. d. R. über einen AGN Z-Auftrag)	file:VWV	x A		x A			

Abb. 7: Ausschnitt aus einem in der GLL einheitlichen Sollbearbeitungsablauf für Liegenschaftsvermessungen

**ALK**  
Informationssystem für Metadaten  
Von Manfred Stieler, Hameln

Ziel des Projektes war es, ein Informationssystem zur räumlichen Visualisierung der Qualitätsangaben der ALK bereitzustellen. Hierzu sollte eine fortführungsfähige Visualisierungskomponente konzipiert werden, in der die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der Bearbeitungsstand hinsichtlich der Qualitätsverbesserung zu dokumentieren sind.

Die Bestandsaufnahme über vorhandene Qualitätsübersichten in der GLL Hameln ergab, dass keine einheitlichen, aktuellen und flächendeckenden Informationen über die geometrische Qualität der ALK vorlagen. Da die flächenhafte Visualisierung der ALK-Qualitäten durch ein landesweites System technisch eingerichtet wird, konnte auf die Erzeugung und Fortführung vorhandener Übersichten in den Dienstorten verzichtet werden. Der in der derzeitigen webbasierten Testanwendung „Punktdateiübersicht“ vorhandene Dienst „Genauigkeit PDAT-ALK“ reicht für Qualitätsaussagen bei der Erstellung von Lageplänen / Bebauungsplänen in der Regel aus und kann bei der Erstellung einer Prioritätenliste zur Bearbeitung von Verbesserungsgebieten hinzugezogen werden.

Die Projektarbeit ist abgeschlossen. Die bisher vorhandenen Übersichten werden nicht weiterentwickelt oder fortgeführt. Die Identität der Koordinaten zwischen Punktdatei und Grundrissdatei wird im webbasierten Informationssystem „ALK-Geo-Info“ visualisiert; eine landesweite ALK Genauigkeitsübersicht als Flächenthema wird entwickelt.

*Umsetzungskonzept für die  
Bearbeitungsfolge bei  
Qualitätsverbesserungen  
Von Bernd Hotopp, Holzminden*

Ein Umsetzungskonzept für die Verbesserung der Qualität des Liegenschaftskatasters zu entwickeln, war das Ziel dieses Projektes. Die Forderungen und

Wünsche der Nutzer sollten dabei berücksichtigt werden und mit den Interessen der GLL zu einer realisierbaren Bearbeitungsfolge führen.

Für eine gezielte Kundenbefragung wurde zunächst ein Fragebogen zur Qualität der Geobasisdaten und zur Notwendigkeit von Metadaten entwickelt. Die befragten Nutzer sollten ihre Bewertungen zur Bedeutung der Vollständigkeit, der Lagegenauigkeit und der Aktualität verschiedener Inhalte des Liegenschaftskatasters vornehmen. Gleichzeitig wurde abgefragt, inwieweit sie diese Forderungen bei den bereits genutzten Geobasisdaten als verwirklicht ansehen oder wo Verbesserungsbedarf besteht. Die Einstufungen erfolgten überwiegend in tabellarischer Form mit einer erläuterten Bewertungsskala von eins bis fünf.

Aus einer Kundendatenbank heraus

wurden 130 Kunden auf dem Postweg angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 58 Prozent. Die Vollständigkeit und Aktualität bezüglich der Hauptgebäude und der Hausnummern in der ALK sowie der Adressdaten im ALB waren dabei die wesentlichen Forderungen. Hinsichtlich der Genauigkeit wird „cm-Genauigkeit“ bei den Grenzen, mit leichten Abstrichen auch bei Gebäuden und „Spatenbreite“ bei der tatsächlichen Nutzung erwartet.

Bei den größeren Kunden (Kommunen und Energieversorger) erfolgten teilweise Nachbefragungen oder Gesprächstermine zur Konkretisierung ihrer Vorstellungen. Angestrebt wird eine rechtzeitige Benennung von Gebieten, in denen eine hohe Qualität des Liegenschaftskatasters (z. B. Entwicklung von Baugebieten, Straßenbaumaßnahmen) künftig benötigt wird.

Vorrangigen Bedarf sehen die Projektgruppen-Mitglieder neben Gebieten, für die Planunterlagen erstellt werden sollen oder in denen Neubautätigkeiten zu erwarten sind, in den Gebieten, in denen die ALK in der Ortslage durch 1:1 Digitalisierung der Inselkarten mit Maßstäben  $\leq 1:2.000$  entstanden ist.

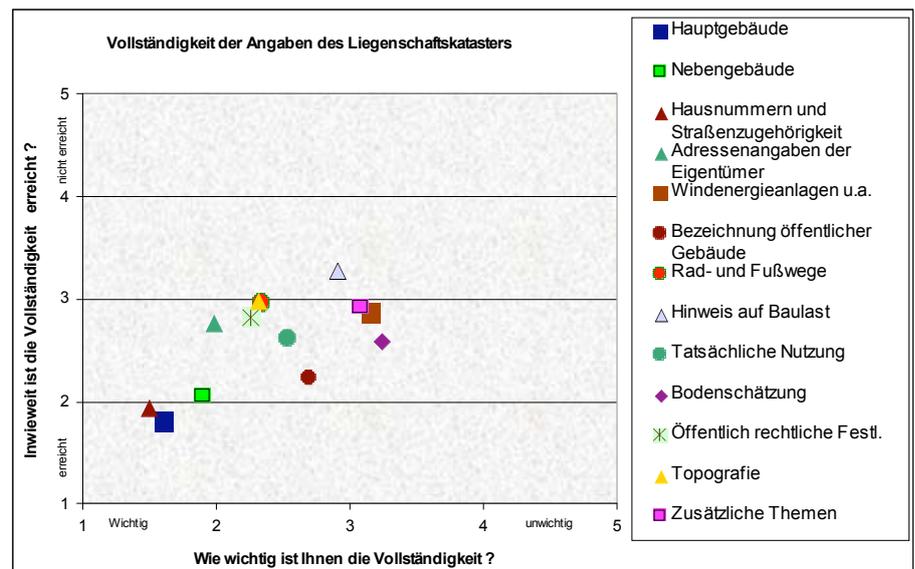


Abb. 8: Kundenbefragung: Inwieweit sehen unsere Kunden die Vollständigkeit der Geobasisdaten als erreicht an und wie wichtig ist sie ihnen?

Aufgrund der Auswertung aus der ALK-Statistik, abzüglich der Flächen für die bereits die Genauigkeitsstufen A und B vorliegen, sind 27 km<sup>2</sup> in der Gebietsstruktur Innenstadt, 146 km<sup>2</sup> in Ortslagen und 204 km<sup>2</sup> in Ortsrandlagen geometrisch zu verbessern. Die Vorgehensweise erfolgt in der GLL auf der Grundlage des Erlasses „Genauigkeitsverbesserung der Liegenschaftskarte“.

Um den Forderungen der Vollständigkeit und Aktualität gerecht zu werden, ist der Erlass „Aktualität des Gebäudebestandes im Liegenschaftskataster“ konsequent anzuwenden. Für die Aktualisierung und Vervollständigung der Adressen der Eigentümer im ALB ist noch eine Vorgehensweise in Zusammenarbeit mit den Kommunen zu erarbeiten.

*Fachliches Konzept zur  
Qualitätsverbesserung der ALK  
Von Bernd Hotopp, Holzminden*

In dem Projekt sind fachliche Vorgehensweisen untersucht worden mit dem Ziel, die geometrische Genauigkeit, die Lesbarkeit, die Aktualität und die Vollständigkeit der ALK zu verbessern. Durch die gleichzeitige Mitwirkung des Projektgruppenleiters in der landesweiten Projektgruppe „Qualitätsverbesserung ALK“ konnten jeweils neue Erkenntnisse in unsere Überlegungen einfließen.

Die Projektgruppe war mit Praktikern aus allen fünf Dezernaten 5 besetzt, die als Produktverantwortliche mit der Auswertung von Liegenschaftsvermessungen und der Eintragung in das Liegenschaftskataster vertraut waren, und künftig in der ALK-Qualitätsverbesserung eingesetzt werden sollen. Unterschiedliche Gebiete wurden in GLL-internen Pilotverfahren bearbeitet. Eine gemeinsame Besprechung mit ALK-Produktverantwortlichen der GLL Northeim, die bereits über eine zweijährige

Erfahrung verfügten, wurde genutzt, um wertvolle Tipps für einen optimierten Arbeitsablauf zu erhalten. Besonders im Hinblick auf das Homogenisierungsprogramm „SYSTRA“ konnten so fehlende Schulungen kompensiert werden. Die Arbeitsabläufe der Pilotverfahren wurden analysiert, die Arbeits- und Zeitmengen erfasst und die Ergebnisse bewertet. Hierbei wurde die Balance zwischen dem Erreichen der hohen geometrischen Genauigkeit der künftigen Liegenschaftskarte und dem wirtschaftlich vertretbaren Zeit- und Personaleinsatz zum Teil kontrovers diskutiert. Aus den Pilotverfahren hat sich ergeben, dass bei der Bearbeitung grundsätzlich auf folgendes zu achten ist:

- Mit GeoPard ist eine zuverlässige Rechen-tiefe zu gewährleisten.
- Wegen der Zuverlässigkeit müssen in SYSTRA genügend Passpunkte und Bedingungen vorhanden sein.
- Straßenverläufe sollen vollständig koordiniert sein.
- Wegeachspunkte sind sauber zu koordinieren, damit der Weg eindeutig bestimmt werden kann.
- Alle Vermessungspunkte (Polygonpunkte, Liniennetzpunkte) sollten möglichst - als Grundlage für weitere Berechnungen - in Genauigkeit 2, mindestens 3 vorliegen.
- In bebauten Gebieten sollten möglichst viele orthogonal aufgemessene Grenz- und Gebäudepunkte gerechnet werden. Auf die Aufstellung von rechtwinkligen Gebäudeumringen ist zu verzichten.
- Die Aufstellung ist durchgreifend zu kontrollieren (z. B. durch Spannmaßberechnungen).
- Vermessungsarbeiten sind auf einen notwendigen Umfang zu beschränken.
- Die Protokoll- und Fehlerdateien sind unbedingt zu beachten und den Hinweisen ist nachzugehen.

Die Projektgruppe hat eine eigene Arbeitsanleitung und Checklisten entwickelt, um künftige Arbeiten nach einheitlichen Standards durchzuführen. Die Projektgruppenmitglieder sehen wei-

teren Schulungsbedarf für die Anwendung des Programms SYSTRA. Ein Erfahrungsaustausch zwischen den Produktverantwortlichen der fünf Dezernate 5 soll regelmäßig zur Optimierung der Arbeitsabläufe stattfinden. Die Projektergebnisse werden in Kürze eingeführt.

Hinweis: Die Ergebnisse der Projektarbeit werden im Februar 2009 in einer Dienstbesprechung vorgestellt. Zusammen mit Entscheidungen zu offenen Fragen erfolgt so die verbindliche Einführung in der GLL.

*Netzwerk ALKIS  
Von Ernst-August Frie, Rinteln*

Ziel dieses Projektes war es, die Beschäftigten der GLL Hameln auf die Einführung von ALKIS vorzubereiten. Hierzu sollte ein Netzwerk aufgebaut werden, in dem die zu behandelnden Themen identifiziert, fachlich aufbereitet und für alle in geeigneter Form dokumentiert werden sollten. Die Projektgruppe hat sich neben dem laufenden Dienstgeschäft mit diesem abstrakten Thema beschäftigt,

Als Informationsquellen dienten vor allem die Sachstandsberichte der Landesarbeitsgruppe bei den verschiedensten Dienstbesprechungen und Fortbildungsveranstaltungen. Sehr hilfreich war natürlich auch die Präsentation des gesamten Themas im Nachrichtenheft 1 und 2 / 2007, welches allen Mitarbeitern ausgehändigt worden ist. Darüber hinaus informierte sich die Arbeitsgruppe auf einem VDV-Seminar „ALKIS – mehr als nur Kataster?“ in Paderborn sowie durch einen Vortrag vom Landesarbeitsgruppenmitglied Andreas Christ im Dienstort Rinteln. Die geplante Koordi-

natenumstellung auf ETRS 89 wurde allen Mitarbeitern der GLL Hameln durch eine Vortragsreihe des Vermessungsreferendars Ulrich Dieckmann nähergebracht.

Eine neue Situation zum Thema „ALKIS“ ergab sich nach der Veröffentlichung des landeseinheitlichen Schulungskonzeptes der VKV im zweiten Halbjahr 2008. Durch den Arbeitsauftrag der Multiplikatoren wird die Tätigkeit der Projektgruppe fortgesetzt. Die fünf Multiplikatoren der GLL können sich jetzt mit dem Schulungskonzept „ALKIS“ auseinandersetzen und ihre auf gemeinsamen Schulungsveranstaltungen erworbenen Kenntnisse an die Kolleginnen und Kollegen in der GLL weitergeben.

### Bewertung

Die in der GLL Hameln durchgeführten Projektarbeiten sind rückblickend zu bewerten. Es gilt festzustellen, welche positiven Aspekte hervorgehoben werden können, wo Defizite sind und ob es Vorschläge für künftige Projektarbeiten gibt. Auf eine vollständige und umfassende Bewertung wird an dieser Stelle verzichtet werden. Es sollen jedoch mehrere Stimmen zu Wort kommen.

#### *Bewertung aus Sicht der Beschäftigten*

Zum Abschluss der Projekte ist zu evaluieren, wie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der GLL Hameln die Projektarbeit bewerten. Um ein möglichst repräsentatives Meinungsspektrum abzubilden, sind Beschäftigte, die aktiv in den Projekten mitarbeiten, aber auch diejenigen, die keinem Projekt angehören, befragt worden. Zu dieser Gruppe gehören Klaus-Dieter Zeisberger, Vorsitzender des Gesamtpersonalrats, Susanne Erkel, Frauenbeauftragte, Roland Schubert, Vertrauensmann der schwerbehinderten Menschen und Thomas Stübke,



Abb. 9: Interview mit Susanne Erkel und Friedrich Kohlenberg

Dezernatsleiter Geodatenmanagement. Außerdem sind die Projektgruppenmitglieder Hans-Dieter Kreft, Teamleiter im Dezernat Liegenschaftskataster und Vermessung, Andreas Hage, Controller, Kathrin Stübke, Teamleiterin im Dezernat Liegenschaftskataster und Vermessung und Bernd Winkler, Projektverantwortlicher gebeten worden, Stellung zu beziehen.

Die Interviews führte Friedrich Kohlenberg. Die Interviewbeiträge geben nicht nur rein sachlich Auffassungen wieder, sondern auch Emotionalität. Neben den Antworten werden auch Vorschläge für neue Projekte gemacht, aber auch auf Probleme hingewiesen. Im Folgenden werden die Beiträge auszugsweise wiedergegeben:

1. Die GLL Hameln startete 2007 mit ihren Projekten. Das Projekt TN begann bereits im Jahre 2006. Wie ist Ihre Einstellung zu dieser Projektarbeit?

**Klaus-Dieter Zeisberger:** „Aus der Sicht des Vorsitzenden des GPR der GLL begrüße ich grundsätzlich GLL-Projekte, die eine Harmonisierung der gemeinsamen Arbeit als Ziel haben. Nach der Reform 2005 startete die GLL in der

*Phase der Selbstfindung sieben Projekte mit intensiver Beteiligung der GLL-Belegschaft. Das war eine große Belastung für die Beteiligten. Oftmals mussten aus Zeitgründen die eigenen Aufgaben zugunsten der Gruppenarbeiten zurückgestellt werden. Mit den Projekte zeitversetzt zu beginnen, wäre der bessere Weg gewesen.“*

2. Finden Sie es im Nachhinein notwendig, dezernatsübergreifend besetzte Projektgruppen zu bilden? War diese Vorgehensweise zielführend?

**Susanne Erkel, Kathrin und Thomas Stübke:** „Grundsätzlich begrüßen wir die dezernatsübergreifende Projektarbeit, weil

- sich Kolleginnen und Kollegen persönlich kennen lernen, wodurch mögliche Hemmschwellen für den fachlichen Austausch im „normalen“ Arbeitsablauf abgebaut werden,

- eine Harmonisierung der Arbeiten möglich wird,
- durch die Teilnahme neue Sichtweisen geschaffen werden,
- eingefahrene Strukturen aufgebrochen werden,
- die Arbeitsabläufe verbessert werden und
- die gesetzten Ziele auf diese Weise oft besser erreicht werden können als z. B. durch das Instrument Dienstbesprechung.“

3. Sie arbeiten in einer Projektgruppe mit. Wie fanden Sie die Gruppenarbeit? Würden Sie bei neuen Projekten eine andere Vorgehensweise vorschlagen?

**Hans-Dieter Krefz:** „Die Zusammenarbeit war produktiv und informativ. Jedes Mitglied war gleichermaßen engagiert. Darüber hinaus hat man sich persönlich besser kennengelernt. Für eine weitere Kommunikation zwischen den Dienstorten ist es besser, wenn man seinen Gesprächspartner nicht nur vom Telefon her kennt. In jedem Dezernat 5 gibt es unterschiedliche Abläufe und Arbeitsweisen. Jede hat u. U. Vor- und Nachteile, Stärken und Schwächen. Jedes Projektmitglied bringt demnach die Sichtweise und Erfahrung seines Dienstortes mit ein. Eine Beteiligung aller ist auch eine Art der Wertschätzung. Der Aufwand von bislang rund 970 Stunden für die Projektarbeit (Stand Oktober 2008) ist gerechtfertigt.“

4. Die Bearbeitung des TN-Projektes und die Anwendung des Programms FODIS-Recherche sind bereits tägliche Praxis. Der Realisierung ging die Projektarbeit voraus. War dieser Arbeitsaufwand notwendig? Sind Sie zufrieden mit dem Erreichten? Sollten aus Ihrer Sicht „Kümmerer / Moderatoren“ die tägliche Praxis begleiten?

**Andreas Hage:** „Ich war selbst von Beginn an am TN-Projekt und später an zwei weiteren Projekten als Projektmitglied beteiligt. Insbesondere beim TN-Projekt werden landesweite Aufgaben mit den Aufgaben unserer GLL verknüpft: zum einen die Erledigung dieser hoheitlichen Aufgabe und zum anderen die Homogenisierung der Arbeitsweise und einen gleichmäßigen Arbeitsfortschritts dieser Aufgabe in den einzelnen Dienstorten. Das TN-Projekt hat sich bewährt – auch wenn die Ziele z. B. in Form von Kapazitäten nicht immer erfüllt wurden – und von den FODIS-Projekten erhoffe ich mir eine positive Entwicklung bei der Untergangenvorbereitung. Um den Arbeitsfortschritt zu dokumentieren und darauf zu achten, dass die Arbeiten entsprechend einer Prioritätenliste abgearbeitet werden, halte ich einen „Kümmerer“ für erforderlich.“

**Susanne Erkel, Kathrin und Thomas Stübke:** „Wir sind der Auffassung, dass das Projekt „Netzwerk ALKIS“ die Multiplikatoren unterstützen sollte, um die GLL auf dem Weg nach AAA zu begleiten.“

5. Ziele der Projektarbeit waren u. a., die Harmonisierung der Verfahren in unseren fünf Dienstorten zu erreichen, das Verständnis für andere Betrachtungsweisen und das Kennenlernen untereinander zu fördern. Haben wir diese Ziele erreicht?

**Klaus-Dieter Zeisberger:** „Viele Kolleginnen und Kollegen haben sich durch ihre Projektarbeit kennen gelernt. Bis die GLL-Belegschaft insgesamt „das Wir-Gefühl lebt“ und harmonisch zusammenarbeitet, sind weitere Anstrengungen notwendig. Es ist sicherlich ein lohnendes Ziel. Der geplante gemeinsame Betriebsausflug ist auch ein Schritt auf diesem Wege.“

6. Welche Frage möchten Sie gern beantworten? Hier ist Platz für Ihren persönlichen Beitrag.

Ein Statement von **Bernd Winkler** zu der Projektarbeit: „Im Dezember 2007 wurde in der GLL Hameln eine achtköpfige Projektgruppe aus Fachpersonal installiert, deren Aufgabe zunächst darin bestand, ein einheitliches Strategiekonzept zur Qualitätsverbesserung der ALK zu entwickeln. In mehreren, auf den Zeitraum von zehn Monaten verteilten Sitzungen, kam es innerhalb der Gruppe zu einem umfangreichen Austausch fachlicher Ansichten. Es wurde besonders intensiv über die anzustrebende Balance zwischen der Einhaltung der geometrischen Genauigkeit als künftige Kartengrundlage und der Einhaltung eines als wirtschaftlich anzusehenden Zeit- und Personalaufwandes diskutiert.“

Es zeigte sich, dass sich der Spannungsbogen und das Anspruchsdenken zwischen ökonomischer Effizienz und geometrischer Genauigkeit bei der Bewältigung dieser anspruchsvollen Aufgabe zugunsten der geometrischen Genauigkeit auflösen. Um einen zeitlichen Vorteil zu nutzen, wird die Qualitätsverbesserung der ALK bereits in allen fünf Häusern der GLL in gleichartiger Weise praktiziert.“

Die Befragten haben folgende Vorschläge für künftige Projektarbeiten unterbreitet:

**Susanne Erkel, Kathrin und Thomas Stübke:** „Künftig sollte man für neue Projekte berücksichtigen, dass eine durchgängige Transparenz über den Projektablauf (Beginn, Meilensteine, Zwischenberichte, Abschlussbericht) gewährleistet wird. Damit würden auch dezernats- und projektübergreifende Impulse in die Projekte einfließen und alle Mitarbeiterinnen und Mitarbei-

ter werden auf den Weg der Projekte mitgenommen. Für die fachliche, organisatorische und inhaltliche Weiterführung nach dem Projektabschluss sollte ein Konzept erstellt und transparent gemacht werden. Weiterhin schlagen wir vor, eine GLL-übergreifende (landesweite) Abstimmung des Erarbeiteten durchzuführen, da die Themen für alle GLL interessant sind. Die Ergebnisse der Projektarbeit sollten im Landesintranet bereitgestellt werden. Die vielseitigen Erfahrungen in der Projektarbeit sollten positiv in künftige Projekte einfließen. Wir haben erkannt, dass mit der Projektarbeit wertvolle koordinierende Tätigkeiten, die früher von den Bezirksregierungen geleistet wurden, erbracht werden. Die großen Entfernungen zwischen den einzelnen Dienstorten und die zu erwartenden langen Sitzungen führen dazu, dass für Teilzeitbeschäftigte ein hohes Maß an Organisation erforderlich ist, um an den Projekten teilnehmen zu können. Das ist trotz grundsätzlicher Bereitschaft für viele gar nicht machbar. Aus diesem Grund hat nur eine Teilzeitbeschäftigte an der Projektarbeit teilgenommen. Für weitere Projekte sollte dieser Gesichtspunkt berücksichtigt werden (z. B. durch Termine am Vormittag). „Derzeit sehen wir Bedarf an folgenden Projekten:

- Personalentwicklung,
- Einklang von Beruf und Familie,
- internes- und externes Marketing und
- Gestaltung der Internetseiten.

Wir wollen den anderen GLL Mut machen, solche Projektthemen aufzugreifen.“

**Klaus-Dieter Zeisberger:** „Die Projekte müssen gut strukturiert und für die GLL-Belegschaft transparent sein. Die Projekt-

arbeit darf unser Personal neben der täglichen Arbeit nicht zu sehr belasten. Die Umsetzung der Projekte muss differenziert betrachtet werden. Alles auf einmal, da verheben wir uns. Aber das, was jetzt notwendig ist, sollte angegangen werden. Dabei ist uns am wichtigsten, dass wir alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mitnehmen.“

**Roland Schubert:** „Ich bin nicht von den Projekten der GLL direkt betroffen, da ich in der Grundstückswertermittlung und Bodenordnung arbeite. Deshalb kann ich diese Projektarbeit nur von außen beurteilen. Unsere schwerbehinderten Kolleginnen und Kollegen gehören keiner Projektgruppe an. Der dezer-natsübergreifende Erfahrungsaustausch dient der Harmonisierung. Statt Projektgruppen einzurichten, könnte man auch Workshops, Inhouse-Schulungen und Dienstbesprechungen durchführen. Ich bin der Auffassung, dass ein Erfahrungsaustausch auch nach Abschluss der Projekte dezer-natsübergreifend erforderlich sein wird. Das Zusammenwachsen der fünf Dienstorte in unserer GLL, vor allem das Kennenlernen und die Harmonisierung der Arbeiten halte ich für sehr wichtig.“

Fasst man den bunten Blumenstrauß der Meinungen zusammen, ergeben sich folgende Aspekte:

- Die Projektarbeit hat länger gedauert als geplant.
- Es sind nur einige Meilensteine in den Projekten vorhanden.
- Keine Projekte hat es in den Dezer-naten Querschnittsaufgaben, Geodatenmanagement sowie Wertermittlung und Bodenordnung gegeben.
- Die Vielfalt der Aufgabenbearbeitung in unseren fünf Häusern wurde deutlich.
- Homogene Verfahrens- und Arbeitsabläufe werden vereinbart. Das Wir-Gefühl in der GLL wird gestärkt.

Es ist festzustellen, dass die Projektarbeit unsere GLL fachlich und zwischenmenschlich einen großen Schritt nach

vorn gebracht hat. Die Ergebnisse der Projekte müssen, soweit noch nicht geschehen, in die Praxis überführt werden. Die Erfahrungen der Projektmitglieder sind ein gutes Kapital für die Zukunft der GLL Hameln.

### Bewertung aus Sicht der Autoren

Die Bewertung / Beurteilung der Projektarbeit soll an dieser Stelle aus Sicht der Autoren, die in die Projektarbeiten in unterschiedlichster Weise eingebunden waren, in aller Kürze stattfinden. Da die Projektarbeit noch nicht oder noch nicht lange genug in die tägliche Praxis überführt worden ist, kann es sich hier nur um einen Zwischenstand handeln. Hierfür soll geprüft werden, ob die in Kapitel 3.1. formulierten Ziele und Werte erfolgreich umgesetzt worden sind bzw. was sie bewirkt haben:

- **Harmonisierung der Aufgabenerledigung:** Das Verständnis dafür, dieses auf breiter Basis zu thematisieren, ist in der GLL vorhanden. Die Notwendigkeit zur Harmonisierung wird positiv aufgenommen. Erste positive Ergebnisse liegen vor.
- **Gleiche Bearbeitungsstände:** Die positiven Auswirkungen gleicher Bearbeitungsstände sind unbestritten. Es zeigt sich, dass in der Umsetzung Probleme aufgetreten sind (Aufgabenverschiebungen zwischen den Dienstorten, Notwendigkeit der Abstimmung, Einhaltung der Vereinbarungen)
- **Transparenz:** Bedingt durch die längere Laufzeit der Projekte bestand erhöhter Informationsbedarf (z. B. über den Arbeitsstand). Der Verzicht

auf Zwischenberichte muss geprüft werden. Zumindest sind die Informationsdefizite z. B. durch offensivere Nutzung des Intranets zu beheben.

- **Akzeptanz:** Es ist erkennbar, dass die breite Beteiligung – Personalrat, Beauftragte, Beschäftigte und die Auswahl der Projektgruppenmitglieder im Rahmen einer Interessenbekundung – notwendig und richtig ist. Bessere Lösungen sind noch für Teile der Beschäftigten (z. B. bei Teilzeitarbeit) zu finden. Durch die Projektarbeit wurde erreicht, dass Maßnahmen von den betroffenen Beschäftigten selbst erarbeitet worden sind.

- **Kommunikation:** Der Prozess einer aktiven Kommunikation der Beschäftigten zu fachlichen Fragestellungen innerhalb und zwischen den Dienstorten ist erkennbar beschleunigt worden. Die dezernatsübergreifende Projektarbeit hat die „Entfernung zwischen den Dienstorten“ kleiner werden lassen, dieses gilt auch außerhalb rein fachlicher Zusammenarbeit.

Die Bewertungen sind nicht abschließend und umfassend. Sie zeigen aber, dass bei allen Verbesserungsmöglichkeiten der eingeschlagene Weg richtig ist. Es gilt, die gewonnen Erfahrungen und Erkenntnisse in der Zukunft nutzbringend umzusetzen. Dieses gilt auch für Fragestellungen und Handlungsbedarf außerhalb des rein fachlichen Bereiches.

## FODIS ist eingerichtet

Von Helmut Meyer

Um es mit den Worten eines der berühmtesten Aphoristiker des Sports zuzusagen: „Wir haben fertig“. Die Einrichtung von FODIS (= Fortführungs-Dokumente Informationssystem) für den Bereich des Dienstortes Nienburg der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) ist abgeschlossen.

Neun Jahre Arbeit, rund 290.000 Dokumente, rund 43.000 Stunden: Auf diesen einfachen Nenner gebracht ist das Ergebnis dieser Leistung. Um aber die Leistung in ihrer Gesamtheit zu würdigen, sollen die grundsätzlichen Überlegungen für die Einrichtung von FODIS, die Systematik und das Mengengerüst der digital zur Verfügung stehenden Dokumente sowie die dafür benötigte Hardware in einem kurzen Abriss aufgezeigt werden.

### Wie alles begann

In den Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (NaVKV) Heft 2/1998 erscheint unter dem Artikel „FODIS – Kürzel für ein neues Informationssystem“ in einer Publikation von Reinhard Krumbholz erstmalig ein Hinweis auf die beabsichtigte Einrichtung eines digitalen Archivs in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV). Eine vom Niedersächsischen Ministerium des Innern (MI) eingesetzte Arbeitsgruppe

hat mit Unterstützung der Firma Kisters (Aachen) eine Programmversion zum Scannen der Unterlagen und zur Recherche für die Nutzung entwickelt. Bereits 1990 hat die Arbeitsgruppe „Dokumentenordnung“ ihre Arbeit mit dem Ziel einer Umstellung des analogen Archivs in ein digitales Archiv aufgenommen. Der Auftrag an die Arbeitsgruppe bestand darin, ein Verfahren zu entwickeln, bei dem mit einem geringeren und damit wirtschaftlicheren Personalaufwand die Vorbereitung von Liegenschaftsvermessungen erfolgen kann. Weitere Rahmenbedingungen waren dabei der weitestgehende Verzicht auf reprotechnische Maßnahmen sowie Einsparungen im Raum- und Materialbedarf (Umweltbelastung). Zusätzlich sollten eine Schonung der Originalunterlagen und verbesserte Zugriffsmöglichkeiten, auch für externe Nutzer, bewirkt werden. In den Pilotämtern Winsen/Luhe und Aurich sind von 1998 an die Arbeiten begonnen worden. 1999 wird das Verfahren FODIS in der Stufe 1 als Nutzungsmöglichkeit innerhalb der VKV eingeführt.

Dieter Stündl hat in einem Bericht zum Thema FODIS seine Eindrücke nach einem Vortrag auf einer Fortbildungsveranstaltung wie folgt zusammengefasst: „Obwohl der Vortrag deutlich machte, mit welchem Aufwand und den daraus resultierenden Kosten die Einrichtung von FODIS verbunden ist, so scheint es doch zur Zeit keinen anderen Weg zu geben unsere Vermessungsdokumente in das digitale Zeitalter hinüberzuretten. Allein die sinkenden Hardware-Kosten und die Amortisation in einem überschaubaren Zeitraum stimmen optimistisch.“

Mit Erlass vom 18.10.2000 wird durch MI die Einführung von FODIS zur Aufbewahrung von Dokumenten des amtlichen Vermessungswesens für alle Dienststellen verbindlich geregelt. Als Arbeitsunterlagen stehen die Richtlinien FODIS mit dem zur Zeit aktuellen Stand vom 01.08.2003 sowie DiRA als Dokumentenmanagementsystem für „Katasterämter“ zur Verfügung.

### Die Einrichtung von FODIS

Um ein derartiges Projekt in Angriff zu nehmen, sind umfangreiche Vorarbeiten zu leisten. Großer Bedeutung kommen dabei dem Mengengerüst der zu erfassenden Daten, der Überprüfung der Ordnungskriterien der Dokumente, Planung des erforderlichen Personaleinsatzes, Schulung und Einweisung der Beschäftigten in einen völlig neuen Arbeitsbereich, Strukturierung von Arbeitsabläufen, Raumplanungen und der Ausstattung mit der notwendigen Hard- und Software zu.

Vorgesehen war die Einteilung der zu erfassenden Dokumente in die

- Dokumente des Liegenschaftskatasters,
- Dokumente des Netz Liegenschaftskatasters,
- Dokumente des Landesbezugssystems.

Für die Dokumente des Landesbezugssystems stehen die Realisierungen noch aus.

Zu den Dokumenten des Liegenschaftskatasters und des Netz-Liegenschaftskatasters gehören:

- Fortführungsrisse von Zerlegungen, Grenzfeststellungen und Gebäudevermessungen,
- Listen zu den Fortführungsrisse,
- Vermessungsrisse und Rahmenrisse,
- Planaufmessungsrisse, Stückvermessungshandrisse, Handrisse und Coupons,
- Niederschriften über den Grenztermin,
- Urkarten, Reinkarten und Ergänzungskarten,

- Inselkarten und Rahmenflurkarten,
- Polygonpunkteinmessungen und -übersichten,
- Aufnahmepunktbeschreibungen und -übersichten,
- Vermessungsrißübersichten und Punktnummernübersichten.

Diese Aufzählung entspricht nicht den einzelnen Dokumententypen nach der FODIS-Richtlinie, sie soll nur einen Überblick über die in FODIS geführten Nachweise geben.

Die Einrichtungsarbeiten für FODIS sind in die Arbeitsabschnitte

- Erfassung und Einpflegen der Dokumente,
- Georeferenzieren der Dokumente

zu unterteilen.

Unter dem Erfassen werden das Scannen, die Benennung, die Bildbearbeitung (Drehen, Beschneiden, Ausschneiden) der Bilddateien und die Beschaffung von Daten für die Attributierung (z. B. Dokumentenstatus, Format, Jahrgang des Dokuments, Scangüte) verstanden. Mit dem Einpflegen erfolgt die Übernahme der Dokumente in die Datenbank FODIS. In einem weiteren Schritt, dem Georeferenzieren, werden Koordinaten dem Dokument zugeordnet. Diese Arbeiten werden grundsätzlich erst nach dem Einpflegen durchgeführt, so dass die umfassende Benutzung von FODIS erst nach Abschluss beider Arbeitsschritte möglich ist.

Die Benutzung der in dem System FODIS digital zur Verfügung stehenden Dokumente, die so genannte Recherche, kann nach der Attributierung der Dokumente, nach Flurstücken oder nach räumlichen Zusammenhängen (Koordinaten) erfolgen. Hier wird das optimale

Fortführungsrisse (Zerlegung, Grenzfeststellung)	64.680
Fortführungsrisse (Gebäudevermessung)	48.227
Niederschriften über den Grenztermin	76.397
Listen zu den Fortführungsrisse (Zerlegung, Grenzfeststellung, Gebäudevermessung)	44.604
Vermessungsrisse, Rahmenrisse, Planaufmessungsrisse, Coupon	16.464
Inselkarten, Rahmenkarten, Urkarten, Reinkarten, Ergänzungskarten	8.562
AP-Beschreibungen und -übersichten, PP-Einmessungen und -übersichten	30.698
<b>Summe</b>	<b>289.632</b>

Tab. 1: Gesamtvolumen der einzuscannenden Dokumente des Dienstortes Nienburg der GLL Sulingen

Benutzungsverfahren von Art und Umfang des jeweiligen Auftrages und des jeweiligen Anwenders abhängen.

Das im ersten Schritt erstellte Mengengerüst beruhte auf groben Berechnungen über die Anzahl der Dokumentenordner multipliziert mit einem überschlägig ermittelten Inhalt pro Ordner sowie den relativ sicheren Angaben über die Anzahl der Liegenschaftskarten und der Vermessungsrisse. Für den Dienstort Nienburg der GLL Sulingen ist seinerzeit die Anzahl von rund 300.000 Dokumenten ermittelt worden. Nach dem Abschluss der Arbeiten kann nunmehr Bilanz gezogen werden, wobei zu bedenken ist, dass die jetzt vorliegende Anzahl sich aus den Dokumenten der Ersterfassung und den Dokumenten aktueller Liegenschaftsvermessungen zusammensetzt.

Dokumente der Ersterfassung sind die Dokumente des Gebrauchsarchivs; also die Dokumente, die zu Beginn der Einrichtungsarbeiten bereits im Archiv vorlagen. Diese seinerzeit nur abschätzbare Menge hat sich im Laufe der Jahre um die Dokumente erhöht, die im Rahmen aktueller Liegenschaftsvermessungen entstanden oder verändert worden sind.

In Anlehnung an die o. a. grobe Einordnungssystematik ergeben sich Ende 2008 die Datenmengen nach Tabelle 1.

Die nunmehr in FODIS vorhandene Gesamtmenge entspricht fast exakt der Schätzmenge. Für die tägliche Arbeit stehen sämtliche Dokumente digital zur Verfügung. Um alle möglichen Rechercheverfahren anwenden zu können sind noch etwa 21.000 Dokumente zu georeferenzieren. Bei diesen Unterlagen handelt es sich um die Dokumente der bisherigen Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahren und um Listen zu den Fortführungsrisse, die entsprechend zu den Vermessungsunterlagen gehören, in ihrer täglichen Praxis aber selten nachgefragt werden. Die Arbeiten zur abschließenden Georeferenzierung dieser Dokumente werden voraussichtlich bis zur Jahresmitte 2009 abgeschlossen sein.

Die Ausstattung der FODIS-Arbeitsplätze vollzog sich nach den in Tabelle 2 dargestellten Schritten.

Der ursprüngliche Ansatz, lediglich in Schwarz-Weiß die Dokumente in FODIS vorzuhalten, wurde relativ schnell auf-

2000	<u>Hard- und Softwareausstattung des Scan-Arbeitsplatzes</u> Scan-PC Intel P III 450 Mhz, 256 MB, 15 GB Streamer DAT - DD S3 Externes Gerät mit SCSI-Platte 9 GB und CDRW Brenner Monitor 21 " S/W-Scanner A3 – 800 dpi
2000	<u>Hard- und Softwareausstattung des FODIS-Server</u> NT-Server Intel P III 500 Mhz, 512 MB, 4 x 36 GB, RAID-Controller Backup-Gerät DLT 7000, 1-fach - 70 GB Monitor 17 "
2000	<u>Aufrüstung des Scan-Arbeitsplatzes</u> A0-Farbscanner Contex FSC 8010DSP 800 dpi - Sensoren 3 CCD mit 15.000 Pixel, Scanbreite 914 mm, Scanlänge unbegrenzt
2001	<u>Hard- und Softwareausstattung eines weiteren Scan-Arbeitsplatzes</u> A3-Farbscanner (Flachbett) EPSON GT 10000+ Plotter HP DesignJet 5000 C 42 ", 128 MB, 5 GB-Festplatte, 1,07 m Breite, 1200 x 600 dpi Auflösung
2002	<u>Aufrüstung des FODIS-Servers</u> 10 fach DLT-Wechsler und Festplattenerweiterung um 146 GB
2003	<u>Hardwareausstattung Georeferenzierungsarbeitsplatz</u> IntelPentium 4 - 2,4 GHz - 1 GB DDR-RAM - 80 GB zwei 18 "-TFT Bildschirme, Auflösung 1280 x 1024
2005	<u>Erweiterung des Scan-Arbeitsplatzes</u> PC (XP-1 GB Arbeitsspeicher)
2006	<u>Erneuerung des FODIS-Servers</u> IntelPentium 460 GB - 3,4 GHz - HD(RAID 5), mit LTO3-Bandlaufwerk 400 GB (1 Band)
2007	<u>Erneuerung des Farbscanners aus dem Jahre 2000</u> A0-Farbscanner Contex Cougar G600 - 600 dpi 3x4 - linear CCD's Scanbreite 914 mm, Scanlänge unbegrenzt

Tab. 2: Ausstattung der FODIS-Arbeitsplätze

gegeben, da der Preis für Speichermedien innerhalb kürzester Zeit verfiel und somit die Dokumente in ihrem farbigen Ursprungszustand vorrätig gehalten werden können.

### Wie geht es weiter

In der täglichen Arbeit fallen in geringfügigem Umfang Dokumente auf, die aufgrund ihrer schlechten Originalqualität beim erstmaligen Einpflegen, auch bedingt durch die damals vorhandene Scannerausstattung heutigen Ansprüchen nicht in vollem Umfang genügen. Hier können Nacharbeiten erforderlich sein.

Eine Ausrichtung zu einer (fast) abschließlichen Koordinatenrecherche wird zwangsläufig in Einzelfällen dazu

führen, dass Dokumente mit weiteren Koordinaten versehen werden müssen, um optimale Suchergebnisse zu erzielen.

Derzeit außer Betracht gelassen worden sind die Verkopplungskarten. Diese Karten können aufgrund ihrer Lagerung und ihres Formatumfangs nicht ohne weiteres gescannt werden. Durch die lange, teilweise sehr lange Lagerung in Rollenform in trockenen Räumen sind die Karten nicht ohne Beschädigungen in eine plane Form zu bringen. Hinzu kommt, dass diese Karten teilweise in Formaten vorliegen, für die der VKV keine Scanner zur Verfügung stehen. Hier wären erhebliche finanzielle Mittel in Ansatz zu bringen, um mit Hilfe von Fremdfirmen diese Dokumente auch in FODIS vorrätig halten zu können.

Praktische Erfahrungen müssen noch bei der Eintragung von Flurbereinigungsverfahren gesammelt werden. Das bislang praktizierte Verfahren mit der Abgabe von Vermessungsrissen an die VKV, die dann einen kompletten Nachweis aller Zahlen beinhalteten, ist aufgegeben worden. Gebäude gehören nicht zu den Regelungstatbeständen eines Flurbereinigungsverfahrens; sie werden deshalb bei der Festlegung der neuen Grenzen im Flurbereinigungsverfahren nicht mehr erfasst. Nach Abschluss eines Flurbereinigungsverfahrens wird künftig ein Liegenschaftsriss zur Verfügung gestellt werden. Der Liegenschaftsriss enthält vor allem Angaben zu den Flurstücksgrenzen und deren Flurstücksbezeichnungen, den Grenzpunkten, der Lage und der Topografie. Die Angaben zu Gebäuden werden im Flurbereinigungsplan nicht oder nur nachrichtlich nachgewiesen. Deshalb ist eine Aufarbeitung des Archivs hinsichtlich vorhandener Gebäudevermessungen vorzunehmen, über die Art ihres Nachweises sind noch grundsätzliche Überlegungen anzustellen.

Der mit dem Arbeitsauftrag verbundene Ansatz für die Einrichtung von FODIS ist grundsätzlich erfüllt. Die Anfertigung von Vermessungsunterlagen für die Ausführung von Liegenschaftsvermessungen oder von Unterlagen für ingenieurtechnische Vermessungen erfolgt ausschließlich aus dem digitalen Archiv. Sicherlich sind die Recherche- und Nachweismöglichkeiten für eine anwenderfreundlichere Nutzung noch zu verbessern. Hierzu hat MI eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um eine Evaluierung des Konzeptes FODIS vorzunehmen sowie Optimierungsanwendungen für FODIS zu erarbeiten.

Zum Schluss die Feststellung, dass mit der vollständigen Einrichtung von FODIS für den Bereich des Dienstortes Nienburg der GLL Sulingen ein Projekt abgeschlossen worden ist, das zu Beginn in seinem Arbeitsumfang und in der Zeitdauer nur schwer einschätzbar war. Ähnlich wie die Einrichtung von ALB und ALK ist wiederum ein Projekt zum Abschluss gebracht worden, das für die VKV in der Ausrichtung auf eine digitale Welt ihrer Nachweise einen Meilenstein darstellt. Und dies ist innerhalb eines Zeitraumes geschehen, der nur durch stetige, nachhaltige und konsequente Herangehensweise vieler Beschäftigten erreicht worden ist.

## Literaturhinweise

**Krumbholz, FODIS – Kürzel für ein neues Informationssystem**, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 2/1998, Seite 90.

**Stündl, Aktuelle Entwicklung im amtlichen Vermessungswesen**, Bericht über die Fortbildungsveranstaltung 2/199, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4/1999, Seite 176.

**Lohmeier/Krumbholz, Projekt FODIS in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung**, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 2/2000, Seite 4.

**Kähler-Stier, Information FODIS**, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 4/2000, Seite 42.

**Christ, ALKIS® in Niedersachsen**, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/2001, Seite 15.

**Grüner, Bodenschätzung partizipiert an FODIS-Technik**, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 2/2001, Seite 44.

**Krumbholz, FODIS - Stand des Projekts**, Nachrichten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Heft 1/2002, Seite 19.

**Richtlinien Fortführungsdokumente Informationssystem (FODIS)**, herausgegeben von der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, Arbeitsgruppe Dokumentenordnung.

**DIRA Benutzerhandbuch, Dokumentenmanagementsystem für Katasterämter**, eine Entwicklung der Kisters AG, Aachen, Deutschland © 1998-2000.

## Erster niedersächsischer Tag der Landentwicklung am 20. November 2008 in Sulingen

„Gemeinsam für den ländlichen Raum!“

*Von Joachim Roemer*

340 Vertreter aus Kommunen, Verbänden, Politik, Landesverwaltung und Wirtschaft waren auf Einladung des Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (ML) angereist, um einen ausgesprochen informativen Tag zu erleben, hervorragend ausgerichtet von der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) Sulingen.



Mit 340 Zuhörern war das Sulinger Theater gut gefüllt.

Referenten des ersten Tages: (v.l.n.r.) Dr. Thorsten Pieper, BMS Consulting, Düsseldorf; Prof. Dr. Ulf Hahne, Universität Kassel; Harald Knoop, Bürgermeister Stadt Sulingen; Moderator Rainer Beckedorf, Abteilungsleiter im ML; Helma Spörring, Referatsleiterin im ML; Helmut Weiß, Behördenleiter der GLL Sulingen und Detlev Kohlmeier, Samtgemeindebürgermeister Marklohe

### Strategien für den ländlichen Raum

Sulingen liegt im Herzen Niedersachsens. Ein pulsierender Ort, eingebettet in die ländlichen Strukturen der Dümmer-Geestniederung. Es war eine gute Wahl, den ersten niedersächsischen Tag der Landentwicklung genau hier im Sulinger Theater durchzuführen. Wer heute auf der B 214 oder der B 61 den Ort passiert, ahnt nichts mehr von den Problemen, als endlose Verkehrsströme den Ort teilten. An kaum einem anderen Ort in Niedersachsen werden die gemeinsamen Erfolge ländlicher und städtebaulicher Entwicklung deutlicher als hier. Sulingens **Bürgermeister Harald Knoop** machte in seiner Begrüßung deutlich: „Kommunalentwicklung braucht Flächenmanagement.“ An überzeugenden Beispielen, wie der heute attraktiven verkehrsberuhigten Innenstadt, dem Sulinger Unternehmenspark und dem modernen Sportpark zeigte er, welche positive Entwicklung die Stadt nach Fertigstellung der Umgehungsstraßen und durch die Flurneuordnungsverfahren erfahren hat. Die enorme Verbesserung der Lebensqualität ist für jeden Bürger und Besucher der Stadt sofort wahrnehmbar.

Niedersachsens ländliche Kommunen haben es nicht leicht. Der demografische Wandel, Landflucht und stagnierende wirtschaftliche Entwicklung machen vielen das Leben schwer. Mit Spannung erwarteten die Teilnehmer daher Antworten insbesondere von den Vertretern des Ministeriums, denn hier werden die Weichen für Fördergelder gestellt. Den Anfang machten jedoch **Helmut Weiß**, Behördenleiter der GLL Sulingen und **Thorsten Pieper** von der BMS Consulting, Düsseldorf.

#### Zukunftsentwicklung durch Flurneuordnung ist wirtschaftlich!

Behördenleiter Helmut Weiß: „Die Flurbereinigung ist im besten Sinne ein multifunktionales und vor allem integrales Entwicklungsinstrument mit einzigartigen Möglichkeiten der konsensualen Einbindung von Bürgern und Interessengruppen sowie der Eigentümer. Sie unterscheidet sich damit wesentlich von

den Möglichkeiten anderer Planungs- und Umsetzungsinstrumente.“

Anhand eindrucksvoller Beispiele wie dem wichtigen Naherholungsgebiet „Landschaftssee“ und der Umsiedlung einer Schuhfabrik zeigte Weiß, dass durch Flurneuordnung die Produktions- und Arbeitsbedingungen für die landwirtschaftlichen Betriebe verbessert, Maßnahmen für den Naturschutz verwirklicht, die Infrastruktur optimiert und nebenbei durch Bodenordnung noch ideale Voraussetzungen für Gewerbeansiedlungen geschaffen werden können.

Der Ausbau der Bundesstraßen B 214 und B 61 als Ortsumfahrungen hat Sulingens ländliches Umfeld gewaltig verändert. Nur mit Hilfe der Unternehmensverfahren Sulingen West, Sulingen Ost, Sulingen Süd und Sulingen Nord war es möglich, die Nachteile für die Landeskultur zu begrenzen und die Gebiete für die Zukunft neu zu gestalten.

Ein ausgeklügeltes Flächenmanagement, die Planung und Umsetzung der Maßnahmen aus dem Wege- und Gewässerplan mit landschaftspflegerischem Begleitplan sowie die Neuordnung des Grundbesitzes erforderten nicht nur erhebliche finanzielle Mittel sondern auch einen hohen Personaleinsatz über viele Jahre.



Der Sulinger Landschaftssee, ein Beispiel erfolgreicher Landentwicklung.

### Eine Investition in die Zukunft, die sich gelohnt hat!

Welche wirtschaftliche Bedeutung eine Flurbereinigung hat, verdeutlichte Thorsten Pieper anhand nüchterner Zahlen und Statistiken, abgeleitet aus der Studie *Kosten- und Wirkungsanalyse der ländlichen Entwicklungsmaßnahmen in Sulingen*.

Er hat die Flurbereinigungsverfahren rund um Sulingen unter die Lupe genommen, alle Kosten für Personal und Investitionen aufgelistet und den gesamtwirtschaftlichen Nutzen errechnet. Dabei ging es um die Bewertung und Dokumentation sämtlicher ausgelöster Verfahrenswirkungen der, mit Hilfe der GLL Sulingen realisierten, öffentlich geförderten Maßnahmen in der Stadt Sulingen.

Dabei kam er zu dem Ergebnis, dass den Verfahrens- und Ausführungskosten Einsparungen entgegen stehen, z. B. durch Agrarstrukturverbesserung in Höhe von fast 7,5 Millionen Euro, Kosteneinsparungen für den Projektträger von über einer halben Million Euro durch Flächenmanagement für Infrastrukturprojekte und von fast 700.000 Euro durch Flächenmanagement für Naturschutzprojekte. Hinzu kommen erhebliche Kostenersparnisse durch das Flächenmanagement der GLL z. B. für den Erwerb von Gewerbe- und Wohnbauflächen sowie den Sportpark.

Insgesamt führte die Wertschöpfungsbilanz der GLL Sulingen zu einem satten Plus von fast 10 Millionen Euro.

### Der Wunsch nach Zusammenarbeit

Nach den konkreten Beispielen und wirtschaftlichen Vorteilen ging es am



Mit Spannung erwarteter Redner: Staatssekretär Friedrich Otto Ripke.

Nachmittag um Visionen, um Wünsche und um die notwendige Zusammenarbeit in Regionen.

**Staatssekretär Friedrich-Otto Ripke** erläuterte detailliert die künftige Steuerungs- und Entwicklungs- und machte klar: „Ohne langfristig angelegte Konzepte und vorausschauende Planung kommen die ländlichen Kommunen nicht weiter.“

Gesunde Dörfer und Gemeinden sind das Rückgrat eines stabilen ländlichen Raums. „Wenn Sie die Instrumente der modernen Landentwicklung nutzen, können Sie die Bedingungen für die Menschen und die Wirtschaft in Ihrer Region verbessern“, rief er den Zuhörern zu. „Denken Sie an Morgen und finden Sie für Ihre Kommune die richtigen strategischen Ansätze.“

Auch künftig werden Mittel der EU in Direkthilfen für die landwirtschaftlichen Betriebe fließen, genau so wie in Maßnahmen zur Steigerung der Produktivität und Rentabilität, zur Verbesserung

der landwirtschaftlichen Infrastruktur durch Flurneuordnung und ländlichen Wegebau, zur nachhaltigen Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen, z. B. durch Agrarumweltmaßnahmen, zur Verbesserung der Lebensqualität beispielsweise durch Dorfentwicklung und zur Diversifizierung der ländlichen Wirtschaft.

Gegenwärtig steht die Verbesserung der Breitbandversorgung in den ländlichen Räumen im Vordergrund. Hier geht es darum, den Anschluss der Dörfer an die moderne Kommunikation herzustellen und damit Betrieben in dünn besiedelten Gebieten gleichwertige Chancen im Wettbewerb zu bieten. Die vom Land Niedersachsen getragene *Breitbandinitiative Niedersachsen* unterstützt dabei durch das Breitband Kompetenz Zentrum Niedersachsen in Osterholz-Scharmbeck Kommunen durch Beratung bei der Entwicklung wirtschaftlicher Lösungen.

Eine hervorragende Chance sieht Staatssekretär Ripke auch darin, dass sein Ministerium zuständig ist für die Landesentwicklung in Stadt und Land. Dadurch ließen sich ganzheitliche Planungen verwirklichen nach dem Motto „Stadt und Land – Hand in Hand.“ Das heißt für uns aber auch, Verantwortung übernehmen, denn es werden Lösungen und Entscheidungen erwartet, so Ripke.

Was Niedersachsen bereits heute für seinen ländlichen Raum leistet und wie Niedersachsen die ländliche Entwicklung steuert machte **Helma Spöring**, Referatsleiterin im ML, mit Blick auf die EU Förderperiode 2007 – 2013 deutlich.

Aus über 800 Millionen Euro des ELER Fonds der EU stehen rund 40 Prozent für Maßnahmen der ZILE – Richtlinie zur Verfügung, die die Ämter für Landentwicklung in den GLL bewirtschaften. Diese Mittel werden u. a. für Maßnahmen der Flurneuordnung, der Dorfentwicklung, für Kulturerbemaßnahmen, Dienstleistungseinrichtungen und die Förderung des ländlichen Tourismus optimal eingesetzt.

Mit integrierten ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK) haben sich die Regionen bestmöglich auf die Förderperiode vorbereitet. 32 Regionen haben sich als LEADER Regionen erfolgreich beworben und verwalten jeweils ein eigenes Budget von zwei Millionen Euro. In weiteren 17 Regionen fördert das Land die Entwicklung gemeinsamer Ziele und Projekte mit Hilfe eines Regionalmanagements.

#### Kennen Sie Frischköpfe?

Wir leben in einer globalisierenden Welt. Es bedarf einer unverwechselbaren Identität und eines hohen Maßes an Selbst-

vertrauen, um als Region wahrgenommen zu werden. Metropolregionen haben sich als Einrichtungen bewährt, um die individuellen Stärken der städtischen Zentren und des ländlichen Umlandes sinnvoll miteinander zu vernetzen.

Metropolregionen spielen heute eine Schlüsselrolle in der europäischen Raumordnung sowie im Wettbewerb der Wirtschaftsstandorte. Dabei stehen nicht mehr die einzelnen EU-Mitgliedsstaaten an erster Stelle, sondern die Städte und Regionen, in denen sich hervorstechende wirtschaftliche Funktionen konzentrieren.



*Er weiß was Frischköpfe sind: Gerd Stötzel, Landrat Landkreis Diepholz und Vorsitzender der Metropolregion Bremen-Oldenburg.*

Am Beispiel der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten erklärte **Gerd Stötzel**, Landrat des Landkreises Diepholz und Vorsitzender der Metropolregion, warum diese Metropolregionen besonders wichtig sind.

„*Metropole Nordwest – Die Frischköpfe*“: Diese Kernaussage und ein prägnantes Erscheinungsbild sind künftig die Grundlagen für eine selbstbewusste und offensive Kommunikation der Metropolregion Bremen-Oldenburg im Nordwesten nach innen und außen. Identität ist eine zentrale Herausfor-

derung“, sagt Stötzel. „Wir sind überzeugt“, so Stötzel, „mit dieser Regionalmarke ein hohes Maß an Identifikation unserer Bürger und eine ebenso positive wie glaubwürdige Außenwahrnehmung zu erreichen. Als Frischköpfe – das ist nicht etwa ein neues Wort aus Bayern für Norddeutsche bezeichnen sich die politisch Verantwortlichen, die sich in der Metropolregion Nordwest für eine bessere Vernetzung innerhalb der Ernährungswirtschaft einsetzen.“

Im Kern geht es um die Vernetzung von Wirtschaft und Wissenschaft entlang der Wertschöpfungsketten. Die Ernährungswirtschaft ist in dieser Metropolregion ein wichtiger Faktor neben der maritimen Wirtschaft und Logistik, der Luft- und Raumfahrt, der Automobilwirtschaft, der Energiewirtschaft, dem Schiffbau und anderen. 38 Prozent des Gesamtumsatzes werden hier mit der Produktion, Veredelung und dem Vertrieb von Lebensmitteln gemacht. Die Wirtschaft muss nicht nur freundschaftlich, sondern auch wirksam zusammenarbeiten, sich verstärkt international aufstellen und sich damit auch einem verschärften Wettbewerb stellen.

#### Wege in die Zukunft

Die Bedeutung von Regionen und regionaler Zusammenarbeit bejahen auch die folgenden Referenten. Allein **Rainer Timmermann**, Präsident des niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes unterstrich die Selbständigkeit der Kommunen. Art. 28 Abs. 2 des Grundgesetzes

auf dem Weg zu einem erfolgreichen Miteinander.



Ein Plädoyer für die Selbständigkeit der Kommunen: Rainer Timmermann, Präsident des niedersächsischen Städte- und Gemeindebundes.

gibt den Gemeinden eine Selbstverwaltungsgarantie, d. h. den verfassungsmäßigen Anspruch auf Eigenständigkeit und Erhalt dieser staatlichen Ebene. Dennoch schloss auch er sich den Vorteilen regionaler Zusammenarbeit an, die **Ulf Hahne**, Professor an der Universität Kassel, Fachgebiet „Ökonomie der Stadt- und Regionalentwicklung“, vorstellte.

Die Europäischen Metropolregionen, elf davon befinden sich in Deutschland, werden als Motoren der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung und der Integration gesehen, deren Förderung Wachstumsimpulse auch für die peripheren Räume auszulösen verspricht.

In seinem Referat „Strategie und Verteilungskampf“ betonte er, dass Regionen eine großräumige Verantwortungsgemeinschaft darstellen. Er gab den Zuhörern Tipps für die richtigen Strategien

Nur für Metropolregionen sieht Hahne eine Chance im Wettbewerb um mobile Faktoren und um künftige Fördermittel: „Je schwächer die Teilräume aufgestellt sind, desto weniger Berücksichtigung werden sie im Wettbewerb um Einwohner, Investoren und sonstige Ressourcenausstattung finden.“

Dass alle Beispiele nicht nur Theorie sind, davon konnten **Detlev Kohlmeier**, Samtgemeindebürgermeister Marklohe und Vorsitzender der Regionalversammlung des Regionalmanagements Mitte Niedersachsen und **Jürgen Meyer**, Samtgemeindebürgermeister Elbtalaue und Vorsitzender der Kommunalen Arbeitsgemeinschaft berichten.

#### Mit dem Regionalmanagement erfolgreich arbeiten

Mit Regionalmanagement in die Zukunft. Für Detlev Kohlmeier gehören die Zusammenarbeit von 18 Kommunen aus drei Landkreisen und das Regionalmanagement Mitte Niedersachsen bereits zum Alltag.

Nach ersten Abstimmungsgesprächen im Herbst 2005 folgte ein öffentlich-rechtlicher Vertrag der kommunalen Arbeitsgemeinschaft. Dieser regelt die regionale Partnerschaft und die Ziele. Er regelt weiter die Organisation und Entwicklung gemeinsamer Handlungsfelder, die Umsetzung vorhandener strategischer Leitlinien und Konzepte, die Information, Beratung, Motivation und Teilhabe der Bevölkerung, Ideen, Projekte in der Region zu initiieren, zu koordinieren und zu realisieren sowie regionale Entwicklungspotenziale zu erschließen und ausschöpfen.

Dem Vertrag folgten die Aufstellung integrierter ländlicher Entwicklungskonzepte (ILEK) in drei Teilräumen und nun die Projektumsetzung von 2008 an.

Damit das Regionalmanagement optimal arbeiten kann, wurden mehrere Arbeits- und Entscheidungsebenen eingerichtet. So bildet die Regionalversammlung aus den 18 Hauptverwaltungsbeamten das oberste Gremium der kommunalen Arbeitsgemeinschaft. Ihm folgen eine Lenkungsgruppe, die die Entscheidungen vorbereitet, sowie Ausschüsse, Arbeitsgruppen und Projektgruppen. In allen Gremien ist die GLL Sulingen beratend eingebunden.

Auf das Regionalmanagement kommen wichtige Aufgaben zu. In den drei ILEK-Gebieten sind jeweils 100 bis 130 Projektansätze entwickelt worden. Diese müssen geordnet und gewichtet werden, nach Projekten mit überörtlichem, regionalem Ansatz, besonderem Handlungsbedarf, besonders innovativer und nachhaltiger Ausrichtung und lokaler und regionaler Handlungskompetenz. Entscheidend sind natürlich auch die zeitnahe Umsetzungschance und die Sicherstellung der Kofinanzierung.

#### LEADER, die vierte Säule der ELER – Förderung

Von weiteren Vorteilen regionaler Zusammenarbeit berichtete Jürgen Meyer aus der *LEADER Region Elbtalaue*. Diese Region mit einer Gesamtfläche von 2.020 km<sup>2</sup> und 97.627 Einwohnern, umfasst neben dem Landkreis Lüchow-Dannenberg die Stadt Bleckede, die Gemeinde Amt Neuhaus, die Samtgemeinde Dahlenburg, die Samtgemeinde Scharnebeck



Ein Samtgemeindebürgermeister mit viel LEADER-Erfahrung: Jürgen Meyer, Samtgemeinde Elbtalaue.

und die in der jetzigen Förderperiode neu hinzu gekommene Samtgemeinde Ostheide, alle aus dem Landkreis Lüneburg.

Bereits in der zweiten Förderperiode wird hervorragend zusammengearbeitet, werden kommunal übergreifend Projekte initiiert und umgesetzt. Auch hier ist die kommunale Arbeitsgemeinschaft der Hauptverwaltungsbeamten ein wichtiges Organ. Anders als beim *Regionalmanagement Mitte Niedersachsen* hat sie aber keine Entscheidungskompetenz, denn diese liegt in LEADER-Regionen bei der lokalen Aktionsgruppe LAG, die das Budget verwaltet und über die Projektumsetzung entscheidet. Diese LAG setzt sich neben kommunalen Vertretern zu mindestens 50 Prozent aus Partnern aus den Bereichen Wirtschaft und Soziales zusammen.

Für Jürgen Meyer ist LEADER das Instrument der modernen Landentwicklung. Bottom-up, also Strategien und Ziele mit den Akteuren vor Ort gemeinsam erarbeiten, ist ein bewährter Ansatz, zur Einbindung der Wirtschafts- und Sozialpartner und der regionale Ansatz von LEADER überwindet Verwaltungsgrenzen bei der Durchführung von regional abgestimmten Projekten.

Für die LEADER Bewerbung wurde das regionale Entwicklungskonzept, vergleichbar dem ILEK, fortgeschrieben. Mit LEADER können in dieser Förderperiode alle Projekte umgesetzt werden, die im ELER-Fond als Fördertatbestände aufgeführt sind, das sind zum Beispiel die Maßnahmen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Infrastruktur und der Lebensqualität genau so wie Naturschutzprojekte der Richtlinie *Natur erleben*.

Für die *LEADER-Region Elbtalaue* ist der Bioenergiesektor von zentraler Bedeutung, so wurde in Jameln im Landkreis Lüchow-Dannenberg Deutschlands erste Biogas-Tankstelle eröffnet. Weitere wichtige Arbeitsfelder sind die Landwirtschaft und der Tourismus. Die besonderen Probleme, die sich aus der Schadstoffbelastung der Elbe ergeben, gehörten ebenfalls zu den wichtigen Handlungsfeldern. Eine Besonderheit wird die Arbeit der LEADER – Regionen in dieser Förderperiode auszeichnen, das sind Kooperationsprojekte, mit denen mehrere Regionen gleiche Ziele verfolgen.

### Ein erfolgreicher und informativer Tag ging zu Ende

Unerwähnt blieben die vielen Gespräche und die neuen Kontakte, die am Rande der Veranstaltung geknüpft wurden und die zusätzlich die Bedeutung dieses Tages hervorheben.

Für **Rainer Beckedorf**, Abteilungsleiter im Niedersächsischen Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung, war es dann auch ein Leichtes, ein überaus positives Fazit des Tages zu ziehen und die Fortsetzung der Veranstaltung an einem 2. Tag der Landentwicklung anzukündigen:

„Nur im Verbund können Kommunen künftig die Herausforderungen meistern. Ein klares Konzept muss dazu vorhanden sein, um die Instrumente der Landentwicklung optimal nutzen und zur Wirkung bringen zu können.“

Über den großen Zuspruch zu der Veranstaltung hatte sich auch Staatssekretär Friedrich-Otto Ripke gefreut: „Er zeigt, welche große Bedeutung die Entwicklung unserer ländlichen Räume hat und welcher hohen Stellenwert die GLL als regionale Dienstleister haben.“

Fotos: Ingrid Kordes, GLL Sulingen

# Einführung von Telearbeit im Landesbetrieb LGN

## Von Wolfgang Harder

Seit Beginn des Jahres 2008 arbeiten fünf Beschäftigte des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen – LGN – im Rahmen eines Pilotprojektes im neuen Arbeitsmodell „alternierende Telearbeit“.

Als Fazit eines ersten Erfahrungsaustausches aller Beteiligten ist festzustellen, dass bei allen Telearbeiterinnen und Telearbeitern große Arbeitszufriedenheit herrscht. Nach anfänglichen Problemen mit der Technik läuft diese mittlerweile reibungslos. Auch aus Sicht der Telemanagerinnen und Telemanager hat sich die Einführung der Telearbeit bisher sehr bewährt. Veränderungen in der Arbeitsorganisation und -steuerung wurden problemlos gemeistert. Für die Beschäftigten des Landesbetriebs LGN ist die Einführung der Telearbeit ein wichtiger Meilenstein in Richtung einer flexibleren Aufgabenwahrnehmung und ein Baustein zur besseren Vereinbarkeit von Beruf und Familie. In den weiteren Ausführungen werden die einzelnen Schritte von der Konzepterstellung bis hin zur Einführung der Telearbeit vorgestellt.

### Ausgangssituation

Nachdem die Telearbeit in der niedersächsischen Landesverwaltung zu einem festen Bestandteil der Verwaltungs-

modernisierung geworden ist, haben auch im Landesbetrieb LGN vermehrt Beschäftigte ihr Interesse an Telearbeit bekundet. Auf der Grundlage der Vereinbarung gemäß §81 NPersVG über Telearbeit in der Landesverwaltung fanden erste Überlegungen zur Einführung von Telearbeit statt. Mit externer fachkundiger Begleitung durch den Diplom-Sozialwissenschaftler Detlev Blechner wurden alle Beschäftigten und Führungskräfte ausführlich informiert. Mitte Januar 2007 wurde schließlich die Einführung von alternierender Telearbeit als Pilotprojekt beschlossen.

### Ziele der Telearbeit

Durch Einführung der Telearbeit im Landesbetrieb LGN soll vor allem das Ziel einer verbesserten Vereinbarkeit von Beruf und Familie erreicht werden. Außerdem wird aufgrund des häuslichen Arbeitsplatzes und einer flexibleren Arbeitszeiteinteilung eine bessere Effektivität und höhere Effizienz der Arbeit erwartet. Bei Einrichtung mehrerer Telearbeitsplätze führt dieses auch zu einer deutlichen Reduzierung des Raumbedarfs. Telearbeit soll die Bindung der Beschäftigten an die Dienststelle festigen und die Zufriedenheit, Arbeitsmotivation sowie das Vertrauen fördern. Die Telearbeiterinnen und Telearbeiter gewinnen Zeit durch Wegfall der Fahrzeiten und haben einen wirtschaftlichen Vorteil durch eine deutliche Reduzierung ihrer Fahrtkosten.

### Einrichtung einer Projektgruppe

Zur Einführung von Telearbeit wurde eine Projektgruppe eingerichtet. Deren Aufgabe war bzw. ist noch:

- Erarbeitung einer Dienstvereinbarung Telearbeit,
- Entwicklung von Kriterien für Telearbeitsplätze, Telearbeitenden und Vorgesetzten,

- Entwicklung eines Bewerbungs- und Auswahlverfahrens,
- Evaluierung der Telearbeit,
- Erarbeitung von Vorschlägen zum weiteren Vorgehen.

Personell wurde die Projektgruppe besetzt mit zwei Vertretern der Dienststelle, einem Mitglied des Personalrates, der Frauenbeauftragten und dem Vertreter für schwerbehinderte Menschen. Bei Bedarf können weitere Personen hinzugezogen werden, so u. a. der Sicherheitsbeauftragte, der Datenschutzbeauftragte und ein Experte für Kommunikationstechnik.

### Basisworkshop und Informationsveranstaltungen

In einem Basisworkshop wurde im Februar 2007 unter Leitung von Detlev Blechner ein Konzept zur Einführung der Telearbeit erarbeitet. Dabei wurden die Schwerpunktthemen, wie Ziele und Wirtschaftlichkeit der Telearbeit sowie organisatorische und personelle Voraussetzungen, von ihm vorgestellt und diskutiert. Anschließend erhielten alle interessierten Beschäftigten des Landesbetriebs LGN in einer Informationsveranstaltung im März 2007 Grundinformationen zur Telearbeit. Dabei wurden sehr deutlich die Chancen und Risiken von Telearbeit erläutert. Nach der Informationsveranstaltung waren noch ca. 20 Beschäftigte an Telearbeit interessiert. Diese hatten einen umfangreichen Fra-

gebogen zur Selbsteinschätzung auszufüllen. Anhand von Checklisten konnten sich die möglichen Telearbeiterinnen und Telearbeiter über ihre persönliche Eignung und die des Arbeitsplatzes vertraut machen.

### Dienstvereinbarung „Telearbeit“

Zwischen Dienststelle und Personalvertretung wurde eine Dienstvereinbarung mit folgenden Inhalten abgeschlossen:

- Die Einführung der Telearbeit auf der Grundlage der „Vereinbarung gemäß § 81 NPersVG über Telearbeit in der Landesverwaltung“ und der darin genannten Gesetze und Verordnungen.
- Die alternierende Telearbeit als neue Arbeitsform wird aufgrund des beiderseitigen Wunsches von Beschäftigten und Dienststelle zunächst für die Dauer von drei Jahren, beginnend ab Aufnahme der Telearbeit, eingerichtet.
- Die Erarbeitung der Verfahrensweisen und Regularien zur Einführung, Begleitung und Evaluierung obliegt einer Projektgruppe.
- Im ersten Schritt sollen bis zu fünf Arbeitsplätze als Telearbeitsplätze eingerichtet werden.
- Nach den Erfahrungen mit der Einrichtung und dem Betrieb dieser Arbeitsplätze soll 2009 eine Zwischenevaluierung vorgenommen werden.
- Auf der Grundlage dieser Prüfung soll dann über die unbefristete Fortsetzung der Telearbeit entschieden werden. Gleichzeitig wird gemeinsam zwischen Dienststelle und Personalvertretung festzulegen sein, ob und wann und wie viele weitere Arbeitsplätze als Telearbeitsplätze eingerichtet werden sollen.
- Unabdingbare Voraussetzungen für die Teilnahme an der Telearbeit sind fachliche Eignung mit ausreichender Berufserfahrung am Arbeitsplatz und sichere IT-Kenntnisse. Zuverlässigkeit, Vertrauenswürdigkeit sind neben Selbstständigkeit und Flexibilität vorauszusetzende Persönlichkeitsmerkmale.

- Eine Mindestteilzeit von 50 % der regelmäßigen Arbeitszeit sowie das Bestehen eines geeigneten häuslichen Umfeldes (eigenes Arbeitszimmer, DSL-Anschlussmöglichkeit) sind weitere Kriterien.
- Die Telemanagerinnen und Telemanager (in der Regel die zuständigen Bereichsleiterinnen und Bereichsleiter) geben in Absprache mit evtl. vorhandenen Teamverantwortlichen eine Stellungnahme über die Eignung des Arbeitsplatzes ab. Eine Zustimmung zur Telearbeit durch die Telemanagerin bzw. den Telemanager ist zwingende Voraussetzung.
- Mit den Telearbeiterinnen und Telearbeitern wird eine individuelle Vereinbarung geschlossen, die Einzelheiten über die Bedingungen der Telearbeit regelt.

### Bewerbungs- und Auswahlverfahren

Im Mai 2007 wurde das Bewerbungsverfahren um Telearbeitsplätze initiiert. Insgesamt hatten sich zwölf Beschäftigte, davon fünf Frauen, beworben.

In einem speziell entwickelten Bewerbungsformular mussten die Bewerberinnen und Bewerber selber Aussagen zur Eignung ihres Arbeitsplatzes und zu möglichen sozialen Aspekten machen. Für die Beurteilung der Eignung des Arbeitsplatzes hatten sie ein individuelles Telekooperationskonzept zu entwickeln. Darin waren der Tätigkeitsbereich mit Funktion, kurzer Beschreibung des Aufgabengebietes und die Zeit der bisherigen Wahrnehmung der Tätigkeiten aufzuführen. Ferner waren Arbeitsschwerpunkte und deren

Arbeitsabläufe zu skizzieren und die verschiedenen Kooperationspartner (Kolleginnen und Kollegen, Führungskräfte und Kunden) zu benennen. Der Zugriff auf nicht digitale Unterlagen oder sonstige Arbeitsgegenstände (z. B. Kopierer, Fachliteratur) musste ebenso benannt werden. Zur Beurteilung, ob der häusliche Telearbeitsplatz den Anforderungen der Arbeitstättenverordnung und des Datenschutzes entspricht, bildeten Grundrisspläne mit zusätzlichen Fotos die Grundlage. Bei den sozialen Aspekten waren Gründe für die Telearbeit, wie z. B. Kinderbetreuung (Anzahl der Kinder unter 12 Jahren), langer Anfahrtsweg zum Dienort, Betreuung pflegebedürftiger Familienmitglieder, gesundheitliche oder sonstige Gründe zu benennen.

Grundlage für die Auswahl der geeigneten Telearbeitsplätze war die Stellungnahme der jeweiligen Führungskraft. Die Erfüllung unabdingbarer Voraussetzungen, wie fachliche Eignung (ausreichende fachliche Berufserfahrung und sichere IT-Kenntnisse), persönliche Anforderungen (Vertrauenswürdigkeit, Zuverlässigkeit und Selbstständigkeit) mussten bescheinigt werden. Nur mit eindeutiger Zustimmung der Führungskraft und einer zustimmenden Aussage des nächsthöheren Vorgesetzten waren fachlich alle Kriterien zur Einrichtung eines Telearbeitsplatzes erfüllt.

Die Auswahl der Bewerberinnen und Bewerber erfolgte unter Berücksichtigung der Eignung des Arbeitsplatzes (Gewichtung: 60%) und der Beurteilung sozialer Aspekte (Gewichtung: 40%). Aufgrund der Stellungnahmen der jeweiligen Führungskräfte (Telemanager) waren insgesamt fünf Arbeitsplätze für Telearbeit geeignet. Alle Bewerberinnen und Bewerber hatten auch soziale As-

pekte benannt. Dabei waren die häufigsten genannten Gründe:

- lange Anfahrtswege (bis zu 260 km),
- gesundheitliche Gründe,
- Kinderbetreuung,
- Betreuung pflegebedürftiger Familienangehöriger,
- finanzielle Gründe.

Sieben Bewerbungen fanden keine Berücksichtigung, weil nach Aussage der jeweiligen Führungskräfte, diese Arbeitsplätze zurzeit für Telearbeit nicht geeignet sind.

Gründe für die Ablehnung waren im Wesentlichen:

- erhöhter persönlicher Abstimmungsbedarf; häufige adhoc-Abstimmungen mit unterschiedlichen Beteiligten,
- Vorort-Präsenz bis mindestens 2009 erforderlich,
- zurzeit noch fehlende Fachkenntnisse zur selbstständigen Erledigung der Aufgabe,
- erforderliche Akten stehen digital nicht zur Verfügung
- anstehende Umorganisation im Aufgabenbereich und damit evtl. verbundene Aufgabenänderungen.

### Workshop der künftigen Telearbeiterinnen und Telearbeiter mit deren Telemanagerinnen und Telemanager

In diesem abschließenden Workshop wurden alle noch offen Fragen behandelt. Als Ergebnis des Workshops wurde für jeden Telearbeiter eine individuelle Telearbeitsvereinbarung entwickelt. Hierin werden geregelt:

- Zutritt zur häuslichen Arbeitsstätte durch Vertreter der Dienststelle nach vorheriger Anmeldung,
- Verfahren bei Krankheit, Urlaub oder sonstiger Arbeitsbefreiung,
- Arbeitszeit im Rahmen des Gleitzeitrahmens (06:00 bis 20:00 Uhr),
- Alternierungstag (1 pro Woche),
- Kommunikationszeiten,
- Arbeitszeiterfassung,
- Arbeitsmittelbereitstellung,
- Daten- und Informationsschutz, z. B. keine Nutzung privater PC für dienstliche Zwecke.

### Telearbeitsplätze

Das Aufgabenspektrum der fünf ausgewählten Telearbeitsplätze ist stark technisch geprägt und beinhaltet fast ausschließlich Bildschirmarbeit.

Zwei Telearbeitsplätze gehören zum Bereich „**Landschaftsmodelle, Kartographie**“. Hier geschieht die interaktive

Bearbeitung des Digitalen Landschaftsmodells 1:50.000 und der Digitalen Topografischen Karte 1:50.000 (DLM50/DTK50). Die Daten werden editiert, z. B. generalisiert und abschließend automatisiert geprüft. Fehler aus Prüfprotokollen werden anschließend interaktiv am Bildschirm korrigiert.

Der Client im Landesbetrieb LGN war zunächst nicht vorgesehen, musste aber aus technischen Gründen eingefügt werden. Ebenso musste der DSL-Anschluss von 2000 auf DSL 6000 aufgestockt werden, um Latenzzeiten (Verzögerungen) zu verkürzen. Bei der Arbeit in SICAD/open bleibt allerdings eine minimale Verzögerung, die z. B. bei der Bewegung des Fadenkreuzes spürbar ist.

Zwei Telearbeitsplätze gehören zum Bereich „**Photogrammetrie, Geländemodelle**“. Auf dem einen Telearbeitsplatz in der Photogrammetrie geschehen die Vorbereitung der Orthophotoproduktion, Kontrolle und Übernahme der Paßpunkte sowie die abschließende Prüfung der Orthophotos. Auf dem anderen Te-

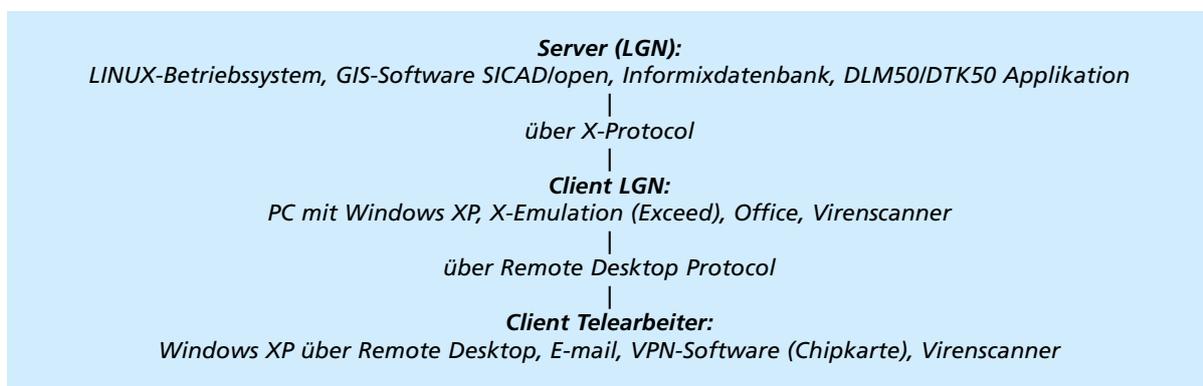


Abb. 1: Beispiel für die dv-technische Konfiguration eines Arbeitsplatzes:

Arbeitsplatz geschieht die Bearbeitung des Digitalen Geländemodells (DGM5). Hier erfolgt die Aufbereitung der Laserdaten, die Bearbeitung der Daten, die Berechnung des Geländemodells und die Bereitstellung der Daten für die Datenbank. Der Arbeitsplatz erfordert zu 95% Bildschirmarbeit.

Im Bereich „**Wertermittlung, Geschäftsnachweise, KLR -Anwendungsentwicklung-**“ ist der Telearbeiter für die Administration und das Development der eingesetzten BaaN-Software, die Administration, die Anpassung und Unterstützung bei der Einführung eines Customer Relationship Management - Systems (CRM) zuständig. Für das in der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV) eingesetzte Content Management - System (CMS) ist er Ansprechperson. Als Besonderheit ist hier noch anzumerken, dass trotz Telearbeit der Beschäftigte seine Funktion als Teamverantwortlicher weiterhin wahrnimmt.

#### **Ausstattung der Telearbeitsplätze und arbeits sicherheitsrechtliche Überprüfung**

Da alle Arbeitszimmer zumindest bereits teilmöbliert waren, mussten entsprechend den Angaben der Telearbeiterinnen und des Telearbeiters die Räume nur noch zusätzlich insgesamt mit vier Schreibtischen, fünf Bürostühlen, fünf Tischlampen, drei Rollcontainern und einem Schrank ausgestattet werden. Jeder Telearbeitsplatz erhielt eine bedarfsgerechte PC-Ausstattung und ein Telefon. Die Installation eines DSL-Anschlusses erfolgte durch die Telekom.

Auf Telearbeitsplätzen sind die Regelungen des Arbeitsschutzes, mit wenigen Einschränkungen, anzuwenden. Das heißt, der Arbeitgeber muss dafür Sorge tragen, dass die sich aus den Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung und der Bildschirmarbeitsverordnung ergebenden Anforderungen auch am Telear-

beitsplatz eingehalten werden. Die arbeits sicherheitsrechtliche Überprüfung der häuslichen Arbeitsplätze erfolgte durch die Fachkraft für Arbeitssicherheit Uwe Kösterke.

#### **Kosten**

Für die Einführung der Telearbeit und die Ausstattung der fünf Telearbeitsplätze mit Mobiliar und PC-Hardware sind einmalige Kosten in Höhe von 15.900,- € entstanden. Die laufenden Kosten betragen abhängig von der Übertragungsrate 42,- € bzw. 54,- € pro Arbeitsplatz. Zusätzlich fallen jeweils monatlich Anschlusskosten in Höhe von 22,- € und die individuellen Verbindungsentgelte an.

#### **Erste Erfahrungen**

Zu einem ersten Erfahrungsaustausch trafen sich nach einem halben Jahr alle Telearbeiterinnen und Telearbeiter, alle Telemanagerinnen und Telemanager sowie die Mitglieder der Projektgruppe. Dabei wurden die Themen Arbeitsplatzgestaltung, Büro- und Technikausstattung und deren Funktionalität, Arbeitszeit, Arbeitsabläufe, Kommunikation, Alternierungstag, Trennung von dienstlichen und privaten Dingen, Akzeptanz im Familien-, Freundes-, und Kollegenkreis sowie Arbeitszufriedenheit angesprochen.

Bei der **Arbeitsplatzgestaltung** hat sich die Ausstattung bei allen Telearbeiterinnen und Telearbeitern als zweckmäßig erwiesen. Da i. d. R. nur wenige dienstliche analoge Unterlagen gebraucht werden ist der vorgesehene Stauraum eher zu hoch kalkuliert worden. Die **Technikausstattung und Funktionalität** läuft nach Startschwierigkeiten mittlerweile stabil. Die **Arbeitszeiten** entsprechen im Allgemeinen den früheren Bürozeiten. Zeiten nach 18:00 Uhr werden eher seltener genutzt. Arbeit ist inten-

siver, weil weitaus weniger Störfaktoren als im Dienstgebäude auftreten. Somit ergibt sich eine höhere Effektivität durch konzentrierteres Arbeiten. Eine Telearbeiterin hat aufgrund der Telearbeit ihre Arbeitszeit von Teilzeit auf Vollzeitbeschäftigung umgestellt. Aus Sicht der Telemanager ist der Aufwand für die **Arbeitssteuerung** größer geworden. Der **Alternierungstag** pro Woche hat sich bewährt. An diesem Tag finden Dienstbesprechungen statt. Zusätzliche Tage in der Dienststelle bildeten die absolute Ausnahme. Zur **Akzeptanz in der Familie** entwickelte ein Telearbeiter ein sogenanntes Ampelverfahren. Zeigt die Ampel vor seinem Arbeitszimmer Rot wird keine Störung geduldet. Nur die Kinder dürfen stören, wenn Tränen oder sogar Blut fließen sollte. Nachbarn oder Paketzusteller müssen tlw. noch sensibilisiert werden, dass man wohl zu Hause sei, aber trotzdem keine Zeit habe, weil man ja arbeite. Ihre **Arbeitszufriedenheit** drückten die Telearbeiterinnen und Telearbeiter aus mit den Worten: „positiv, sehr zufrieden, total zufrieden, toll, optimal“.

#### **Zusammenfassung**

Als Fazit nach einem Jahr Telearbeit ist festzustellen, dass bei allen Telearbeiterinnen und Telearbeitern große Arbeitszufriedenheit herrscht. Nach anfänglichen Problemen mit der Datenübertragungstechnik läuft diese mittlerweile stabil und zufriedenstellend. Insgesamt hat sich die Einführung der Telearbeit nach Ansicht aller Telearbeiterinnen und Telearbeiter und deren Telemanagerinnen und Telemanager bisher bewährt. In einer aktuellen Mitarbeiterbefragung haben viele Beschäftigte ihr Interesse an der Telearbeit bekundet. Der Landesbetrieb LGN wird nach weiterer Evaluierung über die Fortsetzung bzw. über eine Ausweitung der Telearbeit Ende dieses Jahres entscheiden.

# Unschädlichkeitszeugnis – Beschluss des Landgerichts Hannover

Von Uwe Strauss

## Einleitung

Unschädlichkeitszeugnisse gehören nicht zu den Aufgaben innerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung (VKV), die in einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) täglich anfallen. Dazu mag ein Blick in die Kosten- und Leistungsrechnung genügen, so sind in den letzten Jahren jeweils 185 (2005) 162 (2006) und 187 Anträge in 2007 eingegangen. Das sind im Mittel je Dienststelle etwas mehr als zwölf Aufträge im Jahr. Da sie für die Kunden aber zum Teil weitreichende rechtliche Konsequenzen haben können, sind sie entsprechend sorgfältig zu bearbeiten. Nach Johann Demharter in Heft 1/2004 der Mitteilungen des Bayerischen Notarvereins ist das Unschädlichkeitszeugnis eine segensreiche Einrichtung. Für die notarielle Praxis ist es von nicht geringer Bedeutung. Von einem Fall, der letztlich beim Landgericht Hannover entschieden wurde, wird hier berichtet. An diesem Fall werden die Kriterien aufgezeigt, die bei der Entscheidung für ein Unschädlichkeitszeugnis von Bedeutung sind.

## Rechtliche Grundlagen

Zunächst werden hier noch einmal die gesetzlichen Grundlagen zum Unschädlichkeitszeugnis dargestellt. Diese finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) und im Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) sowie in länderspezifischen Regelungen.

Nach § 875 Abs. 1 BGB ist für die Aufhebung von Rechten an Grundstücken die Erklärung der Berechtigten erforderlich

und das Recht muss im Grundbuch gelöscht werden.

In Fällen von Grundstücksteilungen kann nach Artikel 120 Absatz 1 EGBGB diese materiell-rechtliche Bewilligung der Berechtigten durch ein Unschädlichkeitszeugnis ersetzt werden, sofern in den Bundesländern entsprechende gesetzliche Vorschriften bestehen:

### Artikel 120 EGBGB

(1) *Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, nach welchen im Falle der Veräußerung eines Teiles eines Grundstücks dieser Teil von den Belastungen des Grundstücks befreit wird, wenn von der zuständigen Behörde festgestellt wird, dass die Rechtsänderung für die Berechtigten unschädlich ist.*

(2) *Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, nach welchen unter der gleichen Voraussetzung:*

1. *im Falle der Teilung eines mit einer Reallast belasteten Grundstücks die Reallast auf die einzelnen Teile des Grundstücks verteilt wird;*
2. *im Falle der Aufhebung eines dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks an einem anderen Grundstück zustehenden Rechts die Zustimmung derjenigen nicht erforderlich ist, zu deren Gunsten das Grundstück des Berechtigten belastet ist;*
3. *in den Fällen des § 1128 des Bürgerlichen Gesetzbuchs und des Artikel 52 dieses Gesetzes der dem Eigentümer zustehende Entschädigungsanspruch von dem einem Dritten an dem Anspruch zustehenden Recht befreit wird.*

In Niedersachsen finden sich Regelungen zu Unschädlichkeitszeugnissen im Gesetz über Unschädlichkeitszeugnisse (UZeugnG) in der Fassung vom 7. Juni 1990. Hier sind neben verfahrensrechtlichen Regelungen die entscheidenden Voraussetzungen zur Erteilung des Unschädlichkeitszeugnisses definiert.

Angemerkt sei, dass andere Bundesländer in den jeweiligen Landesgesetzen andere Voraussetzungen zur Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses vorschreiben. So sind z. B. in einigen Ländern Wertgrenzen eingeführt worden.

## Bisherige Rechtsprechung

Die veröffentlichte bisherige Rechtsprechung in Niedersachsen liegt schon einige Jahre zurück.

Beschluss des Landgericht Lüneburg vom 9.10.1964 – 4 T 255/64. Aus den Gründen:

*Bei der Frage, ob die lastenfreie Abschreibung der fraglichen Trennstücke für die Antragsgegnerin unschädlich sei, kann nicht allein darauf abgestellt werden, ob die Größe der Trennstücke im Verhältnis zum verbleibenden belasteten Grundstück gering ist. Vielmehr muss die Gesamtfläche dieser Trennstücke und der bereits vorher lastenfrei abgeschriebenen Parzellen mit der verbleibenden Fläche in Beziehung gebracht werden.*

Beschluss des Landgerichts Göttingen vom 20.10.1981 – 6 T 206/81: Das Landgericht sah bei einem Anteil der Fläche von 10,85 % der gesamten Grundstücksfläche keinen verhältnismäßig geringen Umfang. Hieraus wurde abgeleitet, dass es eine „10 % Klausel“ gibt (Ulrich Koth, Einziehung eines Unschädlichkeitszeugnisses, Nachrichten der VKV 1982 Heft 2, S. 160).

## Der Fall

Der Verkäufer des Flurstücks 242/2, Flur 9, Gemarkung B. zur Größe von 1,8002 ha beantragte ein Unschädlichkeitszeugnis zur lastenfreien Abschreibung. Seinen Antrag begründete er wie folgt: In Abteilung II des Grundbuchs ist unter laufender Nummer 1 zugunsten der Ehe-

leute T. eine Reallast auf Lebenszeit eingetragen. Dazu ist es gekommen, weil T. seinerzeit seinen landwirtschaftlichen Betrieb im Zuge eines Siedlungsverfahrens an den Vater des heutigen Eigentümers auf Rentenbasis verkauft hat. Diese Rente wurde von der Deutschen Siedlungs- und Landesrentenbank übernommen und wird auch für den Fall gezahlt, dass der Antragsteller seinerseits der Bank gegenüber seinen Verpflichtungen nicht nachkommen sollte.

Insgesamt ist die Reallast auf 18 Flurstücke mit insgesamt 33,0155 ha abgesichert. Für Flurstück 242/2 ist das Unschädlichkeitszeugnis beantragt, für das Flurstück 81/6 ist bereits 1990 ein Unschädlichkeitszeugnis erteilt worden (s. Abbildung 1).

Die Eheleute T. verweigerten eine Pfandentlassung. Der Antragsteller verwies darauf, dass bereits 1990 in einem ähnlich gelagerten Fall ein Unschädlichkeitszeugnis erteilt werden musste. Es wurden 1,0763 ha abgeschrieben.

Anhand der Kriterien des UZeugnG wurde der Antrag geprüft:

1. Wert des Trennstücks im Verhältnis zum verbleibenden Teil des Grundstücks

Da es sich bei den 18 Flurstücken in der Regel um Ackerland und zum geringen Teil um Grünland, Nadelwald, Laubwald sowie Gebäude- und Freifläche handelt, ist eine Bewertung entsprechend Tabelle 1 vorgenommen worden:

Nach den vorstehenden Angaben ergibt sich für die 18 Flurstücke (Stand 1972) ein auf die heutigen Verhältnisse ermittelter Wert von rd. 770.000 Euro - ohne Aufwuchs und Bebauung; diese müssen noch gesondert bewertet und hinzuaddiert werden. Darauf wurde verzichtet, da allein der Bodenwertanteil des Grund und Boden der Gesamtfläche ausreicht, um die Verhältnismäßigkeit der abgeschrieben bzw. abzu-

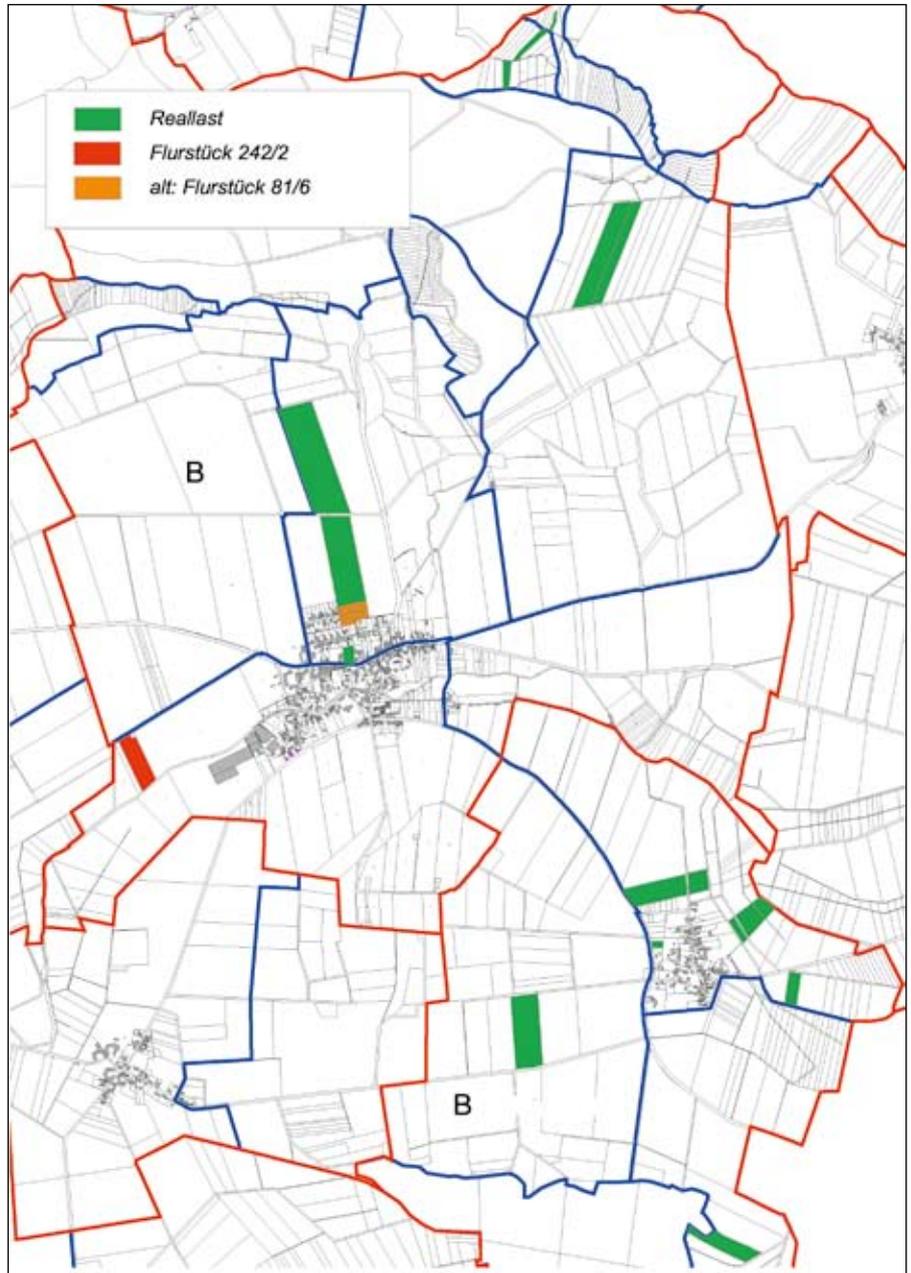


Abb. 1: Lage der betroffenen Flurstücke

schreibenden Flächen darzustellen.

Das abzuschreibende Flurstück 242/2 hat einen Wert von rd. 34.000 Euro (lt. Kaufvertrag vom 10.04.2007), was einem Anteil am Gesamtwert von 4,42 % entspricht. Legt man für

das schon früher verkaufte Ackerland -Flurstück 81/6- den heutigen Wert zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 22.600 Euro und somit 2,94% vom Gesamtwert. In der Summe ergeben sich 7,36 % für die beiden abgeschrieben bzw. abzuschreibenden Flächen und somit deutlich unter 10%.

A.) Wert des gesamten ursprüngliches Grundstücks			
Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2*</sup> ]	Gesamtwert [€]	Anmerkungen
Ackerland	2,10	644.663	
Grünland	1,00	18.751	
Nadelwald / Laubwald	0,50	4.666	ohne Berechnung des Nutzholzes
Gebäude und Freifläche	25,00	103.450	ohne Berechnung der Wirtschaftsgebäude
Summe		771.530	

B.) Wert der 1990 abgeschriebenen Fläche			
Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2*</sup> ]	Gesamtwert [€]	Anmerkungen
Ackerland	2,10	22.600	Wert für 2007 ermittelt

C.) Wert der heute abzuschreibende Fläche			
Nutzungsart	Wert [€/m <sup>2*</sup> ]	Gesamtwert [€]	Anmerkungen
Ackerland	1,90	34.200	Tatsächlicher Kaufpreis

\*= Bodenrichtwert des Gutachterausschusses zum Stichtag 31.12.2006

Tab. 1: Bewertung der Flächen

## 2. Umfang des Trennstücks im Verhältnis zum verbleibenden Teil des Grundstücks

Von der Fläche soll ein geringer Teil nämlich das Flurstück 242/2 der Flur 9, Gemarkung B. mit einer Fläche von 1,8002 ha beschrieben werden. Dies sind 5,28 % der ursprünglichen Fläche von 34,0918 ha.

Des Weiteren war zu beachten, dass bereits im Jahre 1990 das Flurstück 81/6 der Flur 10 von B. mit einer Fläche von 1,0763 ha beschrieben worden ist. Dies entsprach 3,16 % der ursprünglichen Fläche. Es sollen also insgesamt (1990 und die jetzt beabsichtigte Abschreibung) 8,44 % der ursprünglichen Fläche beschrieben werden.

Aus der bisherigen Rechtsprechung ergibt sich, dass das Flächenverhältnis weniger als 10 % betragen soll. Diese Voraussetzung ist hier eindeutig erfüllt.

## 3. Für die Berechtigten ist ein Nachteil nicht zu besorgen

Die Reallast auf Lebenszeit ist heute für die Eheleute T. abgesichert über 18 Flurstücke mit einer gesamten Fläche von 33,0155 ha im Grundbuch von B., Blatt 418. Ursprünglich (Stand 1972) waren es 18 Flurstücke mit einer gesamten Fläche von 34,0918 ha.

Den Berechtigten darf durch den Verkauf kein Nachteil entstehen. Die Reallast bemisst sich anhand der in §§4 ff des Grundstückskaufvertrages von 1972 und ist eine jährliche im Voraus zu zahlende Rente. Diese Rente ist unabhängig von Wert oder

Größe des Grundbesitzes. Die Rente ist durch die Deutsche Siedlungs- und Landesrentenbank abgesichert. Sie wird von ihr unmittelbar bezahlt. Der damalige Hoferwerber hat hierfür eine Einmalzahlung in Höhe von rund 450.000 DM geleistet. Die Rente ist durch eine Roggenklausel dynamisiert.

Den Berechtigten können somit keine Nachteile entstehen.

Nach dieser Prüfung sind die Berechtigten gehört worden. Bis auf die Eheleute T. haben die Berechtigten keine Bedenken geäußert. T. meinten, dass für sie die Abschreibung nicht unschädlich sei. Sie begründeten dies damit, dass das Trennstück weder von geringem Wert noch von geringem Umfang sei.

Unter Würdigung aller Kriterien war das Unschädlichkeitszeugnis zu erteilen. Die Bedenken der Eheleute T. beziehen sich auf den absoluten Wert bzw. Umfang und nicht auf die Verhältnisse zwischen Trennstück und Gesamtgrundstück.

Die Entscheidung wurde den Berechtigten zugestellt.

## Der Beschluss des Amtsgerichts

Die Eheleute T. haben innerhalb der Frist von zwei Wochen das zuständige Amtsgericht angerufen und die gerichtliche Entscheidung beantragt. Dabei begründeten sie weiter, dass das UZeugnG der Erleichterung des Eigentumsübergangs von sogenannten Klein- und Splitterflurstücken dienen solle. Es solle nicht dazu dienen, eine sozusagen abschnittsweise Veräußerung des mit einer Reallast belasteten Flurstücks zu ermöglichen. Ein festgeschriebener prozentualer Wert sei nicht ausschlaggebend.

Das Amtsgericht wies den Antrag zurück. Aus den Gründen:

*Allgemein wird davon ausgegangen, dass ein Trennstück dann im Bezug auf das verbleibende Grundstück von geringem Wert und Umfang ist, wenn die Abtrennung nicht mehr als 10 % des Gesamtwertes betrifft (vgl. zuletzt LG München 1, Beschluss vom 27.02.2006, 13 T 20 141/05 m.w.N.). Dies ist hier der Fall, denn die jetzt vereinbarte Abschreibung macht nur etwas mehr als 5 % der ursprünglichen Fläche der haftenden Grundstücke aus. Selbst wenn man eine frühere Abschreibung aus dem Jahre 1990 hinzurechnet, wird mit 8,44 % der ursprünglichen Fläche die allgemein für die Grenze der Geringwertigkeit angesehene Schwelle deutlich unterschritten.*

*Allerdings bedarf es einer Gesamtbeurteilung aller maßgeblichen Umstände, um zu entscheiden, ob Rechte der Antragsteller durch die vorgesehene Abschreibung nicht doch nachteilig betroffen sind.*

*Die Antragsteller sind hier Berechtigte an Reallasten, welche mit dem untypischen „Hofübergabevertrag“ begründet worden sind, um den Anspruch der Antragsteller auf Zahlung einer lebenslangen Geldrente zu sichern. Es ist aber zu Bedenken, dass die Rente von der Deutschen Siedlungs- und Landesrentenbank gezahlt wird. Ist bei einer solchen Sachlage die Wahrscheinlichkeit, dass die Reallasten als Sicherung des Anspruch genommen werden müssten,*

*denkbar gering, so lässt dies die Minderung des haftenden Grundbesitzes um noch immer deutlich unter 10 % als gänzlich unbedenklich erscheinen.*

#### **Der Beschluss des LG**

Gegen den Beschluss hat der Antragsteller sofortige Beschwerde beim Landgericht eingelegt. Dieses wies die Beschwerde zurück und folgte im Wesentlichen der Argumentation des Amtsgerichtes. Aus den Gründen:

*Es werde allgemein davon ausgegangen, dass ein Trennstück dann in Bezug auf das verbleibende Grundstück von geringem Wert und Umfang ist, wenn die Abtrennung nicht mehr als 10 % des Gesamtwertes beträfe. Dies sei hier der Fall, selbst wenn man eine frühere Abschreibung aus dem Jahre 1990 hinzurechnete, werde nur eine Fläche von 8,44 % der ursprünglichen Fläche abgeschrieben.*

*Entscheidend ist die Größe bzw. der Umfang des Trennstücks im Verhältnis zum Gesamtgrundstück und nicht etwa eine isolierte Betrachtung des Trennstücks.*

*Weiterhin ist im Rahmen einer Gesamtbetrachtung auch darauf abzustellen, dass eine Reallast lediglich als Sicherheit dient und dass die zu zahlende Geldrente nicht aus der Reallast bestritten wird.*

*Im Ergebnis ist kein Nachteil zu erkennen.*

#### **Fazit**

Unschädlichkeitszeugnisse – auch wenn sie in der täglichen Praxis nicht sehr häufig vorkommen – haben ggf. weitreichende rechtliche Folgen. Wie eingangs erwähnt, haben sie für die notarielle Praxis eine hohe Bedeutung. Daher sind die drei Kriterien aus dem UZeugnG gründlich zu prüfen. Flächen- und Wertanteile lassen sich meistens recht einfach ermitteln. Schwieriger wird es die Nachteile der Berechtigten zu ermitteln und entsprechend zu würdigen. Bei der Prüfung sind alle Rechte zu berücksichtigen. Die Berechtigten sind zwingend zu hören. Vorgebrachte Einwände sind zu prüfen und bei der Entscheidung zu berücksichtigen.

Das Landgericht hat die „10 % - Klausel“ als Definition für geringen Wert und Umfang des Trennstücks im Verhältnis zum verbleibenden Teil bestätigt. Offen bleibt in diesem Fall die Frage, was passiert bei den sogenannten „Kettenabschreibungen“ – wie im geschilderten Fall. Meines Erachtens sind bereits durchgeführte Abschreibungen, insbesondere wenn hierfür bereits ein Unschädlichkeitszeugnis erteilt worden ist, in der Entscheidung zu berücksichtigen (siehe auch Urteil des LG Lüneburg von 1964).

#### **Literaturhinweise**

- Palandt, Kommentar BGB, Beck Juristischer Verlag, 66. Auflage, 2007.
- Demharter, Johann; Neues zum Unschädlichkeitszeugnis MiBayBot 1/2004 S.17 ff.
- Entscheidung des Landgericht Hannover Az. 3 T 69/07.
- Entscheidung des Amtsgericht Hameln Az. 2 UR II 1/07.
- Gesetz über Unschädlichkeitszeugnisse (UZeugnG) in der Fassung vom 7. Juni 1990.
- Koth, Ulrich; Einziehung eines Unschädlichkeitszeugnisses, NaVKV, Heft 2/1982.
- Kriegel / Herzfeld, Katasterkunde, 19. Ergänzungslieferung Juli 2004, Heft 10, S.61 ff.

# Wirtschafts- und Verwaltungsvolontariat Niedersachsen

Von Matthias Stronk

## Einleitung

Das Wirtschafts- und Verwaltungsvolontariat Niedersachsen trägt seit mittlerweile 20 Jahren dazu bei, durch persönlichen Kontakt das gegenseitige Verständnis zwischen Privatwirtschaft und öffentlicher Verwaltung zu fördern. Es wird vom Niedersächsischen Ministerium für Inneres, Sport und Integration in Zusammenarbeit mit den Unternehmerverbänden Niedersachsen und dem Institut der Norddeutschen Wirtschaft jeweils einmal jährlich ausgerichtet. Seit der erstmaligen Durchführung der Volontariate im Jahr 1988 ist es gelungen, etwa 600 Führungskräften aus der öffentlichen Verwaltung und privatwirtschaftlichen Unternehmen Einblicke in die jeweils verschiedenen Tätigkeitsbereiche „der anderen Seite“ zu geben und das Volontariat als ein herausgehobenes Personalentwicklungsinstrument zu etablieren.

Durch das **Wirtschaftsvolontariat Niedersachsen** wird den Beschäftigten der öffentlichen Verwaltung die Möglichkeit eröffnet, praktische Kenntnisse über die Struktur und Entscheidungsabläufe in Wirtschaftsunternehmen zu erlangen. Es werden Erfahrungen und Probleme von Wirtschaftsunternehmen im Umgang mit Behörden vermittelt und dadurch die Auswirkungen von Entscheidungen der Landesverwaltung auf Wirtschaftsunternehmen verdeutlicht. Das Wirtschaftsvolontariat ist Bestandteil der Fortbildung von Führungskräften des höheren Dienstes der Niedersächsischen Landesverwaltung.

Im Gegenzug bietet das **Verwaltungsvolontariat Niedersachsen** den Teilnehmern aus der Wirtschaft die Möglichkeit, Einblicke in die Aufgaben und Arbeitsweisen von öffentlichen Verwaltungen zu bekommen und unterschiedliche Führungsstile und Entscheidungsabläufe persönlich zu erleben. Die Organisation und die Ablaufstrukturen der obersten Landesbehörden und der niedersächsischen Landesämter sowie das Kennenlernen der Beschäftigten in der Landesverwaltung stehen dabei im Vordergrund.

Die Volontariate finden jeweils im Frühjahr und Herbst eines Jahres für die Dauer von zwei Wochen statt. Das 21. Wirtschaftsvolontariat 2008 wurde dieses Jahr vom 07. bis 18. April 2008 durchgeführt, das 21. Verwaltungsvolontariat 2008 folgte am 03. bis 14. November 2008.

## 21. Wirtschaftsvolontariat 2008

Am Wirtschaftsvolontariat 2008 haben insgesamt 19 Volontärinnen und Volontäre aus folgenden Dienststellen der Niedersächsischen Landesverwaltung teilgenommen:

- Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport und Integration (3),
- Niedersächsische Staatskanzlei (2),
- Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr (2),
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt und Klimaschutz (2),
- Niedersächsisches Finanzministerium (1),
- Niedersächsisches Justizministerium (1),
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft, Verbraucherschutz und Landesentwicklung (1),
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (1),
- Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen (3),

- Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (1),
- Niedersächsischer Landesrechnungshof (1),
- Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (1).

Folgende Firmen haben jeweils eine/n Volontär/in aufgenommen:

- ALSTOM LHB GmbH,
- AOK - Die Gesundheitskasse für Niedersachsen,
- Arnold Jäger Holding GmbH,
- CEMAG Anlagenbau GmbH,
- CeWe Color AG & Co. OHG,
- Computacenter AG & Co. OHG,
- Deloitte & Touche GmbH,
- Ernst & Young GmbH,
- Funk & Fernsehen Nordwestdeutschland GmbH & Co. KG,
- HDI – Gerling,
- KWS Saat AG,
- MTU Maintenance GmbH,
- Renold GmbH,
- Sartorius GmbH,
- Schlütersche GmbH & Co. KG,
- Siemens AG, Niederlassung Hannover,
- Volkswagen AG Nutzfahrzeuge, vWiedemann GmbH & Co. KG,
- ZOO Hannover GmbH.

Die Auswahl der teilnehmenden Firmen sowie die Zuordnung der gemeldeten Volontärinnen und Volontäre wurden durch die Unternehmerverbände Niedersachsen koordiniert. Mit der Anmeldung zum Wirtschaftsvolontariat war es für die Teilnehmer möglich, sowohl Wünsche hinsichtlich des Tätigkeitsbereichs als auch zum Wirtschaftszweig und zum bevorzugten Unternehmen zu nennen.

## Erfahrungsbericht

Etwa einen Monat vor Beginn des Volontariats wurde mir durch die Unternehmerverbände Niedersachsen mitgeteilt, dass ich für zwei Wochen bei der Funk & Fernsehen Nordwestdeutschland GmbH & Co. KG zu Gast sein werde. Das Unternehmen ist allgemein auch unter dem Namen „radio ffn“ bekannt. Um die Volontariatszeit für beide Seiten möglichst optimal zu gestalten, habe ich – wie von den Unternehmerverbänden vorgeschlagen – im Vorfeld mit radio ffn

Kontakt aufgenommen und meinen Ablaufplan für die zwei Wochen abgestimmt.

Auftakt des Wirtschaftsvolontariats 2008 bildete eine gemeinsame Veranstaltung im Haus der Unternehmerver-

bände Niedersachsen, an der neben den Volontärinnen und Volontären auch die jeweiligen Ansprechpartner aus den beteiligten Unternehmen teilnahmen. Von radio ffn war Programmdirektorin Ina Tenz mit dabei. Durch die Vorstellung aller teilnehmenden Personen entstanden die ersten persönlichen Kontakte zwischen beiden Seiten. Im Anschluss begann die individuelle Teilnahme am Volontariat in den jeweiligen Firmen.

Als erstes stand für mich ein Gespräch mit ffn-Geschäftsführer Harald Gehring auf dem Programm. Er vermittelte mir einen ersten Überblick über das gesamte Unternehmen. Insbesondere konnten wir ausführlich über Aufgaben, Organisationsstruktur, Personalmanagement und auch die Historie des Radiosenders diskutieren. Im weiteren Verlauf der ersten Woche lernte ich folgende Redaktionsbereiche kennen:

- Promotion,
- Kommunikation (Öffentlichkeitsarbeit),
- Marketing,
- Produktion,
- On-Air-Promotion,
- Controlling,
- Musikredaktion.

Die Aufgaben Controlling, Öffentlichkeitsarbeit und Marketing waren für mich von besonderem Interesse, da sie auch in meiner Dienststelle, dem Landesbetrieb LGN, vorhanden sind und teilweise zu meinem Verantwortungsbereich gehören. Das Controlling bei radio ffn besteht aus einem reinen Vertriebscontrolling und ist auf die Steuerung der Marketing- und Umsatzaktivitäten ausgerichtet. Ziel ist eine Optimierung der Einnahmen durch Radiowerbung oder Veranstaltungsorganisation, durch die sich ein Privatsender wie radio ffn finanziert. Ein Controlling von Kapazitäten



Abb. 1: Eingangsbereich des ffn-Funkhauses in der Stiftstraße in Hannover (Quelle: radio ffn)

(Arbeitsstunden) und die Zuordnung zu entsprechenden Produkten wird nicht durchgeführt, da aufgrund der Vertrauensarbeitszeitregelung entsprechende Kennzahlen auch nicht erfasst werden.

Die Aufgabe Öffentlichkeitsarbeit setzt sich im Wesentlichen aus den Aufgaben Pressearbeit, interne Kommunikation und Investor Relationships zusammen. Auch die Durchführung von Hausführungen ist hier angesiedelt. Der Bereich Marketing kümmert sich um Kommunikations- und Werbestrategien. Diese reichen von den klassischen Werbeblöcken bis hin zu sogenannten Sonderwerbformen, die gezielt nach der ffn-Programmstrategie entwickelt und auf die Kommunikationsziele der Kunden abgestimmt werden. Hierdurch entsteht eine besondere Nähe zum Programm.

Des Weiteren tritt radio ffn als Organisator verschiedener Veranstaltungen wie z. B. ffn-Partys auf, um eine Hörerbindung zu erzielen. Die entsprechende Planung und Koordinierung hierfür obliegt dem Bereich Promotion. Es ist ebenfalls möglich, die ffn-Moderatoren gegen Bezahlung für private Veranstaltungen zu buchen.

Die Aufgabe der On-Air-Promotion ist es, während des Programms Eigenwerbung für bestimmte Programmblöcke oder -elemente zu machen. Dabei handelt es sich in aller Regel um kurze Zusammenschnitte des beworbenen Programms. Die hierfür verwendeten Spots werden im Bereich Produktion hergestellt. In einem Tonstudio werden hierzu aufgenommene Texte bearbeitet, mit Musik oder Geräuschen hinterlegt und entsprechend abgestimmt. Außerdem werden hier auch Folgen von Comedy-Serien produziert.

Eine Wissenschaft für sich ist die Arbeit in der Musikredaktion. Sie ist dafür zuständig, die im Radioprogramm zu spielenden Lieder festzulegen. Dies obliegt nämlich keinesfalls dem Moderator, sondern basiert auf den Ergebnissen von durch radio ffn in Auftrag gegebenen Marktforschungen. Die am meisten gewünschten Lieder werden verschiedenen Kategorien zugeordnet. Je höher ein Lied eingestuft ist, desto häufiger wird es pro Tag gespielt. Mittels mathematischer Verteilungen wird zusätzlich dafür gesorgt, dass es im Tagesverlauf von möglichst vielen verschiedenen Hörern gehört und zudem an aufeinander folgenden Tagen zu unterschiedlichen Zeiten gespielt wird.

Schwerpunkt in der zweiten Woche bildete für zwei Tage die Mitarbeit im Team der Morningshow „Guten Morgen Niedersachsen“, das täglich von Montag bis Freitag für das Programm zwischen fünf und neun Uhr zuständig ist. Diese Zeit ist gleichsam die beste Sendezeit, weil über den Tag verteilt hier die meisten Leute Radio hören (z. B. beim Aufstehen, Frühstück oder dem Weg zur Arbeit). Folglich sind Werbezeiten im Radio zu dieser Zeit auch am teuersten.

Während der erste Tag im Zeichen der Vorbereitung von Sendeinhalten des kommenden Tages stand, war am Tag darauf frühes Aufstehen angesagt. Dienstbeginn war um vier Uhr, eine Stunde vor Beginn der Sendung. Zu den letzten Vorbereitungen der Sendung gehört es im Wesentlichen, sich durch Information aus den Medien mit den neusten Nachrichten zu versorgen. Die Sendung selbst habe ich zum Teil aus der Regie sowie aus dem Sendestudio

verfolgt. Am interessantesten fand ich, dass die wenigsten Beiträge im Radio live gesendet werden. Nachrichten sowie telefonisch zugeschaltete Anrufer werden im Normalfall kurz vorher aufgezeichnet, um Versprecher zu vermeiden oder ggf. Beiträge noch schneiden zu können. Einzig die Moderation zwischen den verschiedenen Programmblöcken wird live gesendet.

Einen weiteren Schwerpunkt bildete für zwei Tage die Mitarbeit in der Nachrichtenredaktion. Hier wird zwischen allgemeinen Nachrichten/Landespolitik und Regionalnachrichten unterschieden, die jeweils zur vollen bzw. halben Stunde gesendet werden. Insgesamt herrscht hier immer eine recht hohe Betriebsamkeit, denn die Aktualität der Nachrichten ist immens wichtig. Als Nachrichtenredakteur hatte ich auch die Möglichkeit, an der zweimal wöchentlich stattfindenden Landespressekonferenz teilzunehmen. Hier geben die Sprecher der Ministerien den Pressevertretern aktuelle Informationen aus den einzelnen Ressorts und stehen für Fragen zur Verfügung. Dabei mitgeschnittene O-Töne konnten in die Nachrichtensendungen integriert werden.

Die meisten Informationen, die von radio ffn „On Air“ gesendet werden, können weitestgehend zeitgleich auch über die Internetseite des Radiosenders ([www.ffn.de](http://www.ffn.de)) abgerufen werden. Hierzu gehören z. B. aktuelle Nachrichten, Wetterberichte, Verkehrsmeldungen, eine Playlist der gerade gespielten Lieder oder auch Informationen zu Gewinnspielen. Zuständig für die Laufendhaltung ist die Online-Redaktion, in der ich auch einen halben Tag zu Gast war.

## Fazit

Mit der Teilnahme am Wirtschaftsvolontariat Niedersachsen hatte ich eine einmalige Gelegenheit, einen Blick über den Tellerrand der öffentlichen Verwaltung zu werfen und die Anforderungen eines Wirtschaftsunternehmens kennenzulernen. Der gegenseitige Erfahrungsaustausch mit verschiedenen Gesprächspartnern aus der Wirtschaft war aus meiner Sicht sehr wertvoll für beide Seiten, um Arbeitsabläufe und Prozesse aus unterschiedlichen Perspektiven zu betrachten. Auch wenn ein privates Unternehmen keine Dienststelle der öffentlichen Verwaltung ist, gibt es dennoch gerade im Bereich der Führung und Organisation vergleichbare Ansätze. Hierzu gehören beispielsweise die Durchführung von Jahresgesprächen der Führungskräfte mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die Entwicklung eines Leitbildes oder auch die künftige Einführung von digitalen Personalakten.

Im Nachgang zum Wirtschaftsvolontariat fand etwa zwei Wochen später auf Einladung der Unternehmerverbände Niedersachsen hin ein Treffen aller Volontärinnen und Volontäre zum gemeinsamen Erfahrungsaustausch statt. Durch die gegenseitige Berichterstattung aller Teilnehmer war diese Veranstaltung sehr informativ, denn jeder hatte die zwei Wochen unterschiedlich erlebt. Aus meiner Sicht ein sehr wichtiger Termin und gelungener Abschluss.

## Kurzporträt radio ffn

*Der Radiosender radio ffn wurde als Funk & Fernsehen Nordwestdeutschland GmbH & Co. KG gegründet. Als Gesellschafter fungieren 52 Tageszeitungsverlage sowie die Mediengesellschaft Niedersachsen mbH mit 13 Fachzeitschriften-Verlagen. Die Aufnahme des erstmaligen Sendebetriebs erfolgte am 31.12.1986 um 12:00 Uhr. Das Sendegebiet erstreckt sich auf Niedersachsen, Hamburg und Bremen sowie Bereiche angrenzender Bundesländer. Gesendet wird im Frequenzbereich zwischen 100,0-104,0 MHz. Mit einem 24-stündigen Programmkonzept aus moderner Unterhaltung und aktueller Information soll die Zielgruppe zwischen 20-49 Jahren erreicht werden. Laut Mediaanalyse (ma 2008/Radio I) besitzt radio ffn einen Marktanteil von 484.000 Hörern pro Durchschnittsstunde und ist damit unter den privaten Radiosendern der größte in Norddeutschland. Im deutschlandwei-*

*ten Vergleich steht man hinter Antenne Bayern und Radio FFH (Hessen) an dritter Stelle von 267 Privatsendern.*

*Seit Dezember 1996 ist radio ffn im ehemaligen Goseriede-Herrenschwimmbad in Hannover beheimatet, das zu einem Funkhaus umgebaut wurde. Daneben gibt es noch Regionalstudios in Braunschweig, Göttingen, Lüneburg, Oldenburg und Osnabrück. Derzeit werden etwa 120-130 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt, von denen rund zwei Drittel fest angestellt sind. Für den Berufsnachwuchs gibt es elf Stellen für ein zweijähriges Volontariat sowie die Möglichkeit der Ausbildung zum/r Marketingkaufmann/-frau.*

## Information

### Suchtprävention am Arbeitsplatz

Der Drogen- und Suchtbericht 2008 informiert: Es rauchen immer noch ein Drittel der Erwachsenen, 9,5 Millionen Menschen trinken in riskanter Weise Alkohol und etwa 1,3 Millionen sind alkoholabhängig. Das entspricht über 10 % der bundesdeutschen Bevölkerung, die einen riskanten oder gefährlichen Alkoholkonsum haben. Brähe man diese Durchschnittswerte auf die Anzahl der Mitarbeiter der Niedersächsischen Landesverwaltung oder einer Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL) herunter, so hätten wir ein massives (Alkohol-)Problem. „Haben wir aber gar nicht“, sind wir häufig überzeugt. Oder spielen wir nur das Spiel „Was man nicht sieht, das gibt es nicht“? Die Wahrheit liegt vermutlich irgendwo dazwischen.

Und so überrascht es nicht, dass es in der GLL Meppen eine „**Dienstvereinbarung zur Vorbeugung von und zum Umgang mit Suchtproblemen am Arbeitsplatz**“ gibt. Ziel dieser Dienstvereinbarung ist es unter anderem „Vorgesetzte zu befähigen, bei Missbrauchs- und Suchtproblemen von Beschäftigten auf diese zuzugehen und sachgerecht zu reagieren.“

Am 04. und 05.11.2008 folgten in Nordhorn diesen Worten auch Taten. Im Rahmen einer Fortbildungsveranstaltung „**Mitarbeitergespräch bei Suchtmittel-**

**missbrauch und Suchtgefährdung**“ unter der Leitung von Ute Pegel-Rimpl wurden Kollegen, die mit der Behörden- und Dezernatsleitung beauftragt sind, sowie Mitglieder der Personalvertretung, die Frauenbeauftragte und ein Vertreter schwerbehinderter Menschen zu diesem nicht ganz einfachen Thema geschult.

Laut Wikipedia ist das Wort „Sucht“ nicht verwandt mit „suchen“. Es geht auf „siechen“ zurück, das Leiden an einer Krankheit. Im offiziellen Sprachgebrauch der Weltgesundheitsorganisation (WHO) wurde dieser Begriff zunächst durch „Missbrauch“ und „Abhängigkeit“ ersetzt. Heute spricht man je nach Menge von **riskantem oder gefährlichem Konsum** bzw. Gebrauch. Die so genannten substanzbezogenen Störungen ausgelöst z. B. durch Alkohol, Drogen oder Nikotin veranschaulichen in drastischer Weise, wie sich fast jede Form menschlichen Interesses zu einer Abhängigkeit steigern kann. Aber auch nicht substanzbezogene Störungen wie z. B. Spielsucht oder Internetsucht sind keine Seltenheit mehr.

„Es geht um Menschen, die Stress, Ängste und Sorgen mit Hilfe von Suchtmitteln zu bewältigen versuchen. Die Hoffnung der Betroffenen, dem ... Alltag durch riskantem oder schädlichem Suchtmittelkonsum zu entfliehen, entwickelt sich zu einer Belastung für sie selber, die Partnerinnen oder Partner, die Freunde und nicht zuletzt für Kolleginnen und Kollegen als auch für Führungskräfte am Arbeitsplatz.“ (aus „Substanzbezogene Störungen am Arbeitsplatz“)

Oft gehen eine erhöhte Gefahr für die Arbeitssicherheit und eine verringerte Arbeitsfähigkeit mit einem riskanten Konsum einher. Doch **mögliche Auffälligkeiten** z. B. im Arbeitsalltag, im Sozialverhalten oder im äußeren Erscheinungsbild des Betroffenen **sind unspezifisch**. Das heißt, sie können, müssen aber nicht, auf substanzbedingte Auffälligkeiten schließen lassen. Der Rat „**Frühzeitiges Ansprechen** erspare man-



che langwierige Behandlung“ entpuppt sich in der Praxis schnell als Tanz auf dem Hochseil. Viel zu oft stellt sich die Frage: „Warum unternimmt keiner etwas?“ Der Abwägungsprozess des Umfeldes als auch des Betroffenen lässt sich an Hand einer Waage symbolisieren. An einem Waagearm häufen sich die Vorteile bzw. die Gründe nichts zu tun an und an dem anderen Arm die Nachteile bzw. die Gründe zum Handeln. Häufig beginnt eine Veränderung erst, wenn die Nachteile die Vorteile überwiegen, weil der konstruktive Leidensdruck erhöht wurde.

Welche Beratung und Behandlungen gibt es, wenn eine Veränderungsabsicht durch den Betroffenen besteht? Aber auch die rechtlichen Grundlagen

für Personalverantwortliche, wenn Beschäftigte akut nicht mehr arbeits- bzw. dienstfähig sind, wurden thematisiert.

Aufbauend auf den Erfahrungen aus der bisherigen Rechtsprechung und zwei Rechtsgutachten wurde der entwickelte Leitfaden vorgestellt. Beginnend mit einem frühzeitigen **Fürsorgegespräch** ohne disziplinarischen Charakter, über ein **Klärungsgespräch** einschließlich Dokumentation, dessen Botschaft die Erwartung auf eine positive Veränderung ist, bis zum Einstieg in die **Stufengespräche** spannt sich der Bogen.

Die Vorstellung des **Stufenplanes** bei Suchtmittelauffälligkeiten und suchtbedingtem Verhalten bildete den Kern

der Fortbildung. In einer festen Abfolge werden meist fünf Gespräche geführt, in denen dem auffälligen Beschäftigten die konkreten Verletzungen der vertraglichen Pflichten aufgezeigt werden. **Hilfeangebote** für die angenommenen Hintergrundproblematik und **Sanktionen** für die Pflichtverletzungen ergänzen sich hierbei. Ziel ist es, die Erfüllung der Pflichten des Arbeitnehmers aus dem Arbeitsvertrag bzw. dem Dienstvertrag wiederherzustellen. Die Gespräche mit suchtmittelbedingt auffälligen Beschäftigten sind nicht ganz einfach. Das gibt auch ein Profi auf diesem Gebiet zu. Aus diesem Grund ist es ratsam, sich **professionelle Unterstützung** zu holen.

Zwei Fortbildungstage, in denen wir uns intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt haben, liegen hinter uns. Fühlen wir uns gut gerüstet für das, was da kommen mag? Wohl kaum. Aber eines haben wir im Umgang mit Suchtproblemen bzw. konsumbedingten Auffälligkeiten gelernt:

### **Einmischen, nicht wegschauen!**

„Suchtkarrieren“ könnten laut Ute Peggel-Rimpl oft verhindert werden. Daher ist es auch ohne akuten Handlungsbedarf absolut sinnvoll, sich mit diesem Thema auseinander zu setzen. Ute Peggel-Rimpl ist es durch viele anschauliche Beispiele gelungen, uns dieses schwierige und ernste Thema näher zu bringen. Vielen Dank!

*Katrin Weke und Alois Ipe*

### **Literaturhinweise**

„Substanzbezogene Störungen am Arbeitsplatz – eine Praxishilfe für Personalverantwortliche“, Herausgeber: DHS – Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V.

stern **GESUND LEBEN**, Schwerpunktthema „Volkskrankheit Sucht“.

Bundesministerium für Gesundheit unter [www.bmg.bund.de](http://www.bmg.bund.de).

Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung unter [www.bzga.de](http://www.bzga.de).

Deutsche Hauptstelle für Suchtfragen e.V. unter [www.dhs.de](http://www.dhs.de).

Niedersächsische Landesstelle für Suchtfragen unter [www.nls-online.de](http://www.nls-online.de).

## Information

### Gemeinsame Unterweisungsgemeinschaft mit Sachsen-Anhalt und Brandenburg

Am 15.12.2008 fand im Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen (LGN) eine Unterweisungsgemeinschaft (UG) der Referendare statt, wie es sie in dieser Form nur selten gibt. Neben den 14 niedersächsischen Referendarinnen und Referendaren sowie den drei Inspektoren-Anwärtern waren vier Referendarinnen und Referendare aus Brandenburg sowie acht Referendarinnen und Referendare aus Sachsen-Anhalt jeweils nebst ihren Ausbildungsleitern ins vorweihnachtliche Hannover gereist.

Die Kolleginnen und Kollegen aus Sachsen-Anhalt waren bereits im letzten Jahr zu Gast. Nun wurde die Runde um die Brandenburger Referendarinnen und Referendare erweitert.

Im Anschluss an die Grußworte vom Direktor des Landesbetriebs LGN, Rolf Überholz, und dem Leiter der UG, Claus Uhde, Behördenleiter GLL Hameln, widmeten sich insgesamt elf Vorträge dem übergeordneten Themenbereich „Rechtsgrundlagen des Liegenschaftskatasters“.

Im Detail wurden die jeweiligen Vermessungs- und Katasterverwaltungen kurz dargestellt sowie ein Überblick über Struktur und Inhalte der Vermessungs- und Katastergesetze in Deutschland gegeben. Weiterhin wurden die

Vermessungs- und Katastergesetze in Niedersachsen und Sachsen-Anhalt näher erläutert, ergänzt durch eine Beschreibung der Organisation der entsprechenden Verwaltung. Im nächsten Abschnitt wurden die Aufgaben und die Aufgabenwahrnehmung im Bereich des amtlichen Vermessungswesens in Sachsen-Anhalt und Niedersachsen näher betrachtet. Hier wurde besonders auf die Ausgangssituationen und vorhandene Schwerpunkte eingegangen. Zum Abschluss erfolgte eine Vorstellung nationaler und internationaler Organisationen im Bereich des Vermessungswesens.

Im Rahmen der Veranstaltung war es möglich, die Unterschiede zwischen den Verwaltungen aus erster Hand zu erfahren und Vergleiche zu ziehen. Es wurde die Gelegenheit genutzt, nachzufragen und Besonderheiten zu diskutieren. Weiterhin war es wirklich positiv, die Kolleginnen und Kollegen persönlich zu treffen. Bei einem nachfolgenden Besuch des Weihnachtsmarktes konnten erste Grundsteine für künftige Kontakte gelegt werden.

*Niels Hartmann*

## Information

### Informationen zum Landesgrundstücksmarktbericht 2009

#### 11,4 Milliarden Euro Umsatz für Immobilientransaktionen

Der Landesgrundstücksmarktbericht 2009 für Niedersachsen liegt seit April dieses Jahres vor. Auf insgesamt 163 Seiten gibt der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte einen umfassenden Überblick über Immobilientransaktionen auf dem niedersächsischen Grundstücksmarkt. Es werden die Umsatzzahlen des letzten Jahres, die Umsatzentwicklungen der letzten fünf Jahre, das Preisniveau und die Preisentwicklung auf den verschiedenen Teilmärkten dargestellt. Der Grundstücksmarktbericht basiert auf den Daten der Kaufpreissammlungen der 14 örtlichen Gutachterausschüsse in Niedersachsen, in denen insgesamt ca. zwei Millionen anonymisierte Kauffälle über Immobilientransaktionen zur Verfügung stehen.

#### Geldumsatz bricht ein; Starker Rückgang bei Großinvestitionen 2008

In Niedersachsen war der Grundstücksmarkt 2008 im Vergleich zu 2007 überwiegend rückläufig. Es wechselten durch ca. 88.000 Kaufverträge 495 km<sup>2</sup> Fläche mit einem Gesamtwert von 11,4 Milliarden Euro den Eigentümer. Der Gesamtumsatz in Niedersachsen sank damit um 2,5 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Rückgang von rd. 18 %.

Der Einbruch des Geldumsatzes ergibt sich im Wesentlichen aus dem starken Rückgang der Aktivitäten großer Investoren. Insgesamt wurden im Rahmen von Großinvestitionen und Portfolioverkäufe in den Teilmärkten Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und sonstige Gebäude rund

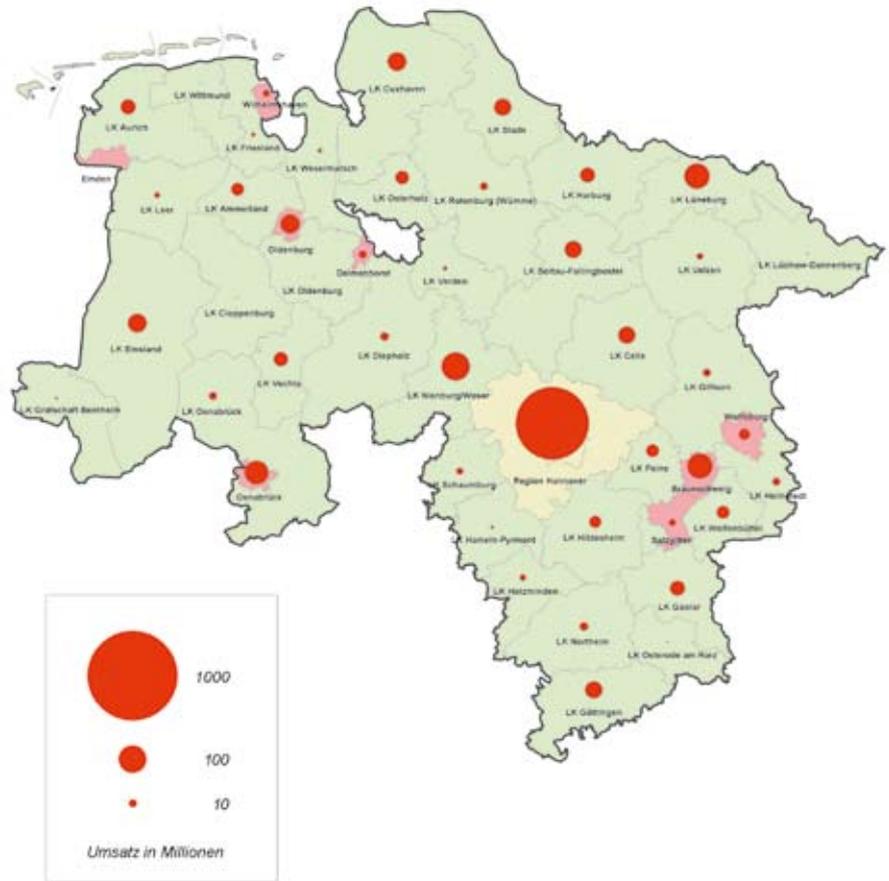


Abb. 1: Großinvestitionen in Niedersachsen

1,6 Mrd. Euro (2007: 3,5 Mrd. Euro) umgesetzt; das entspricht etwa 14 % (2007: 25 %) des gesamten Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt in Niedersachsen.

Großinvestitionen wurden in erster Linie in den Großstädten und ihren Randlagen (ca. 60 % des Geldumsatzes bei Großinvestitionen) vorgenommen. Mit einem Anteil von 40 % (ca. 650 Millionen Euro) spielte die Region Hannover die Hauptrolle.

#### Wohnbauland – Vertragsabschlüsse weiter rückläufig

Die seit dem Jahr 2004 zu beobachtende rückläufige Entwicklung der Anzahl der Vertragsabschlüsse für Wohnbauland setzte sich im Jahr 2008 fort. Wurden im Jahr 2004 noch 19.983 Verträge abgeschlossen, waren es im Jahr 2008 nur noch 11.458 Verträge; ein Minus von 43%. Im Vergleich zum Vorjahr nahm die Anzahl der Vertragsabschlüsse im Jahr 2008 um 12% weiter ab. In den meisten Gemeinden haben sich die Preise für Bauland des individuellen Wohnungsbaus kaum

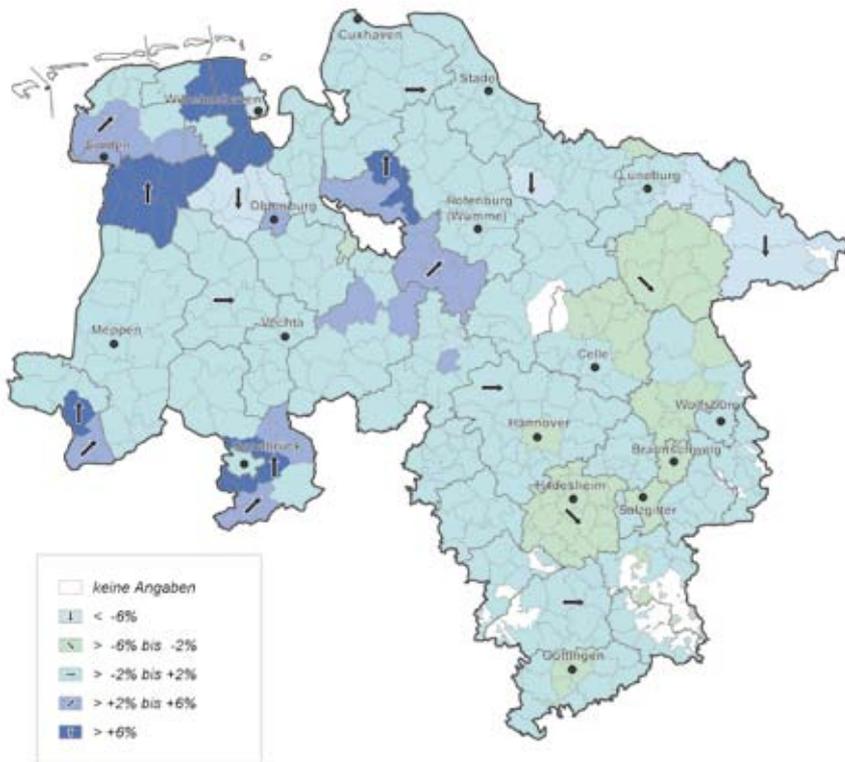


Abb. 2: Preisentwicklung für Bauplätze (individueller Wohnungsbau)

verändert. Bauland mittlerer Lage kostet einschließlich der Erschließungskosten in Niedersachsen zwischen 19 €/m<sup>2</sup> in Randlagen des Landkreises Lüneburg sowie im Landkreis Luchow-Dannenberg und 350 €/m<sup>2</sup> in der Landeshauptstadt Hannover. Der durchschnittliche Preis ist leicht gesunken und liegt bei 89 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 90 €/m<sup>2</sup>).

#### Einfamilienhausgrundstücke – Preise für Neubauten weiter steigend

Auf dem Teilmarkt der bebauten Wohnhausgrundstücke ist die Anzahl der abgeschlossenen Verträge um 2% leicht gestiegen. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Einfamilienhausgrundstücke zeigt, dass die Preise für Neubauten weiter um zwei Indexpunkte gestiegen sind. Die Preise für zehn Jahre alte Gebäude blieben konstant und

bei den 20 Jahre alten Gebäuden haben sie wieder leicht angezogen. Bei den Grundstücken mit 30 Jahre alten und älteren Gebäuden setzte sich der Preisrückgang fort. Durchschnittlich wurden beispielsweise für Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern zwischen 83.000 Euro im Landkreis Luchow-Dannenberg und 254.000 Euro in der Landeshauptstadt Hannover bezahlt. Im Landesdurchschnitt kostete ein Einfamilienhausgrundstück 138.000 Euro.

#### Wohnungseigentum – Preise für Neubauten wieder gestiegen

Bei den Eigentumswohnungen ging die Anzahl der Verträge leicht um 1 % zurück. Der Niedersächsische Immobilienindex (NIDEX) für Eigentumswohnungen zeigt, dass die Preise für Neubauten wieder auf das Niveau von 2004 und 2005 gestiegen sind. Für ältere Wohnungen setzte sich der langfristig über die letzten Jahre zu beobachtende Preisrückgang fort. Neue Eigentumswohnungen kosteten je m<sup>2</sup> Wohnfläche zwischen 1.310 Euro im Landkreis Gifhorn und 2.460 Euro in der Landeshauptstadt Hannover.

#### Zwangsversteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nehmen weiter zu

Die Anzahl der im Wege von Zwangsversteigerungen übertragenen bebauten Grundstücke ist bei den Ein- und Zweifamilienhäusern weiterhin gestiegen. Seit 1998 hat sich die Anzahl der in Zwangsversteigerungsverfahren übertragenen Objekte von 666 auf 1.443 Fälle mehr

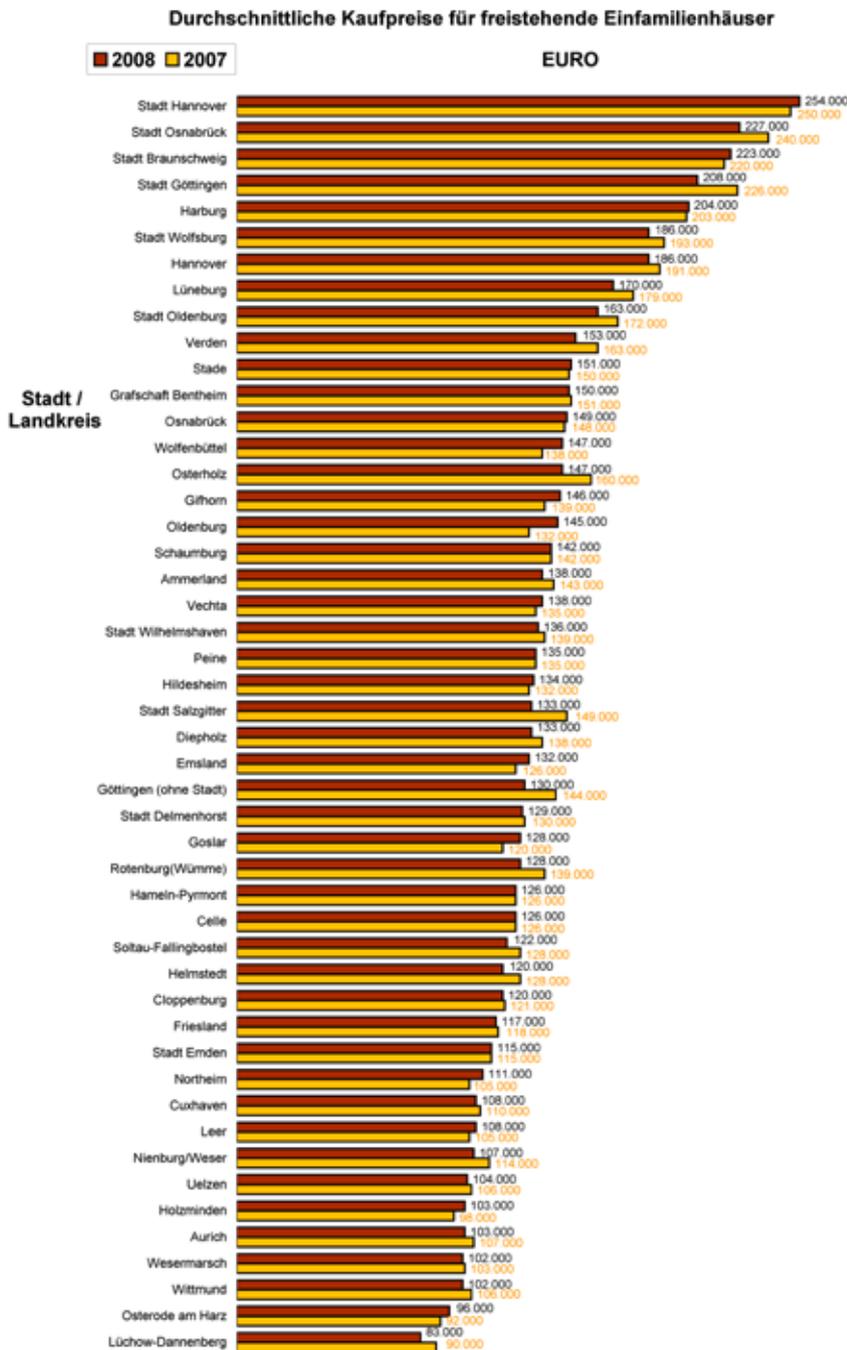


Abb. 3: Durchschnittliche Kaufpreise für Einfamilienhäuser in Niedersachsen

als verdoppelt. Auf den Teilmärkten für Mehrfamilienhäuser und Wohnungs-/ Teileigentum ist dagegen im Jahr 2008 ein starker Rückgang der Zahlen festzustellen. Im Bereich der Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden blieben die Zahlen wieder konstant.

Der Landesgrundstücksmarktbericht kann als Druck für 50 Euro von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Behörden für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften bezogen werden. In digitaler Form (PDF-Dokument) kann er über das Internet ([www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)) für 40 Euro heruntergeladen werden.

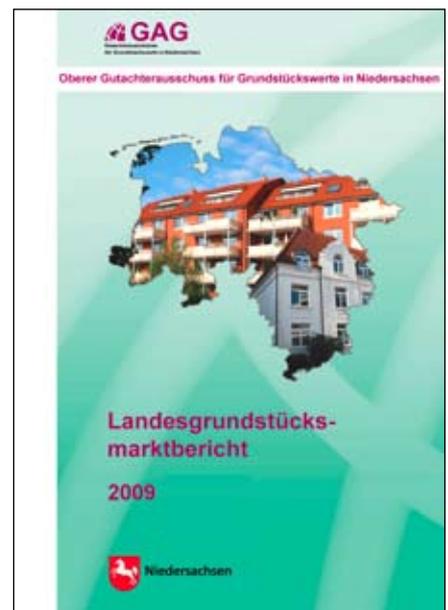


Abb. 4: Landesgrundstücksmarktbericht 2009

Peter Diekhöfer

## Anschriften der Mitarbeiter

### Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nr. 1 und 2 · 59. Jahrgang  
Hannover, Mai 2009

Schriftleitung:  
Wolfgang Draken,  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Sandra Rausch  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover  
Tel.: (05 11) 1 20 – 65 19, Fax: (05 11) 1 20 – 99 65 19  
E-Mail: sandra.rausch@mi.niedersachsen.de

Reinhard Dieck  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover  
Tel.: (05 11) 1 20 - 65 08, Fax: (05 11) 1 20 - 99 65 08  
E-Mail: reinhard.dieck@mi.niedersachsen.de

Herausgeber:  
Niedersächsisches Ministerium für Inneres, Sport  
und Integration  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Verlag, Druck und Vertrieb:  
Landesbetrieb Landesvermessung und  
Geobasisinformation Niedersachsen  
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Die Hefte erscheinen vierteljährlich zum  
Quartalsende; der Bezugspreis beträgt  
1,50 Euro pro Heft zuzüglich Versandkosten.

Alle Beiträge in diesem Nachrichtenheft sind  
urheberrechtlich geschützt; sie geben nicht  
in jedem Fall die Auffassung der  
Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung wieder.

Karl-Heinz Bertram; MI  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Peter Diekhöfer, GLL Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Ernst-August Frie; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Wolfgang Harder; Landesbetrieb LGN  
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Bernd Hotopp; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Alois Ipe; GLL Meppen  
Obergerichtsstraße 18, 49716 Meppen

René Käker; GLL Osnabrück  
Mercatorstraße 6, 49080 Osnabrück

Uwe Kinnewig; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Dr. Friedrich Kohlenberg; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Siegmar Liebig; MI  
Lavesallee 6, 30169 Hannover

Dorith Martens; GLL Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg

Helmut Meyer; GLL Sulingen  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen

Ingo Meyer; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Horst Nahrman; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Joachim Roemer; GLL Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg

Gerd Ruzyzka-Schwob; GLL Sulingen  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen

Henning Schrader; GLL Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Holger Siepert; GLL Oldenburg  
Stau 3, 26122 Oldenburg

Manfred Stieler; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Uwe Strauss; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Matthias Stronk; Landesbetrieb LGN  
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover

Dr. Claus Uhde; GLL Hameln  
Falkestraße 11, 31785 Hameln

Helmut Weiß; GLL Sulingen  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen

Katrin Weke; GLL Meppen  
Obergerichtsstr. 18, 49716 Meppen

Jens Alves, Nils Hartmann, Raika Ost,  
Christoph Richard, Sebastian Zaddach;  
Landesbetrieb LGN

Marco Jankowski

(Die Privatadresse ist bei Bedarf bei der Schriftlei-  
tung zu erfragen.)

## Nachrichten

der Niedersächsischen  
Vermessungs- und Katasterverwaltung

### Ansprechpartner für die NaVKV „vor Ort“

Prof. Klaus Kertscher; GLL Osnabrück  
Mercatorstraße 4 u. 6, 49080 Osnabrück  
Tel.: (05 41) 5 03 – 2 00  
E-Mail: klaus.kertscher@gll-os.niedersachsen.de

Doris Kleinwächter; GLL Sulingen  
Galtener Straße 16, 27232 Sulingen  
Tel.: (0 42 71) 8 01 – 1 15  
E-Mail: doris.kleinwachter@gll-sul-niedersachsen.de

Stefanie Kreitlow; Landesbetrieb LGN  
Podbielskistraße 331, 30659 Hannover  
Tel.: (05 11) 646 09 – 4 61  
E-Mail: stefanie.kreitlow@lgn.niedersachsen.de

Joachim Roemer; GLL Lüneburg  
Adolph-Kolping-Straße 12, 21337 Lüneburg  
Tel.: (0 41 31) 85 45 – 2 11  
E-Mail: joachim.roemer@gll-lg.niedersachsen.de

Dr. Volker Stegelmann; GLL Braunschweig  
Wilhelmstraße 3, 38100 Braunschweig  
Tel.: (05 31) 4 84 – 20 40  
E-Mail: volker.stegelmann@gll-bs.niedersachsen.de

### Hinweise zur Gestaltung und Form von Beiträgen

Beiträge für die NaVKV werden von der Schriftleitung bis zum Ersten des ersten Quartalsmonats auf CD-ROM mit einem Ausdruck oder per E-Mail von [bettina.kornetzky@mi.niedersachsen.de](mailto:bettina.kornetzky@mi.niedersachsen.de) angenommen. Der Text ist im Fließtext als Microsoft Word-Dokument bereitzustellen. Soweit Tabellen, Grafiken oder andere Abbildungen verwendet werden, sind diese als analoge Druckvorlage oder entsprechende Grafik- (Format EPS) oder Bilddatei (Format TIF oder JPG) abzugeben; in dem Text sind dazu die entsprechenden Stellen mit dem Datei- oder Abbildungsnamen z. B. (Autor001.tif) in rot und zentriert zu markieren. Bitte beachten: keine Absatznummerierungen vornehmen, Textuntergliederungen werden durch Schriftfarbe und Schriftschnitt unterschieden. Dateien, die für die Versendung per E-Mail oder CD-ROM komprimiert werden, sind im Format ZIP zu versenden.