

# NACHRICHTEN DER NIEDERSÄCHSISCHEN VERMESSUNGS- UND KATASTERVERWALTUNG

ERSCHEINEN VIERTELJÄHRLICH

PREIS 1,— DM

POSTVERLAGSORT HANNOVER

Nr. 4

Hannover - Oktober 1971

21. Jahrgang

Einsendungen an Verwaltungsrat Kasperit, 3 Hannover, Lavesallee 6 (Nieders. Ministerium des Innern)

## INHALT

	Seite
LEHNERS      Ansprache anlässlich der Verabschiedung von Ltd. Ministerialrat Prof. Dr. Dr. Nittinger . . . . .	103
NITTINGER    Entwicklungstendenzen im Bereich der Nieders. Ver- messungs- und Katasterverwaltung . . . . .	105
VON DAACK    Erfahrungen bei einem Katasterprojekt in Zentral- amerika . . . . .	114
BODENSTEIN   Bericht über den Fortbildungskurs „Städtebauförderungsgesetz, Stadterneuerung und Stadtentwicklung“ . . . . .	126
WITTE         Katasteramt Leer im neuen Behördenhaus . . . . .	139
FREISE        Das 8. Treffen der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung . . . . .	140
Buchbesprechungen . . . . .	141
Personalnachrichten . . . . .	145

Die Artikel stellen nicht unbedingt die von der Niedersächsischen Vermessungs- und  
Katasterverwaltung vertretene Meinung dar.

Herausgeber: Der Niedersächsische Minister des Innern, Referat Vermessungs- und Katasterwesen,  
3 Hannover, Lavesallee 6

Verantwortlich für den Inhalt: Verwaltungsrat Kasperit, 3 Hannover, Lavesallee 6

Druck u. Vertrieb: Nieders. Landesverwaltungsamt - Landesvermessung - 3 Hannover, Warmbüchekamp 2



Wittkuhl

Nach einer Zeichnung von C. H. Dömken  
Mit freundlicher Genehmigung der Neuen Hannoverschen Presse

Ansprache des Niedersächsischen Ministers des Innern  
Richard Lehnert anlässlich der Verabschiedung von  
Ltd. Ministerialrat Prof. Dr. Dr. Nittinger am 29. Oktober 1971

Lieber Herr Professor Nittinger!  
Meine Damen, meine Herren!

Wir haben uns hier zusammengefunden, um einen hochverdienten Beamten unseres Landes zu verabschieden. Mit Professor Nittinger tritt ein Mann in den Ruhestand, der 20 Jahre lang die Vermessungs- und Katasterverwaltung Niedersachsens geprägt hat. Mit Recht ist deshalb auf dem eindrucksvollen Treffen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung am vergangenen Freitag im Kuppelsaal der Stadthalle gesagt worden, daß eine Ära zu Ende geht. Der langen Reihe der ehrenvollen Worte, die zu Ihrem Lobe, Herr Professor Nittinger, in den letzten Tagen gesprochen wurden, darf ich daher heute in diesem Kreise den Dank und die Anerkennung der Landesregierung hinzufügen.

1934 wurden Sie in den Dienst der Preußischen Katasterverwaltung berufen und 1935 zum Katasterdirektor ernannt; 1936 wurde Ihnen die Leitung des Katasteramts Siegburg übertragen. Nach Ihrer Tätigkeit als wissenschaftlicher Assistent beim Geodätischen Institut der Universität Bonn in den Jahren 1935 und 1936 wurden Sie Dezentrat bei der Regierung in Köln. Von hier aus habilitierten Sie sich 1939 an der Universität in Bonn, der Sie heute noch eng verbunden sind und die Ihnen anlässlich ihrer 150-Jahr-Feier die Würde eines Doktors der Ingenieurwissenschaften ehrenhalber verliehen hat. Im gleichen Jahr übernahmen Sie die Leitung des Neumessungsamtes Wolfenbüttel, das alle vermessungs- und katastertechnischen, kartographischen und planerischen Arbeiten für den Aufbau der Reichswerke Salzgitter auszuführen hatte. Sie wurden damit Chef der damals größten Dienststelle der Preußischen Katasterverwaltung. Nach Kriegsende im Jahre 1948 übernahmen Sie zunächst die Leitung der Topographischen Abteilung des Niedersächsischen Landesvermessungsamtes und wurden stellvertretender Leiter dieses Amtes.

Bereits 1949 wurden Sie dann in das Innenministerium berufen, dem Sie seitdem ununterbrochen angehört haben. Seit diesem Jahr leiten Sie unsere Katasterverwaltung.

Lieber Herr Professor Nittinger, das Land dankt Ihnen vor allem den Auf- und Ausbau seiner Vermessungs- und Katasterverwaltung. Sie entwickelten moderne Vermessungs-, Rechen- und Kartenherstellungsmethoden, die zum festen Bestandteil der Vermessungs- und Katasterbehörden geworden sind. Mit besonderer Energie förderten Sie die Umstellung von Vermessungs- und Katasterangelegenheiten auf die elektronische Datenverarbeitung. In diesem Punkt ist Niedersachsen dank Ihrem Wirken sowohl in der Entwicklung einer umfassenden Konzeption als auch in der praktischen Verwirklichung weiter fortgeschritten als andere Bundesländer. An den Arbeiten für das Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster vom 8. 11. 1961 und die Berufsordnung der Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure vom 28. 12. 1965 waren Sie maßgeblich beteiligt.

Ihr besonderes Anliegen war es, in Ausbildung und Lehre den Nachwuchs zu fördern. So übernahmen Sie 1950 den Lehrauftrag für die Fächer Grundstücksvermessung und behördliches Vermessungswesen an der Technischen Universität Hannover und wurden 1955 zum Honorarprofessor ernannt. Als ordentliches Mitglied der Deutschen Geodätischen Kommission arbeiteten Sie vor allem in Ausbildungsfragen eng mit ihren Kollegen an den Universitäten zusammen.

Dem Oberprüfungsamt für die höheren technischen Verwaltungsbeamten gehören Sie seit dessen Gründung im Jahre 1947 als Mitglied und seit 1963 als stellvertretender Vorsitzender der Abteilung Vermessungswesen an.

Über den Bereich des Landes Niedersachsen hinaus haben Sie, lieber Herr Professor Nittinger, in Ihrer Eigenschaft als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltung der Länder seit 1961 maßgeblich zur Einheitlichkeit im Vermessungswesen und zur einheitlichen Gestaltung der topographischen Kartenwerke in der Bundesrepublik beigetragen.

Ihre Tätigkeit auf dem Gebiet der Entwicklungshilfe ist gerade in diesen Tagen besonders gewürdigt worden. Sie haben die Bundesrepublik in Fragen der Entwicklungshilfe für die Landes- und Katastervermessung beraten und waren als Gutachter für Projekte der Entwicklungshilfe in Zentralamerika und im fernen Osten tätig.

Leitende Fachleute der Entwicklungsländer verdanken Ihnen die Einführung in die Organisation und die Methoden einer modernen Landes- und Katastervermessung. Ihr Ruf als hervorragender Vertreter der Deutschen Vermessungs- und Katasterverwaltung ist über die Grenzen Niedersachsens und der Bundesrepublik hinaus in weite Teile der Welt gedrungen. Der Herr Bundespräsident hat im vergangenen Jahr Ihre Verdienste mit der Verleihung des Großen Bundesverdienstkreuzes gewürdigt. Mit Ablauf dieses Monats, Herr Professor Nittinger, treten Sie nun in den wohlverdienten Ruhestand. Damit verläßt uns eine Persönlichkeit von Rang, die wir alle vermissen werden. Sie haben die Tugenden des preußischen Beamten mit der Lebenswürdigkeit und dem Charme des Rheinländers in geradezu idealer Weise gepaart. Es war deshalb immer ein Vergnügen, mit Ihnen zusammen zu arbeiten. Dafür möchte ich Ihnen auch ganz persönlich herzlich danken. Ich weiß, daß Sie der Wissenschaft und der Entwicklungshilfe noch nicht verloren gehen. Für Ihre weitere Tätigkeit in diesen Bereichen wünsche ich Ihnen daher viel Glück und Erfolg. Tragen Sie auch weiterhin dazu bei, das Ansehen der deutschen Vermessungs- und Katasterverwaltung in der Welt zu stärken.

Ihrem Nachfolger, Herrn Ministerialrat Dr. Konstanzer, wünsche ich, daß es ihm gelingen möge, das Wirken Professor Nittingers erfolgreich fortzusetzen.

# Entwicklungstendenzen im Bereich der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung \*)

Von Ltd. Ministerialrat Prof. Dr. Dr. Nittinger, Nieders. Ministerium des Innern

Zum letzten Male habe ich die Ehre, auf Einladung des Festausschusses anlässlich des Treffens der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, ein Referat halten zu dürfen. Es hätte nahe gelegen, einen Überblick über den Aufbau unserer Verwaltung von 1945 bis heute zu geben. Davon habe ich aber abgesehen, weil viele von Ihnen dann merken werden, daß sie die Geschichte über den Aufbau unserer Verwaltung schon oft vernommen haben. Es kommt noch hinzu, daß diese große Aufbauleistung von der jungen Generation als etwas ganz Selbstverständliches hingenommen und nicht mehr gebührend gewürdigt wird.

Bei unseren früheren Treffen ist schon mehrmals rühmend erwähnt worden, daß unsere Zusammenkunft eine Veranstaltung besonderer Art insofern sei, als alle Angehörigen der Vermessungs- und Katasterverwaltung sich aus freien Stücken und auf eigene Kosten einfinden. Der Zusammenhalt und der viel zitierte Familiensinn unserer Verwaltung kommen dadurch sehr stark zum Ausdruck.

Es ist aber auch eine bekannte Tatsache, daß es in einer Familie nicht nur Einklang, Friede und eitel Freude gibt, sondern auch mal Mißklang und Streit. Nach meiner Ansicht waren solche Ereignisse in letzter Zeit zu beobachten. Daher ist die Frage berechtigt, woher diese Unruhe und die unterschiedlichen Auffassungen kommen. Damit bin ich bei einem der wichtigsten Punkte meines heutigen Referats angelangt:

## 1. Zur künftigen Organisation der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Es ist nicht zu leugnen, daß vom Niedersächsischen Minister des Innern — und es ist auch mein besonderes Anliegen — seit Jahren die Ansicht vertreten wird, daß eine stärkere Konzentration der Katasterämter dringend erforderlich ist. Folgende Gründe sprechen für diese Auffassung:

- a) Die kleinen Ämter sind besonders anfällig bei Personalabgang und -ausfall und nur durch Versetzungen und Abordnungen aktionsfähig zu halten. Eine größere Dienststelle kann eher auf längere Zeit hin durch Umdispositionen im eigenen Betrieb mit Personalschwierigkeiten fertig werden und einen besseren Personaleinsatz gewährleisten.
- b) Die Ausrüstung der Ämter mit moderneren Geräten, die teuer sind und wirtschaftlich ausgelastet werden müssen, zwingen zu optimalen Größen der Katasterämter.
- c) Die Automation, vor allem die datenverarbeitende Kette von der Messung an über die Berechnung, Kartierung bis hin zur Aufstellung und Fortführung der Register und Katasterbücher, verlangt eine Dienststelle, die später über eine

\*) Vortrag beim 8. Treffen der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung am 22. Oktober 1971 in Hannover

Datenfernverarbeitungsanlage verfügt. Schon allein aus Kostengründen und wegen der bereitzustellenden Spezialkräfte muß dieser Arbeitsprozeß auf wenige Einheiten übertragen werden.

- d) Das Zeitalter der Postkutsche liegt hinter uns. Die vollzogene Motorisierung, die sich auch im vermessungstechnischen Außendienst und beim Bürger als nützlich erwiesen hat sowie die Verbesserung der öffentlichen Verkehrsmittel rechtfertigen größere Amtsbezirke durchaus; die Belange des Außendienstes und der auskunftsuchenden Bürger werden dadurch nicht beeinträchtigt.
- e) Der Trend zur Einrichtung größerer Behördeneinheiten aus Gründen der Wirtschaftlichkeit ist allgemein zu beobachten. Es sei nur an die Auflösung kleiner Amtsgerichte, an die Einrichtung größerer Gemeinden, an die Zusammenlegung von Regierungsbezirken und die evtl. größere Kreiseinheit erinnert.
- f) Die Organisation der Vermessungs- und Katasterverwaltung soll in den verschiedenen Instanzen wie Ministerium, Regierungspräsident und Katasteramt gleichmäßig gestaltet werden, und zwar wie folgt:

1. Referat (Ministerium),  
Dezernat (Regierung) oder  
Abteilung (Katasteramt) für Vermessungstechnik,
2. Referat, Dezernat oder Abteilung für Liegenschaftskataster und Verwaltung,
3. Referat, Dezernat oder Abteilung für Bodenordnungsmaßnahmen, wozu auch die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken gehört.

Diese Organisationsform läßt sich bei vielen z. Z. noch bestehenden kleinen Katasterämtern nicht durchführen. In der Regel werden die einzelnen Mitarbeiter mit verschiedenen Aufgaben (Mischtätigkeit) betraut.

Schon allein aus Gründen des Personalmangels muß es mehr und mehr zu einer Spezialisierung im Arbeitsablauf kommen.

Bei einer klaren Organisationsform wird auch eine Dienstpostenbewertung möglich sein. Die Ämter könnten im höheren Dienst mindestens mit den Dienstposten A 15 ausgestattet werden. Auch für den gehobenen und mittleren Dienst und die dazu vergleichbaren Angestellten wären durch die Leitung von Abteilungen oder Gruppen besondere Aufstiegsmöglichkeiten gegeben.

Mit der Erörterung über die Einrichtung von größeren Katasterämtern ist im Nieders. Ministerium des Innern schon vor Jahren begonnen worden. Aufbauend auf den Vorstellungen für die Gebietsreform, ist eine Gesamtkonzeption für die Vermessungs- und Katasterverwaltung untersucht worden. Durch Änderungen im politischen Bereich und durch eine neue Konzeption im Vollzug der Gebietsreform — Zurückstellung der Kreisreform — sind andere Verhältnisse eingetreten.

Eine große Lösung für die Zusammenlegung der Katasterämter ist schon allein aus Kostengründen z. Z. nicht durchführbar. Weiter muß eine Entscheidung über die im Raum stehende Frage der Eingliederung der Sonderbehörden in die Kreisverwaltung abgewartet werden. Es wäre aber eine große Fehlentscheidung, wenn bei der jetzigen Kreiseinteilung die Eingliederung der Sonderbehörden angeordnet würde.

Damit wäre z. B. für die Katasterämter die Chance zu größeren Einheiten für eine längere Zeit verspielt.

Z. Z. besteht im Nieders. Ministerium des Innern die Auffassung, nur in solchen Fällen, in denen wegen der Unterbringung, Personalsituation oder Investitionen unter Abwägung aller Gesichtspunkte Entscheidungen getroffen werden müssen, eine Zusammenlegung von Katasterämtern zu prüfen und ggf. durchzuführen. So können in Einzelfällen große Katasterämter geschaffen werden, die zugleich als Musterdienststellen für eine eventuelle spätere große Lösung dienen können.

Aber schon allein die wenigen Fälle, bei denen z. Z. Möglichkeiten zur Konzentration gegeben waren, haben einen Sturm der Entrüstung entfacht. Selbst bei der Auflösung von zwei Außenstellen, die seit einem Jahrzehnt schon feststand, wurde der Nieders. Minister des Innern mit mindestens 15 Eingaben bedacht. Woher kommt nun dieses große Katasterbewußtsein der Kommunalverwaltungen, der Abgeordneten von Bund und Land und auch der Parteien? Ich will diese Frage klar beantworten: Nach meiner Ansicht wird dieser Protest zu einem gewissen Teil in unseren eigenen Reihen erhoben, in unserer Familie — die hier heute zusammengekommen und sich in diesem Punkte nicht einig ist. Nun, es mag an mangelnden Informationen, an dem Beharrungsvermögen und an der Furcht vor Veränderung persönlicher Verhältnisse liegen, daß die Pläne des Nieders. Ministeriums des Innern ein so wenig positives Echo gefunden haben.

Es wird mir nun vielfach vorgehalten, ich sollte bei der Planung und Zusammenlegung der Ämter zunächst einmal mit den Betroffenen sprechen, damit auf jeden Fall die sozialen Belange zuerst berücksichtigt werden. So wird z. B. auf die Zusammenlegung der Regierungsbezirke hingewiesen, wobei klare Zielvorstellungen unter Berücksichtigung eines Sozialplanes bestehen. Hierzu muß ich aber sagen, bei der angestrebten Zusammenlegung der Katasterämter liegen andere Verhältnisse vor. Wie soeben ausgeführt, sollten keine Großaktionen gestartet, sondern in einigen konkreten Fällen Musterämter geschaffen werden, welche die Gebietsreform nicht präjudizieren. Durch die Beteiligung der Regierungspräsidenten war hierfür erst einmal zu erkunden, welche Katasterämter aus dem vorher angegebenen Grunde z. Z. überhaupt zusammengelegt werden können. Erst wenn die Zusammenlegung von Ämtern in eine entscheidende Phase tritt, hätte es Sinn gehabt, dann im einzelnen die sozialen Verhältnisse der Bediensteten zu prüfen. Man sollte doch auch einmal einsehen, daß es sich bei der Zusammenlegung von Katasterämtern um eine ganz andere Dimension handelt, als bei der Zusammenlegung von Regierungsbezirken. Es kann durchaus sein, daß bei der Ämterzusammenlegung der Dienort 20 bis 30 km von dem Wohnhaus, das der Angehörige eines Katasteramts errichtet hat, entfernt ist. Es sollte auch einmal daran gedacht werden, daß zunächst die meisten Katasterämter Außenstellen bleiben und aus finanziellen Gründen eine Verlagerung zum Hauptamt nur allmählich und meist erst nach Jahren möglich ist.

Es werden von den Angehörigen der Vermessungs- und Katasterverwaltung auch fachliche Gründe gegen die Einrichtung von größeren Katasterämtern vorgebracht. So wird z. B. darauf hingewiesen, daß sich die Nachwuchslage — vor allem bei Lehrlingen — bei der Existenz von kleineren Ämtern günstiger gestaltet, der Außendienst durch die kürzeren Wege Zeit spare und der Bürger bei Erteilung von Auskünften vorteilhafter bedient werden könne. Diese Einwände sind durch meine vorausgegan-

genen Ausführungen schon entkräftet worden. Hierzu sei aber noch bemerkt, daß auch festgestellt worden ist, daß Kräfte des höheren und gehobenen Dienstes nach einem zentraleren Ort streben. Durch die zahlreichen Aufstiegsmöglichkeiten sind die Kräfte des mittleren Dienstes auf die Dauer auch nicht in kleineren Orten zu halten. Bezüglich der Wege, die im Außendienst zurückgelegt werden müssen, sollte nicht immer der Standpunkt vertreten werden, daß für die Bewältigung einer Strecke von 50 km 2 Stunden erforderlich seien. Durch die Einführung der Automation im Buchkataster können für die Benutzung des Liegenschaftskatasters durch den Bürger andere Vereinfachungen geschaffen werden.

Es wäre mir sehr daran gelegen, wenn für diesen gesamten Umstrukturierungsprozeß mehr Verständnis gezeigt würde und nicht von vonherin aus unseren eigenen Reihen politische Gremien, Abgeordnete und dergl. in Bewegung gesetzt werden. Ich kann nur noch einmal betonen, wenn eine Zusammenlegung von Ämtern spruchreif werden sollte, dann werden die Personalvertretungen zur rechten Zeit beteiligt und die sozialen Belange werden soweit wie möglich berücksichtigt.

Entsprechende Gespräche sind mit dem Hauptpersonalrat des Innenministeriums schon geführt worden.

Zu diesem Thema habe ich die große Bitte, daß von unserer Seite eine einheitliche Auffassung erarbeitet und vertreten wird und nicht dienstliche Gründe vorgeschoben werden, hinter denen evtl. persönliche Interessen stehen.

## 2. Zur Eingliederung der Katasterämter in die Kreisverwaltung

In diesem Zusammenhang muß aber auch über eine Frage offen diskutiert werden, über die in unseren Kreisen eine einheitliche Auffassung nicht immer vertreten wird. Es ist die viel zitierte Eingliederung der Katasterämter in die Kreisebene. Es gibt hier und da persönliche Ansichten, die für diese Lösung sind, weil angenommen wird, daß dann Beförderungen, Höhergruppierungen und die Ausstattung der Ämter reicher ausfalle als bei der Landesverwaltung. Dieser Aspekt sollte draußen vor der Tür bleiben, weil diese Begründungen keine triftigen Argumente für die Eingliederung in die Kreisebene sind. Das Gefälle zwischen Landesverwaltung und Kommunalverwaltung wird zwangsläufig abgebaut werden. Die Gründe, die dafür sprechen, daß eine staatliche Katasterverwaltung bleibt, habe ich oft genug angegeben. Ich bekenne mich auch heute noch dazu aus folgenden Gründen:

- a) Vermessungsaufgaben fallen nun einmal schwerpunktmäßig an. Bei der Eingliederung in die Kreisebene wird es Vermessungsoasen und -wüsten geben. Eine Verlagerung des Personals von der einen Ebene auf die andere ist nur unter sehr großen Schwierigkeiten möglich.
- b) Der Verbund zwischen Landesvermessung und Kataster ist so eng, daß sich diese Zerschlagung schon allein aus der Sicht der Automation, die zentral bei der Landesvermessung gelenkt werden muß, als unwirtschaftlich erweist.
- c) Soweit Aufgaben der Landesvermessung durch die Katasterämter ausgeführt werden können, sollten diese aus wirtschaftlichen Erwägungen auf die Ortsstufe (das Katasteramt) oder die Regierungspräsidenten delegiert werden. Hierbei sind die Bearbeitung des Kartenwerks 1 : 5000 einschließlich der Höhenaufnahme,

die Überwachung der Festpunkte Beispiele. Im Laufe der Zeit können noch andere Arbeiten von der Landesvermessung auf andere Instanzen übertragen werden.

- d) Die Vermessungs- und Katasterverwaltung arbeitet für die Steuer, die Rechtspflege, die Verteidigung, die Raumordnung und Landesplanung, die städtebauliche Ordnung. Es sind wenig Beziehungen zur Kreisverwaltung, aber um so mehr zu den Gemeindeverwaltungen vorhanden. Die im Weber-Gutachten angegebenen Beziehungen zwischen Kreisverwaltung und Katasterverwaltung sind hochgespielt worden. In Wirklichkeit sind es nur einige Prozente.

Die Entscheidung darüber, ob die Vermessungs- und Katasterverwaltung in die Kreisebene eingegliedert wird oder eine staatliche Verwaltung bleibt, ist eine politische, die abgewartet werden muß.

### 3. Zur Automation in der Vermessungs- und Katasterverwaltung

Bei der Eingliederung der Katasterämter in die Kreisverwaltung kommt die Automation als besonders zu behandelnder Faktor hinzu. Die Vermessungs- und Katasterverwaltung hat seit Jahren die Möglichkeiten der EDV genutzt und sich bemüht, ein umfassendes Katasterinformationssystem aufzubauen. In mehrjähriger Arbeit und in Versuchen werden die Grundlagen für ein integriertes System erarbeitet, das die in den Teilbereichen „geodätische Berechnungen und großmaßstäbige Kartenherstellung“ schon erzielte Automation mit der Führung der Katasterbücher verknüpfen uns so eine komplexe Lösung aller Arbeiten über die EDV-Anlage ermöglichen soll.

Ein so umfangreicher Programmkomplex läßt sich nur auf Großrechenanlage mit entsprechenden internen und externen Speichern verwirklichen.

Nach Umrüstung des Rechenzentrum des Nieders. Landesverwaltungsamtes im Frühjahr 1970 auf eine Großanlage (3. Generation) und der Einrichtung eines externen Großraumspeichers mit direktem Zugriff stehen die Programmierungsarbeiten für die Katasterfortführung vor dem Abschluß. Vom 1. 1. 1972 an wird die konventionelle Katasterbuchführung auf die EDV nach einem Zehnjahresplan in allen Regierungsbezirken umgestellt. Dieser Termin kann eingehalten werden, wenn die dafür entsprechenden Geräte für die Datenerfassung zur Verfügung stehen. Die neue Arbeitstechnik zwingt vor allem zum direkten, engen und reibungslosen Wechselspiel zwischen den Katasterämtern und der Landesvermessung.

Der Einsatz der EDV-Anlage gehört zu einem der wichtigsten Punkte für die innere Reform der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Hierbei spielt nicht, wie immer behauptet wird, nur die interne und vertikale Integration innerhalb der Vermessungs- und Katasterverwaltung eine Rolle, sondern es kommt auch auf die Zusammenarbeit mit dem Grundbuch, dem Grundbesitzkataster bei der Finanzverwaltung, der Flurbereinigungsbehörde, anderen Landes- und Bundesbehörden und vor allem den Kommunalverwaltungen, d. h. auf die horizontale Integration an.

Die Beziehungen zwischen dem Liegenschaftskataster und den anderen Verwaltungszweigen sind von unterschiedlicher Intensität und reichen von ständiger Wechselbeziehung auf gesetzlicher Grundlage (Grundbuch) bis zur einfachen Katasterbenutzung.

Hervorzuheben ist aber, daß das Liegenschaftskataster die Basis für ein Grundstücksinformationssystem bildet, an dem andere Bereiche anknüpfen müssen. Ein solches System sollte, wie hier und da erörtert, nicht als „komplexe Grundstücksdatenbank“ eingerichtet werden, sondern aus klar definierten und abgegrenzten Einheiten bestehen. Der modulare Aufbau ist hier der richtige Weg. Jedes Modul soll von der Verwaltung eingerichtet, fortgeführt und auch erweitert werden, die dafür zuständig ist und die ihre Arbeiten überschauen kann. Die Art der Verknüpfung der Module richtet sich nach dem Grad der Zusammenarbeit und kann von gemeinschaftlich verwalteten Dateien über direkten Zugriff mit Datenfernverarbeitung bis zum periodischen Datenaustausch reichen.

Als Beispiel für die neue Zusammenarbeit zweier Verwaltungszweige, die durch die Automation veranlaßt wird, seien die Kataster- und die Grundbuchverwaltung genannt, bei denen von jeher starke Berührungspunkte gegeben waren. Hierbei ist jede Verwaltung für die Daten zuständig, die originär bei ihr anfallen. Im Liegenschaftskataster werden nur noch Realangaben, im Grundbuch nur noch Rechtsangaben geführt. Jeder Doppelnachweis muß unterbleiben.

Nur aus der Integration beider Dateien kann ein vollständiges Liegenschaftskataster bzw. Grundbuch erzeugt werden. Alle anderen Verwaltungsbereiche können hiermit verbunden werden, die ihre eigenen fachspezifischen Module selbst aufbauen und fortführen sollen. So wird durch die Aufnahme besonderer Verknüpfungsmerkmale auch der kommunale Bereich (Bau und Planung) mit dem Gesamtsystem verbunden.

Der Bundesjustizminister hat mit der Länderjustizministerkonferenz für die Automation des Grundbuchs eine Sachkommission gegründet. An dieser Arbeit wirkt die Sachkommission Liegenschaftskataster der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen mit. Beide Sachkommissionen haben ein Sollkonzept erarbeitet. Jetzt wird mit der Feinanalyse begonnen.

In jüngster Zeit sind auch Gespräche mit dem Bundesfinanzminister hinsichtlich der Integration des Grundbesitzkatasters der Finanzverwaltung mit dem Liegenschaftskataster angelaufen.

In allen Verwaltungen und Kommissionen besteht Einvernehmen darüber, daß die Verwaltungsbezirksgrenzen der beteiligten Verwaltungen deckungsgleich sein müssen bzw. kleinere Einheiten einer Verwaltung voll in einer größeren Einheit einer anderen Verwaltung aufgehen.

Die auf Bundesebene angelaufene Entwicklung darf nicht durch Einzelmaßnahmen der Länder gestört werden. D. h. auch bei der Frage der Eingliederung der Vermessungs- und Katasterverwaltung in die Kreisebene sind diese Entwicklungen gebührend zu berücksichtigen.

#### **4. Zur Personalsituation in der Vermessungs- und Katasterverwaltung**

Zur Personalsituation möchte ich einige Bemerkungen machen. Im allgemeinen sieht sie nicht gut aus. Es darf z. Z. angenommen werden, daß die starken Abgänge im höheren Dienst in den Jahren 1971—1975 durch Nachwuchskräfte ersetzt werden können. Nach meiner Ansicht wird die Personallage im höheren Dienst nicht kritisch werden, weil durch den zweiten Bildungsweg, der erleichtert worden ist, und die

Durchlässigkeit der Laufbahnen genügend Nachwuchskräfte nach oben streben werden. Bei diesem Prinzip ist die Hauptsache, daß Filter eingebaut werden, die die Auswahl guter Kräfte gewährleisten. Dagegen sieht es beim gehobenen Dienst katastrophal aus. Dieser wird bei starken Abgängen in den Jahren 1972 bis 1978 auf rd. 65 % eines Sollbestandes von 1971 zurückfallen. Alle Maßnahmen, die zur Gewinnung des Nachwuchses für den gehobenen Dienst getroffen worden sind, haben leider wenig Erfolg gehabt. Einige Gründe dafür will ich nennen:

- a) Der Besoldungsrückstand im öffentlichen Dienst in den ersten Berufsjahren veranlaßt junge Ingenieure in die Wirtschaft zu gehen.
- b) Andere Verwaltungen machen z. T. Angebote, die mit dem Tarif- und Besoldungsrecht kaum im Einklang stehen.
- c) Viele Ingenieure und Beamte streben danach, Berufsschullehrer, Gewerbestudienrat zu werden oder an der Technischen Universität im Vermessungswesen weiter zu studieren.
- d) Der Vorbereitungsdienst mit Unterhaltszuschüssen schreckt ebenso ab wie die Laufbahnprüfung.
- e) Wenn nicht eine Besoldung nach A 11 oder eine Vergütung nach IV a nach kurzer Zeit garantiert ist, kann für den öffentlichen Dienst kein Ingenieur mehr gewonnen werden.

Es hat keinen Zweck, über die Nachwuchssorgen zu klagen, sondern man muß auch Möglichkeiten zur Behebung finden.

Als Lösung schlage ich z. T. radikale Maßnahmen vor, die nur durch die Zwangssituation, in der wir uns befinden, zu erklären sind.

- a) Verzicht auf grundsätzliche Einstellung von Ingenieuren in den Vorbereitungsdienst, stattdessen Einstellung als Angestellte in die Verg.-Gruppen IV b, IV a BAT, mit der Möglichkeit der späteren Übernahme in das Beamtenverhältnis, wenn dies in die vergleichbare Besoldungsgruppe A 11 gesetzlich ermöglicht wird.
- b) Übernahme des gehobenen vermessungstechnischen Verwaltungsdienstes als Laufbahn besonderer Fachrichtung ohne Vorbereitungsdienst und Laufbahnprüfung. Dafür sollte eine vierjährige Angestelltenzeit mit Unterweisung eingeführt werden.
- c) Einstellung von Bewerbern als Angestellte und spätere Übernahme als andere Bewerber nach § 75 NLVO.
- d) Zulassung von Beamten des mittleren Dienstes zum Aufstieg in den gehobenen Dienst bis etwa 20 % des Bestandes des gehobenen Dienstes. Hierbei könnte Selbststudium nach einem aufgestellten Plan, Abnahme einer Vorprüfung durch den Prüfungsausschuß „gehobener Dienst“ unter Beteiligung der Dozenten der Ingenieurakademien stattfinden.
- e) Aufstieg von Beamten des gehobenen Dienstes in den höheren Dienst bei etwa 5 % der Stellen.
- f) Herausgabe eines Informationsblattes über die attraktiven Aufgaben der Vermessungs- und Katasterverwaltung zur Verbesserung ihres Images.

- g) Einrichtung von Großkatasterämtern, bei denen die Behördenleiter mehr als bisher Lenkungs- und Leitungsfunktionen wahrnehmen können und eine Delegation von Aufgaben auf Abteilungs- und Gruppenleiter stattfinden kann.
- h) Volle Ausschöpfung der kommenden Bundesverordnung auf die Abweichung von den Obergrenzen für bestimmte Funktionsgruppen (einschl. Außendienst).
- i) Es ist zu prüfen, ob eine Erweiterung der Kapazität der Vermessungsabteilung in der Fachhochschule Oldenburg zur Lösung des Problems beiträgt.
- k) Veränderung des Unterrichtsstoffes an den Fachhochschulen mit Hinblick auf die Hauptbedarfsträger.
- l) Regelmäßiger Besuch der Fachhochschule durch Vertreter des Nieders. Innenministeriums und Besprechung mit den Studierenden der 4. und 5. Semester.

Bei diesen personellen Schwierigkeiten, die z. T. darauf zurückzuführen sind, daß Beamte und Angestellte beschäftigt werden, stellt sich die Frage, ob die Einführung eines einheitlichen öffentlichen Dienstrechtes günstigere Voraussetzungen für eine bessere Personalsituation schafft.

Wie sieht es nun im mittleren Dienst aus? Auch hier haben wir sehr große Sorgen. Von der großen Anzahl von Lehrlingen, die wir im letzten Jahrzehnt ausgebildet haben, rd. 300 pro Jahr, sind nur 40 % in der Vermessungs- und Katasterverwaltung geblieben. Es muß hier einmal erwähnt werden, daß die Vermessungs- und Katasterverwaltung insofern Ausbildungsstätte für die Kommunalverwaltungen — vor allem die Planungsbehörden — gewesen ist, weil diese leider keine Lehrlinge ausbilden, aber die Vermessungstechniker für ihre Tätigkeit gut verwenden können. Allerdings sind auch viele Vermessungstechniker zur Fachhochschule übergewechselt, um von dort aus die Wege für ihre spätere Tätigkeit zu wählen, die für den gehobenen Dienst schon beschrieben worden sind.

Der Personalplanung, Personalinitiative und Personalbearbeitung muß daher für die Funktionsfähigkeit der Vermessungs- und Katasterverwaltung die größte Aufmerksamkeit geschenkt werden. Das ist die wichtigste Aufgabe, die in der nächsten Zeit auf die Vermessungs- und Katasterverwaltung zukommt. Irgendeine Säumigkeit auf diesem Gebiet kann für die Zukunft zu bösen Folgen führen. Daher bin ich der Meinung, daß diese drei Gebiete an einer Stelle bearbeitet werden sollten.

## 6. Schlußbetrachtungen

In der Niedersächsischen Landesverwaltung wird der Begriff Einheit der Verwaltung sehr in den Vordergrund gestellt. Ich habe schon oft genug darauf hingewiesen, daß dieser auch für das Vermessungswesen selbst Gültigkeit hat. Es ist zu hoffen, daß im Rahmen der Neuorganisation des Landesverwaltungsamtes zur Konzentration der Aufgaben auf dem Gebiet des Vermessungswesens endlich etwas geschieht.

Die Ausbildung und Fortbildung des Personals ist seit Jahren stark gefördert worden. Es muß aber noch mehr dafür getan werden, um für die kommenden neuen Aufgaben gerüstet zu sein. Es ist aber zu beachten, daß der Heterogenität der Auszubildenden eine Anzahl von Ausbildern gegenübersteht, die vielleicht selbst noch ausgebildet werden müssen. Dann können sie sich auch besser gegenüber den evtl. auftretenden

Aggressionen des Nachwuchses wappnen. Zur Fortbildung haben auch die angesehenen Nachrichten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltungen beigetragen.

Im Landtag hat die Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung immer ein gutes Ansehen genossen. Leider ist festzustellen, daß z. T. wenig Verständnis bei einzelnen Landesministerien für die Arbeit der Vermessungs- und Katasterverwaltung vorhanden war. Hier könnte durch Öffentlichkeitsarbeit, die bereits begonnen worden ist, auf die Tätigkeit unserer Verwaltung hingewiesen werden.

Eine gute Zusammenarbeit besteht seit 20 Jahren mit der Technischen Universität Hannover. Durch manche gemeinsame Entwicklungsarbeit konnte das Fundament für eine wirtschaftlichere Gestaltung vieler Arbeitsgebiete gelegt werden. Hierbei hat sich die Beurlaubung von Beamten der Nieders. Vermessungs- und Katasterverwaltung an die Hochschule bis jetzt für beide Teile als sehr förderlich erwiesen.

Hier treten in letzter Zeit bei dem Rücktritt der beurlaubten Beamten in die Verwaltung Schwierigkeiten auf, da diese Bediensteten bei der Hochschule eine bessere Besoldung erhalten haben. Das Warten in der Verwaltung auf eine höhere Besoldung wird dann nicht gern hingenommen. Auch die Ausgestaltung der Schlußübungen im Hinblick auf ihre praktische Verwendung dürfte einmalig in der Bundesrepublik sein. Einen großen Beitrag hat gerade die Niedersächsische Vermessungs- und Katasterverwaltung zur Einheitlichkeit des Vermessungswesens im Rahmen der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen dadurch geleistet, daß die umfangreiche Geschäftsführung seit 10 Jahren übernommen worden ist. In Zukunft wird nach dem Beschluß der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen die Geschäftsstelle in Niedersachsen verbleiben.

Auch die technische Entwicklungshilfe ist gerade von Niedersachsen aus sehr stark gefördert worden. Bei dieser Arbeit konnten wir selbst sehr viel für unsere eigene Verwaltung lernen. Mit einem gewissen Neid haben wir manchmal gesehen, welche modernen Geräte diesen Ländern schon zur Verfügung stehen. Aber noch eine Beobachtung war in den Entwicklungsländern wichtig. Das Vermessungswesen wurde dort als Grundlage politischer Entscheidungen für sehr bedeutungsvoll gehalten. Ich bin der Ansicht, daß diese Bedeutung des Vermessungswesens in Deutschland etwas in Vergessenheit geraten ist.

Meine Damen, meine Herren, heute habe ich im Rahmen dieser Veranstaltung zum letzten Male zu Ihnen gesprochen. Ich habe dies vielleicht zu oft getan. Es wird sicher interessant sein, wenn Sie künftig auch einmal einen anderen Kollegen an dieser Stelle hören werden.

Darf ich mich bei Ihnen für die stete Unterstützung, die ich durch Ihre fleißige und aufopfernde Tätigkeit erfahren habe, bedanken? Gerade in den Aufbaujahren ist sehr viel geleistet worden. Das ist vielleicht heute schon vergessen. Wir stehen nun aber auf technischem, organisatorischem und personellem Gebiet vor einer ganz großen Wende.

Um diese Aufgaben bewältigen zu können, ist es notwendig, daß alle Angehörigen der Vermessungs- und Katasterverwaltung zusammenhalten. Ich hoffe, daß die heutige Veranstaltung ein Beitrag dazu ist.

Ich gebe zu, daß es mir schwer fällt, aus meiner Tätigkeit zu scheiden. Es ist vielleicht aber auch gut, wenn die Verantwortung nunmehr auf eine andere Generation übergeht, die vielleicht andere Vorstellungen hat als meine, die ich versucht habe, für die Zukunft zu entwickeln.

## Erfahrungen bei einem Katasterprojekt in Zentralamerika

Von Vermessungsrat Dipl.-Ing. Wolf-Erich von Daack,  
Nieders. Ministerium des Innern

1. Vorbemerkung
2. Der Staat Nicaragua
3. Netzaufbau, Kartenwerke
4. Ziel des Projektes
5. Bildflug und Aerotriangulation
6. Eigentümerermittlung
7. Neuherstellung der Katasterkarten
8. Stadtvermessung
9. Weitere Bearbeitung
10. Zusammenarbeit der Staaten innerhalb des Projektes
11. Zusammenarbeit mit den US-Amerikanern
12. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien
13. Ausbildung
14. Anforderungen an den Entwicklungshelfer
15. Schlußbetrachtung

### 1. Vorbemerkung

Entwicklungshilfe — ein Begriff, der bei uns zum großen Teil von recht negativen Vorstellungen begleitet wird. Man denkt hierbei an Millionenbeträge, die von der BRD geleistet, in irgendwelche imaginären Kassen einiger weniger Potentaten aus der sog. Dritten Welt fließen. Diese Gelder, so mutmaßt der Steuerzahler, werden nur selten für Zwecke verwandt, die den Bedürfnissen dieser Länder zur Entwicklung ihrer Wirtschaft gereichen. Im Gegenteil: die finanzielle Hilfe kommt eventuell gar militärischen Operationen zugute, die dazu dienen, das eigene Volk zu unterdrücken oder nachbarliche Händel für sich entscheiden zu können. Sollte man da nicht — und

der Schluß liegt jetzt nah — die Entwicklungshilfe einstellen und mit den dadurch freigewordenen Geldern die anstehenden Probleme im eigenen Lande lösen?

Es kann nicht der Sinn des folgenden Beitrages sein, eine Antwort auf diese Frage zu finden. Zunächst einmal ist dieser Komplex sehr vielgestaltig und umfangreich, denkt man nur an die verschiedenen Formen der Entwicklungshilfe, die z. B. in technischer, finanzieller oder personeller Unterstützung bestehen kann. Außerdem ist jeder Fall wieder anders gestaltet, wobei die Partnerschaftsleistung des Entwicklungslandes das Gelingen eines Projektes im besonderen Maße beeinflußt.

Seit Mitte der sechziger Jahre läuft im Rahmen der Entwicklungshilfe der Bundesrepublik Deutschland ein Projekt zur Einrichtung und Fortführung eines Vermessungs- und Katasterwerkes in den Ländern Zentralamerikas. Innerhalb dieses Vorhabens war ich 1968 für ein halbes Jahr in Nicaragua tätig. Wenn ich im Folgenden meine Erfahrungen schildere, so möchte ich versuchen, die Voraussetzungen und Möglichkeiten beim Aufbau des Katasters aufzuzeigen, sowie die technischen und organisatorischen Schwierigkeiten etwas zu beleuchten; vielleicht tragen meine Schilderungen aber auch dazu bei, die oben angeschnittenen Probleme etwas differenzierter zu sehen.

## 2. Der Staat Nicaragua

Nicaragua mit einer Fläche von 150 000 km<sup>2</sup> zählt zu den Staaten Zentralamerikas und erstreckt sich zwischen 11°—13° nördlicher Breite und 83°—87° westlicher Länge. Von Columbus auf seiner vierten Reise im Jahre 1502 entdeckt, wurde Nicaragua in der Folgezeit eine spanische Kolonie, bis es im 19. Jahrhundert seine Unabhängigkeit erlangte.

Etwa 70—80 % der 2—3 Millionen Einwohner arbeiten in der Landwirtschaft. Nicaragua ist also ein Agrarstaat. Kaffee und Baumwolle sind die Hauptexportgüter, daneben werden noch Zuckerrohr, Bohnen, Reis und Tabak geerntet. Aber auch der Viehwirtschaft wird große Aufmerksamkeit geschenkt. Zudem verfügt man über ein beträchtliches Maß an Nutz- und Edelhölzern; die reichen Vorkommen an Gold, Silber, Kupfer, Blei und Eisen harren zum großen Teil noch ihrer Gewinnung. Der Fischfang deckt hauptsächlich den Inlandsbedarf, wobei der Nicaragua- und der Managua-See am ergiebigsten sein dürften. Managua heißt auch die Hauptstadt des Landes mit etwa 300 000 Einwohnern.

Nahezu die Hälfte des Landes besteht aus großen Ebenen, die — nahezu unerschlossen — auf der atlantischen Seite mit tropischen Urwäldern, Kiefernwaldungen, Grasfluren und Brackwasserseen bedeckt sind. Den östlichen Ebenen schließen sich bewaldete Hügelländer und zerklüftete Gebirgszüge an, Ausläufer der im nördlichen Teil des Landes liegenden Gebirgskette mit Höhen bis zu 1800 m. In der südwestlichen Tieflandzone liegen die fruchtbaren Ackergebiete; hier leben auch 60 % der Bevölkerung.

Eine Beschreibung Nicaraguas — und sei sie auch noch so kurz — wäre nur unvollständig, würde man zwei Dinge unerwähnt lassen: das Klima und die Vulkane. Von letztgenannten ragen allein in der Nicaragua-Senke zwanzig an der Zahl in langer Reihe empor. Den Ausbruch einer dieser Vulkane konnte ich aus nächster Nähe miterleben: ein wohl einzigartiges Naturschauspiel.

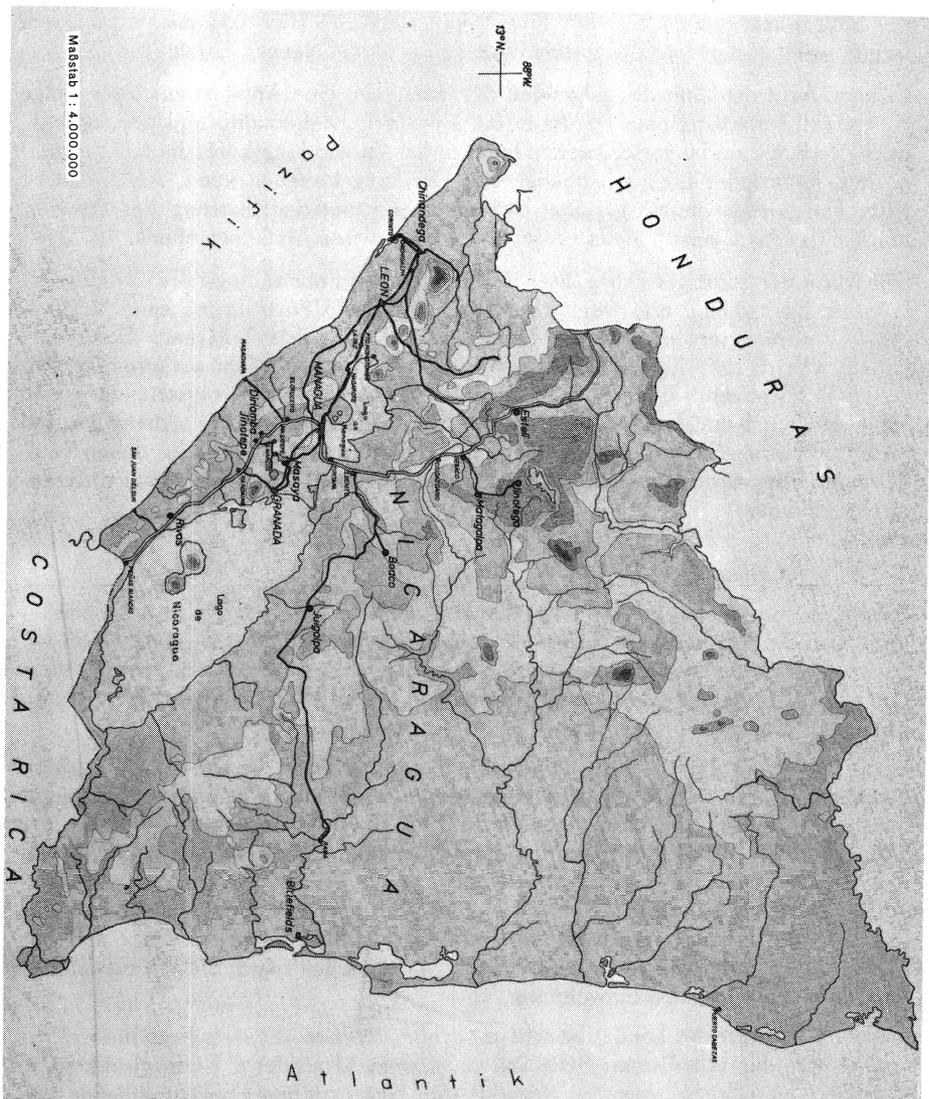


Abbildung 1 Karte von Nicaragua

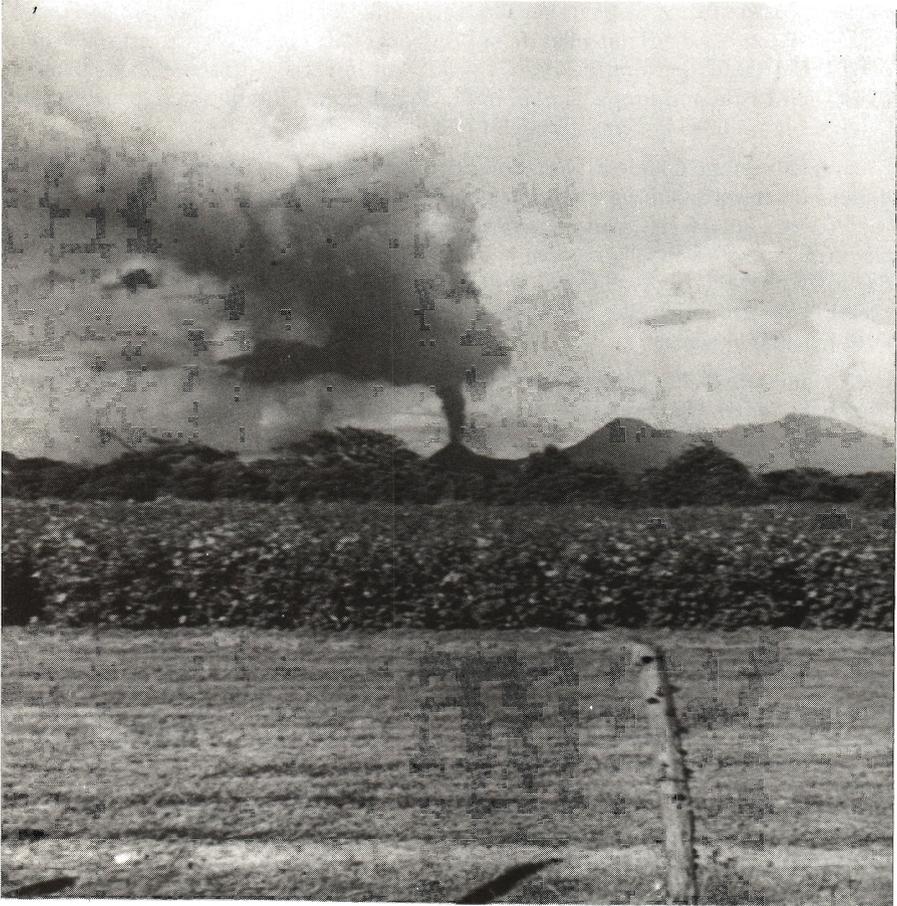


Abbildung 2 Ausbruch des Vulkans Cerro Negro

Das Klima Nicaraguas kann man als tropisch bezeichnen. Dem Europäer machen Jahresdurchschnittstemperaturen von  $28^{\circ}\text{C}$  in den Niederungen und relative Feuchten von 86 % besonders zu schaffen. Anfänglich können diese Umstände den Tatenurst — und nicht nur diesen — schon beeinflussen. Mit den Produkten der beiden landeseigenen Brauereien läßt sich jedoch im gewissen Umfange auch dieses Problem etwas freundlicher gestalten.

### 3. Netzaufbau, Kartenwerke

In den Jahren nach dem 2. Weltkrieg begann man unter Leitung der US-Amerikaner, den gesamten Kontinent von Alaska bis Feuerland zu triangulieren. Das Netz — ähnlich dem unsrigen — wurde über Zentralpunkt, Orientierung, Basismessung,

Lapalce-Punkte etc. aufgebaut. Für die Netzverdichtung wandte man fast ausschließlich das Verfahren der Triangulation an; (in Nicaragua gibt es 3 Basisvergrößerungsnetze). Das derart gewonnene Netz 1.—3.0 wurde vermarktet (Stein- bzw. Zementpfeiler mit Platte und Bronzemarke; in der Regel keine Hochpunkte), gemessen und in Washington bzw. Panama gerechnet und ausgeglichen.

Nicaragua verfügt über ein Netz von trigonometrisch bestimmten Höhenpunkten, deren Höhenwerte auf cm angegeben sind. Die Vermarkung besteht in aller Regel aus Pfeilern, auf deren Oberseite sich eine Bronzemarke befindet. Entlang asphaltierter Straßen und Eisenbahnstrecken hat man Nivellements meist für ingenieurgeodätische Zwecke gelegt. Zwei Pegel an der atlantischen Seite sind durch Nivellements (Wild N 3) verbunden; die Verbindung zum Pegel an der pazifischen Küste soll erst noch geschaffen werden.

Die Grundkarte Nicaraguas hat den Maßstab 1 : 50 000, UTM-System mit 6° breiten Meridianstreifen. Die technischen Daten ihrer photogrammetrischen Entstehung sind:

Befliegung im Bildmaßstab 1 : 64 000

Verwendung der trigonometrischen Punkte 1.—3.0 als terrestrische Paßpunkte, Bestimmung zusätzlicher terrestrischer Paßpunkte durch Vorwärtsabschnitt, Aerotriangulation an A 7/Wild und C 8/Zeiß Geräten in Panama, Auswertung an Multiplex/Zeiß und Kelsh-Plotter/Kelsh-USA.

Aus diesem topographischen Kartenwerk ist eine Karte im Maßstab 1 : 250 000 abgeleitet worden. Außerdem liegen Karten — zum Teil sind nur einige wenige Blätter hergestellt — in den Maßstäben 1 : 100 000 und 1 : 200 000 vor. Eine Übersichtskarte von Nicaragua im Maßstab 1 : 500 000 sowie die Weltkarte 1 : 1 Mio schließen die Reihe der amtlichen Kartenwerke.

Die größten Städte verfügen zudem noch über photogrammetrisch entwickelte Stadtkarten im Maßstab 1 : 10 000 (Bildmaßstab 1 : 20 000, Aerotriangulation von Fall zu Fall, Auswertung an Kelsh-Geräten).

Die Aufgaben im Bereich der Ingenieurgeodäsie umfassen meistens das Trassieren von Verkehrswegen, wobei in örtlichen Systemen gearbeitet wird.

#### 4. Ziel des Projektes

Als man 1964 mit den Arbeiten am Katasterprojekt begann, sollte das Kataster

1. Grundlage einer gerechten Besteuerung des Grund und Bodens sein,
2. einen einwandfreien Eigentumsnachweis schaffen,
3. geeignete Planungsunterlagen liefern können,
4. statistische Angaben bereithalten.

Die Aufstellung zeigt, daß es sich hierbei um Forderungen handelt, die an ein Mehrzweckkataster gestellt werden. Freilich sind die Zielsetzungen nicht immer im gleichen Maße zu betreiben; auf die vielseitige Verwendbarkeit eines solchen Werkes sollte jedoch a priori geachtet werden, so daß sich ein Mehrzweck daraus organisch entwickeln läßt.

Die Schwerpunkte in diesem Projekt werden allerdings recht unterschiedlich gesetzt. Für die Regierung ist in erster Linie die Besteuerung des Grund und Bodens wichtig. Nicaragua, ein Agrarstaat wie alle seine Nachbarländer, verspricht sich von den Steuern große Einkünfte, wobei allerdings abzuwarten bleibt, in wieweit sich die recht beträchtlichen Anleihen der US-Amerikaner amortisieren. Von diesen Absichten kann natürlich eine zahlenmäßig dünne Schicht von Groß-Grundbesitzern nicht begeistert sein. Für sie steht mehr die Konsolidierung ihres Eigentums im Vordergrund. Der großen Masse aber teilt man über Rundfunk mit, daß jeder Kulturstaat über Karten verfügen müsse und daß denen, die mit dieser Aufgabe betraut seien, freundlich Auskunft gegeben werden möge.

### 5. Bildflug und Aerotriangulation

Die vermessungstechnische Aufgabe sollte auf photogrammetrischem Wege gelöst werden. Hierzu stellte man zunächst in allen Ländern Zentralamerikas Stereoplanigraphen C 8 der Firma Carl Zeiß, Oberkochen, auf. El Salvador erhielt zudem einen Orthoprojektor GZ 1 derselben Firma, Guatemala eine EDV Zuse 23 und einen Graphomaten. Der photogrammetrische Gerätepark wurde in der Folgezeit noch komplettiert; so verfügt Nicaragua heute über einen weiteren Stereoplanigraphen, über einen Orthoprojektor und ein Zeiß-Entzerrungsgerät SEG V. 1968 ist ferner eine IBM-Anlage 360/30 installiert worden. Das Land selbst teilte man in mehrere Zonen ein, wobei mit der Zone I, die sich von Chinandega bis Diriamba erstreckt (Abb. 1), begonnen werden sollte. Das vorhandene Netz 1. bis 3.0. war im Hinblick auf die Aerotriangulation mehr oder weniger systematisch zu einem Punktabstand von etwa 15 km verdichtet und signalisiert worden. (Von 70 signalisierten Punkten waren ca. 40 neu zu bestimmen.) Die Bestimmung der Paßpunkte erfolgte mit Hilfe von Polygonzügen und Vorwärtsabschnitten. Zur Winkel- und Streckenmessung verwendete man Theodolite T 2 der Firma Wild bzw. Elektrotapes DM 20 der Cubic Corporation (San Diego/Californien; Trägerwelle = 3 cm). Im März 1968 beflog eine amerikanische Firma die Zone I in den Bildmaßstäben 1 : 20 000 und 1 : 30 000. Nachdem 90 % aller signalisierten Punkte identifiziert werden konnte, begann die Aerotriangulation an beiden Stereoplanigraphen; die Rechnung und Ausgleichung der Verknüpfungspunkte wurde auf der Z 23 in Guatemala vorgenommen (Verfahren Roelofs).

Bei kritischer Würdigung dieses ersten Arbeitsabschnittes wäre zu bemerken, daß der Bildflug sehr schlecht ausgeführt war. Unregelmäßige Längs- und Querüberdeckung, Lücken im Bildverband oder Aufnahmen, die zu 70 % Wolken zeigen, wirken sich nicht nur nachteilig auf die Aerotriangulation aus, sondern belasten auch alle Folgearbeiten. Eine gut ausgebildete Flugzeugbesatzung, die notwendigen Navigationsgeräte sowie ein Auftrag, der alle Bedingungen bis in das Detail regelt, hätten sicherlich bessere Voraussetzungen für einwandfreies Bildmaterial geschaffen. Gutes Bildflugwetter ist allerdings auch in Nicaragua nicht oft anzutreffen. Hohe Temperaturen erwecken im regengewohnten Mitteleuropäer leicht Vorstellungen von wolkenlosem Himmel und eitel Sonnenschein. In tropischen Regionen jedoch führt die starke Luftfeuchtigkeit schnell zur Wolkenbildung; ein Umstand, der sich besonders bei Bildflügen in kleinen Bildmaßstäben nachteilig auswirkt. Die klimatischen Gegebenheiten beeinflussen aber nicht nur die Befliegungen, sondern auch die barometrische Höhenmessung. Diese Methode kann sich nur während der Trocken-

heit bewahren, da in der Regenperiode die Druckänderungen sehr groß sind und die Luftverhältnisse sich schnell ändern. — Weitere Schwierigkeiten zeigten sich zunächst bei der Arbeit an den photogrammetrischen Geräten. Punkte waren falsch oder gar nicht abgelesen, so daß der Auswertevorgang wiederholt werden mußte. Ferner nahm die Orientierung der Modelle viel Zeit in Anspruch.

Im Idealfall hätte man Blöcke von 20 x 30 km bilden können. Für die Aerotriangulation wäre ein Verfahren mit unabhängigen Modellen zu wählen und ein Programm zu benutzen, das auch die räumliche Ausgleichung gestattet. (Bei dem Verfahren nach Roelofs wird nur der Lage nach ausgeglichen; die Höhen werden nach einer empirischen Methode bestimmt.) Blockausgleichungen in diesem Rahmen, sofern man keine interative Lösung wählt, setzen allerdings leistungsfähige Computer voraus; die IBM-Anlage 360/30 reicht für derartige Rechenoperationen in der Regel nicht aus. Zur Herstellung von Orthophotos oder Entzerrungen sind in den Modell- bzw. Bildecken Paßpunkte zu messen. Hierbei ist die genaue Abgrenzung der Gebiete entsprechend den Geländeverhältnissen möglichst schon im voraus zu treffen. Weiterhin ist die Messung und Berechnung einiger Punkte für Fortführungszwecke von besonderer Bedeutung. Das Problem, in welchem Abstand diese Punkte zu bestimmen sind, ob man sie vor dem Bildflug signalisiert oder nach dem Bildflug gut sichtbare Gegenstände auswählt, müßte von Fall zu Fall entschieden werden. Hierfür ist sicherlich die Siedlungsstruktur im allgemeinen und die Nutzung im besonderen ausschlaggebend; aber auch der Arbeitsaufwand darf nicht unberücksichtigt bleiben, denkt man an die Signalisierung eines größeren Gebietes und die damit verbundene Wartung der Signale. Allein die Wahl des Signalisierungsmaterials ist schon recht problematisch: Streifen und Platten sind ein sehr willkommener Beitrag, um die eigene Hütte auszubessern und zu verschönern.

## 6. Eigentümerermittlung

Die Bilder im Bildmaßstab 1 : 20 000 vergrößerte man auf 1 : 10 000; sie bildeten die Grundlage für die Eigentümersmittlung im ländlichen Raum. Da ich besonders mit letztgenannten Arbeiten — oder genauer: mit der Organisation dieser Arbeiten — befaßt war, möchte ich die dabei auftretenden Probleme etwas eingehender schildern. Die Eigentums- und Eigentümerermittlung in den ländlichen Gebieten vollzog sich in zwei Schritten. Gemeinsam mit dem Eigentümer oder dem Verwalter beging der Delineador (so hieß der Außendienstler, der diese Aufgaben wahrnahm) die Grenzen des Eigentums und trug sie sowie eine vorläufige Flurstücksnummer mit einem Rapidographen in das vergrößerte Luftbild ein. (Kleine Grundstücke, die nur ungenau im Luftbild zu erfassen sind, waren aufzumessen.) Neben diesem „bildlichen“ wurde ein „buchmäßiger“ Nachweis geführt. In einem Karteiblatt sammelte man Angaben über das Eigentum, den Eigentümer und für das Register. Die Verbindung zum Luftbild war durch die Nummer der Vergrößerung und die Flurstücksnummer hergestellt.

Die Schwierigkeiten bei diesen Ermittlungen lagen zunächst einmal in der Interpretation des Luftbildes. Seinen Standpunkt auszumachen und sich zu orientieren, die dargestellten Dinge in der Natur zu identifizieren, stellte den Delineador oft vor große Probleme. Besonders zu erwähnen sind die strukturarmen Flächen, wobei das Luftbild nahezu keine Anhaltspunkte bietet. So wurden in Waldgebieten entlang

der Eigentumsgrenzen Bussolenzüge, deren Anfangs- und Endpunkte luftsichtbar sein mußten, gemessen, kartiert und in die Vergrößerung eingepaßt. Widersprüchliche Auffassungen über den Grenzverlauf traten recht selten auf. Dies mag durch den Umstand begründet sein, daß der Eigentümer in Nicaragua gesetzlich verpflichtet ist, sein landwirtschaftlich genutztes Eigentum einzuzäunen. Herrschten dennoch einmal unterschiedliche Vorstellungen, so stellte man den Grenzverlauf gestrichelt mit dem Hinweis „lindero litichio“ (zweifelhafte Grenze) dar. Ich habe es nur einmal erlebt, daß zwei Nachbarn dasselbe Grundstück jeder für sich beanspruchten; auf meine Rückfrage hin erklärte einer der beiden, daß „es möglich sei, daß er sich geirrt habe“: hierbei handelte es sich um eine mit Urwald bestandene Fläche von 10 ha!

Die Angaben zum „Bestandsblatt“ — vom Verwalter oder Eigentümer gegeben — waren weitgehend vertrauenswürdig. In einer Niederschrift, die der Delineador fertigte, hatten sie zudem ihre Aussagen zu bestätigen. Traf man den Eigentümer nicht an, so bestand die Möglichkeit, ihn schriftlich zu benachrichtigen und die Unterschrift nachträglich einzuholen. Ein schriftlicher Eigentumsnachweis war allerdings nur in wenigen Fällen zu erhalten. Dabei waren folgende Situationen zu unterstellen:

1. Der Besitzer hat auf Grund einer escritura (eine Art Kaufvertrag) ein Grundstück erworben. Jede escritura wird mit einer Registernummer versehen, die auch im registro publico vermerkt ist. (Dieses registro publico kann mit einem Hypothekenbuch verglichen werden, da nur im Fall des An- oder Verkaufs von Immobilien fortgeführt wird.)

Besitzt jemand für sein Grundstück eine escritura, so wird unterstellt, daß er auch Eigentümer ist.

2. Der Besitzer ist Inhaber eines titel sublitorio. Dies kann im registro publico vermerkt sein, es ist aber auch möglich, daß dieser Titel ohne Eintragung unter Hinzuziehung zweier Zeugen vor dem Anwalt erworben ist. Der Titel kann, muß aber nicht das Eigentum nachweisen.

3. Der Besitzer verfügt über keinen Nachweis. Das Eigentum ist zunächst fraglich.

Dieser juristisch wenig befriedigende Zustand sollte Anlaß sein, ein einheitliches Grundbuchrecht zu schaffen. Zunächst galt es jedoch, die verificacion durchzuführen, d. h. Übereinstimmung zu schaffen zwischen dem registro publico und dem, was die Örtlichkeit ergeben hatte. Ein überaus schwieriges Unterfangen, wenn die Eintragungen im Register nur beschreibender Art sind.

Die Eigentümerermittlung im städtischen Bereich vollzog sich ähnlich. Für die Grenzdarstellung benutzte man allerdings Vergrößerungen 1 : 1000 (mb = 5000). Besonders problematisch zeigte sich auch hier das richtige Interpretieren der Luftbilder. Der Prozeß des Umdenkens von der Seitenansicht, wie sie sich dem Betrachtenden darstellt, zur Aufsicht, wie sie das Luftbild bietet, bereitete dem Delineador zunächst vielfach Schwierigkeiten. Außerdem wurden die Begriffe „Eigentum“ und „Besitz“ in ihrer Bedeutung nicht immer scharf getrennt.

## 7. Neuherstellung der Katasterkarten

Die folgenden Arbeiten dienten speziell der Herstellung der Katasterkarten. Aus dem Bildmaßstab 1 : 30 000 wurden am Orthoprojektor im „off-line“-Verfahren

Orthophotos — am SEG V Entzerrungen — im Maßstab 1 : 10 000 gewonnen. Als nächsten Schritt zeichnete man unter Verwendung der Ergebnisse der Eigentümerermittlung das Orthophoto bzw. die Entzerrung hoch. Zusammen mit den Flurstücksnummern und der Beschriftung entstand die Katasterkarte. Eine andere Möglichkeit hätte darin bestehen können, Kopien von den Filmentzerrungen bzw. Orthophotos zu fertigen, den Grenzverlauf, die Flurstücksnummern und die Beschriftung zu ritzen und mit einem aufgerasterten Photo zusammen zu kopieren. Hierbei wäre allerdings darauf zu achten, daß der Katasterinhalt nicht zu überladen ist. Ferner war der Vorschlag gemacht worden, den Bildflug nur in einem einzigen Maßstab durchzuführen. Sieht man einmal davon ab, daß bei verschiedenem Bildmaterial Eigentümerermittlung und photogrammetrische Auswertung unabhängig voneinander betrieben werden konnten, so war der Bildmaßstab 1 : 30 000 für die Arbeit am Orthoprojektor zwingend vorgeschrieben. Der Orthoprojektor GZ 1 ist gerätemäßig so ausgelegt, daß das Verhältnis von Bild — zu Auswertemaßstab im Bereich von 1 : 2,2 bis 1 : 3,9 liegen muß. Vergrößerungen 1 : 10 000 aus dem Bildmaß 1 : 30 000 hingegen erschwerten — bedingt durch die Gipfelhöhe — die Interpretation.

Die Flächen der Grundstücke wurden mit Hilfe von Planimetern der Firma Ott berechnet; eine Umstellung der Berechnung auf die IBM-Anlage sollte erfolgen, sobald die Programme hierfür vorhanden waren.

#### 8. Stadtvermessung

Der Stadtvermessung liegt ein kombiniertes terrestrisch-photogrammetrisches Verfahren zu Grunde, wobei man das Gebiet selbst in Kernzonen (geschlossene Bauweise mit dauerhaften Gebäuden) und Randzonen einteilte. Am Stadtrand wurden zunächst einige Festpunkte bestimmt, von denen aus Haupt- und Nebenpolygonzüge sowie Messungslinien den städtischen Bereich aufschlossen. Hierbei waren durch den schachbrettartigen Aufbau der Städte Sichten von mehreren Kilometern möglich. Die Ecken der Häuserblöcke wurden auf das Liniennetz gewinkelt, das Blockinnere aus entzerrten Luftbildern des Bildmaßstabs 1 : 5000 eingepaßt. Zusammen mit den Ergebnissen der Eigentümerermittlung entstand die Katasterkarte im Maßstab 1 : 1000. In den Randzonen begnügte man sich mit der Bestimmung der Paßpunkte für die Entzerrung der Luftbilder.

#### 9. Weitere Bearbeitung

Der bis zu diesem Zeitpunkt geschilderte Ablauf erhebt weder Anspruch auf Vollständigkeit, noch bin ich der Meinung, daß die Arbeit für den Aufbau eines Katasters hiermit getan sei. Der vermessungstechnische Prozeß sowie die Herstellung der Katasterkarten mag etwa 30 % dessen ausmachen, was nötig ist, um ein derartiges Projekt zu vollenden. Die Frage, welche Katasterbücher anzulegen sind, was sie beinhalten sollen, wie die Übereinstimmung zum Grundbuch zu regeln ist, ob die Schätzungsangaben in den Katasterunterlagen zu führen sind, um nur einige Dinge zu erwähnen, mußte noch geklärt werden. Manche Situation ähnelt wohl derjenigen vor etwa hundert Jahren, als man sich in Deutschland anschickte, ein Kataster aufzubauen. Dennoch zeigt sich ein bedeutender Unterschied: heute stehen dem Fachmann die technischen Errungenschaften unseres Jahrhunderts zur Verfügung. Unser Kataster würde sicherlich ein „anderes Gesicht“ erhalten haben, hätten schon damals die

Meß-, Registrier- und Verarbeitungsmöglichkeiten unserer Tage bestanden. Trotzdem sollten nicht nur der „letzte Schrei“, sondern ausgereifte, in der Praxis bewährte Verfahren gewählt werden. Viele technische Maßnahmen sind allerdings nur zu verstehen, wenn man sie im Zusammenhang mit den spezifischen Gegebenheiten des betreffenden Landes und seiner Bewohner sieht. Einige Gesichtspunkte, mit denen sich der Berater oder Entwicklungshelfer auseinandersetzen hat, möchte ich noch herausstellen.

#### **10. Zusammenarbeit der Staaten Zentralamerikas innerhalb des Projektes**

Um gemeinsame technische und wirtschaftliche Aufgaben zu lösen, haben sich die Staaten Zentralamerikas durch verschiedene Organisationen zusammengeschlossen. Diese Verbindungen garantieren allerdings noch keine gute Zusammenarbeit untereinander. Auf der Zuse-Anlage in Guatemala, die mehreren Ländern zur Verfügung stehen sollte, führte man hauptsächlich die eigenen Rechnungen aus. Abgesprochene Termine wurden häufig nicht respektiert, das Planungskonzept dadurch umgestoßen. Ähnlich verhielt es sich mit der Ausnutzung der photogrammetrischen Großgeräte. Eine gleichmäßige Ausrüstung oder aber eine Beschränkung der Ausrüstung auf wenige interessierte Staaten hätte hier sicherlich einigen Querelen vorgebeugt.

#### **11. Zusammenarbeit mit den US-Amerikanern**

Für bestimmte Arbeitsabschnitte — z. B. die Bodenschätzung — zeichneten die US-Amerikaner verantwortlich. Ihr Mitspracherecht war auf Grund einer recht beträchtlichen Anleihe nicht unerheblich. Dabei kam es verschiedentlich zu administrativen und fachlichen Schwierigkeiten. In den Vereinigten Staaten gibt es keinen Eigentumsnachweis in unserem Sinne; dies mag erklären, warum die technischen und juristischen Anforderungen an ein Mehrzweckkataster bei den Amerikanern auf wenig Verständnis stoßen. Das von ihnen in Costa Rica geprobte Tax-Mapping-System (örtlich ermittelte Eigentumsverhältnisse und Grenzen, eingetragen in Fotomosaiks, mb ~ 30 000) wurde dann auch bald eingestellt. Zudem sah man in dem Ganzen mehr ein Unternehmen, das kurzfristig aufgestellt und hernach sofort rentabel sein sollte. Die Dinge unter diesem Aspekt zu betrachten, ist sicherlich einem Katasterprojekt nicht immer zuträglich. Dennoch hat auch hier eine merkantile Betrachtungsweise ihre Vorteile: sie wirkt sich besonders auf die wirtschaftlichen Gesichtspunkte aus. In den Konferenzen mit den Amerikanern wurde immer wieder diskutiert, wie finanzielle Mittel eingespart und Termine verkürzt werden könnten. Sich mit den Vorschlägen auseinandersetzen, die technischen Mindestforderungen nicht preiszugeben und seinen Verhandlungspartner zu überzeugen, läßt einen selbst die Sicherheit gewinnen, ein optimales Verfahren gewählt zu haben.

#### **12. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien**

Die erste Entwicklungsstufe des Projektes umfaßte 3 Phasen:

1. Aufstellen der photogrammetrischen Geräte und der Zuse 23 in Guatemala,
2. Ausbildung des Personals an diesen Geräten,
3. Vorbereitende Arbeiten (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien).

Im Jahre 1967 erließ Nicaragua ein Gesetz über „Kataster und Verzeichnis der natürlichen Hilfsquellen“. Dieses Gesetz ähnelt in vielen Abschnitten unserem Katastergesetz. Neben Zielsetzung, Zuständigkeit, Aufstellung und Laufendhaltung regelt es die Kompetenzen derjenigen Personen, die mit der Ermittlung des Eigentums und der Eigentümer befaßt sind. Außerdem wird die Exekutive auf Grund des Artikels 27 ermächtigt, „ . . . das vorliegende Gesetz zu reglementieren, als auch Dekrete, Beschlüsse und Instruktionen zu diktieren, die man für die Anwendung notwendig hält.“ Neben diesen Regelungen auf höchster Ebene galt es, eine Vielzahl von Anweisungen oder Richtlinien zu entwerfen. Denn je weniger Fachpersonal zur Verfügung steht, um so eingehender müssen die Tätigkeiten bis in das Detail festgelegt werden. Hierzu ist es allerdings notwendig, daß man schon über gewisse Erfahrungen verfügt. Bevor ich mit der Eigentümerermittlung begann, habe ich den Versuch unternommen, schriftliche Anweisungen auszuarbeiten. Am Ende meiner Tätigkeit verfaßte ich erneut Richtlinien und mußte feststellen, daß erstere nahezu unbrauchbar waren.

Ein weiterer wichtiger Punkt besteht in der Überwachung des Arbeitsfortschritts. Die Darstellung auf Stecktafeln oder Übersichten und die Registrierung des täglichen Pensums in Karteien oder Büchern gewährleisten nicht nur eine fehlerfreie Abschätzung, sondern geben auch die Möglichkeit, kritische Situationen zu erkennen und die Mängel zu beheben.

### 13. Ausbildung

In Zentralamerika — wie wahrscheinlich in anderen Entwicklungsländern auch — ist das Bildungsniveau recht unterschiedlich. Einer sehr dünnen Schicht intelligenter Ingenieure steht eine große Anzahl nicht ausgebildeter Kräfte gegenüber. Den Typ des Technikers, wie wir ihn bei uns kennen, gibt es dort nicht. Das Problem liegt nun darin, die Fähigsten aus dem Überangebot fachfremden Personals auszuwählen und in den erforderlichen Aufgaben zu unterweisen. Vor Antritt des Außendienstes habe ich an einem Montag jeder Woche theoretischen Unterricht erteilt, wobei die anstehenden Fragen diskutiert und beantwortet wurden. Dies kann natürlich nur ein schwacher Ersatz für eine Ausbildung sein. Hier erscheint mir die Einrichtung einer Schule, gut ausgebildetes Lehrpersonal sowie ein sorgfältig abgestimmter Lehrplan der bessere Weg zu sein. (Ähnliches trifft auf die Operateure an den Geräten zu.) Derartige Maßnahmen müßten zweckmäßigerweise schon lange vor Beginn der eigentlichen Arbeiten eingeleitet sein, um bei Projektanfang auf ausgebildete Kräfte zurückgreifen zu können.

### 14. Anforderungen an den Entwicklungshelfer

Nicht minder große Anforderungen werden an den Berater oder Entwicklungshelfer selbst gestellt. Den Anforderungen immer gerecht werden, heißt die Physis eines 25jährigen und die Erfahrung eines 65jährigen zu besitzen. Fachlich muß man mit den neuesten Erkenntnissen vertraut sein, dabei die Dinge aber nicht unbesehen projizieren, sondern die Eigenheiten des Anwendungsbereiches berücksichtigen.

Weitere Erfordernisse sind Verhandlungsgeschick, Anpassungsvermögen und Organisationstalent.

Fast wöchentlich fanden Konferenzen statt, an denen neben den Fachleuten aus Nicaragua auch die amerikanischen Berater teilnahmen. Hierbei die Verhandlungspartner überzeugen, bedeutet oft nicht nur, eine fachlich fundierte Begründung vorzutragen, sondern auch geschickt zu verhandeln. Außerdem ist es hier ebenfalls von Wert, diejenigen Dinge wahrzunehmen, die weder gesprochen noch geschrieben werden, sondern sich bekanntlich zwischen den Zeilen befinden. — Für den Entwicklungshelfer ist es zunächst einmal schwierig, sich auf die Mentalität des Lateinamerikaners einzustellen. Er handelt oft gefühlsbetont; seine Entscheidungen fallen spontan. Ihm widerstrebt jegliche Schematik; er läßt sich ungern in irgendein System pressen. Hierin mag auch begründet sein, daß sein Sinn für Organisation wenig ausgeprägt ist. Dabei liegen besonders Organisationsprobleme in allen Bereichen vor.

Organisation auf der untersten Ebene kann darin bestehen, die Eigentümerermittlung so zu gestalten, daß ein reibungsloser Arbeitsablauf gewährleistet wird. Dabei liegt auch hier der Teufel im Detail. Es mag eine bittere Feststellung sein, wenn man erfahren muß, daß z. B. das Fehlen der richtigen Tusche für Rapidographen die Arbeiten um Tage verzögern kann. Organisation auf mittlerer Ebene z. B. ist erforderlich, um die Arbeiten der Eigentümerermittlung, der Stadtvermessung, der Schätzung usw. zu koordinieren. Im übrigen ein weites Feld, um die Netzplantechnik nach dem Verfahren des kritischen Weges anzuwenden. Letztlich bedeutet gutes Management auf höchster Ebene, Verhandlungen mit allen beteiligten Stellen zu führen, Interessen der einzelnen Berufszweige aufeinander abzustimmen oder aber auch haushaltstechnische und personelle Entscheidungen zu treffen.

Die Landessprache in Mittelamerika ist Spanisch; die Konferenzen werden jedoch vielfach in englischer Sprache geführt. Sicherlich ist es fast müßig, darauf hinzuweisen, daß man für eine beratende Tätigkeit der Landessprache mächtig sein sollte. Zu Beginn meines Aufenthaltes verfügte ich über einen Wortschatz von etwa 300 Begriffen. Dieses etwas mäßige Reservoir an Touristenspanisch wurde in der Folge noch dadurch geschmälert, daß ich viele Worte — weil selbst erlernt — falsch aussprach. So entstanden zu Anfang meiner Arbeiten manchmal prekäre Situationen, wobei Arme und Beine das auszudrücken hatten, was mir die Zunge zu erklären versagte. Ich halte deswegen eine vorherige Ausbildung an einer Fremdsprachenschule für sehr nützlich.

## 15. **Schlußbetrachtung**

Ich hoffe, einen kurzen Einblick in die Arbeiten und Probleme gegeben zu haben. Wenn ich einige Punkte für verbesserungsfähig halte, so soll dies keine Kritik an Planung und Ausführung sein. Manche Ereignisse sind kaum vorauszusehen und können den eben erstellten Arbeits-, Zeit- und Kostenplan zunichte machen. Zudem fehlen wohl auch größere Erfahrungen bei internationalen Projekten dieses Ausmaßes. Immerhin sind mittlerweile 35 000 qkm von Nicaragua aufgenommen worden. Wenn diese Fläche auch nicht in allen Phasen vollständig bearbeitet werden konnte und manches Hindernis zu überwinden war, so ist das Ergebnis als Erfolg zu werten. Ich glaube, daß Nicaragua in naher Zukunft über ein dauerhaftes und fortführungsfähiges Karten- und Buchwerk verfügen wird. An der Einrichtung dieses Werkes haben die deutschen Berater ihren Anteil. Ihr Beitrag besteht darin, Unterlagen für die verschiedensten Vorhaben geschaffen zu haben, die auch einmal die

Grundlage für eine zweckmäßigere Aufteilung des Grund und Bodens sein können. Eingedenk dieser Überlegungen halte ich die geleistete Entwicklungshilfe für gerechtfertigt.

Um auf meine einleitenden Worte zurückzukommen: Entwicklungshilfe, ja, doch sollte sie gezielt geleistet werden; d. h. personelle, technische oder finanzielle Unterstützung in den Fällen, in denen mit großer Wahrscheinlichkeit abzusehen ist, daß sich die Hilfe zum Nutzen des Entwicklungslandes auswirkt.

Während meiner Tätigkeit in Nicaragua lernte ich Vermessungs- und Katasteraufgaben unter einem ganz anderen Aspekt kennen. Darüber hinaus hatte ich Gelegenheit, in sämtliche anderen Staaten Mittelamerikas (bis auf Panama) zu reisen. Die Eindrücke und Erlebnisse, die ich hierbei gesammelt habe, sind nicht nur sehr interessant, sondern geben auch Einblicke in die Lebensverhältnisse einer uns fremden Welt.

## Bericht über den Fortbildungskurs „Städtebauförderungsgesetz, Stadterneuerung und Stadtentwicklung“

Von Amtsrat Bodenstein, Nieders. Ministerium des Innern

Das Institut für Städtebau und Wohnungswesen München der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung führte in der Zeit vom 4. bis 8. Oktober 1971 in München den o. g. Fortbildungskurs durch. Die Leitung des Fortbildungskurses oblag Professor Dr. Albers, München. An dem Kurs nahmen etwa 450 Personen teil.

Das angebotene umfangreiche Programm aufeinander abgestimmter Vorträge mit hervorragenden Referenten aus Wissenschaft und Praxis bot die Möglichkeit zu einer umfassenden Information. Über die Referate, die für die Arbeit der Vermessungs- und Katasterbehörden am aufschlußreichsten sind, wird kurz berichtet. Den Referaten über die „Einführung in das Städtebauförderungsgesetz“ und die „Wertermittlung im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes“ kommt in diesem Zusammenhang die größte Bedeutung zu.

RegDir. Walter, Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen, ging bei der **Einführung in das Städtebauförderungsgesetz** zunächst auf das Fatum des Gesetzes ein. Vom ersten Ansatz bis zum Inkrafttreten des Gesetzes sind fast 10 Jahre vergangen. Der parteipolitische Streit um dieses Gesetz ist in der Endphase verschärft worden. Vor dem Hintergrund der parteipolitischen Frontstellung ist die gern als „Jahrhundertgesetz“ oder „Magna Charta des Städtebaus“ apostrophierte Kodifikation auch letztlich zu beurteilen. Im Vordergrund steht die Frage: Wie stellt sich unsere Gesellschaftsordnung zum privaten Eigentum an Grund und Boden? Dieses Thema ist von solch eminenter Bedeutung, daß es nicht eine Domäne der Experten bleiben kann. Die parteipolitische Konfrontation war insofern positiv, als dadurch die städtebauliche Situation und dieses Gesetz in das Bewußtsein der Öffentlichkeit gerückt worden sind. Der Vortragende wies darauf hin, daß es in den letzten 20 Jahren vorrangig um den Wiederaufbau ging. Nachdem nun einige Chancen „verbaut“

worden sind, geht es um den Städtebau! RegRir. Walter begründete, warum das Bundesbaugesetz nicht ausreicht, und erläuterte die Vorteile des Städtebauförderungsgesetzes. Es geht vor allem um die drei Kernfragen: Bodenrecht, Eigentumsprobleme und Finanzierung. Der Grund und Boden muß rechtzeitig am Ort des Bedarfs zu angemessenen Preisen zur Verfügung stehen. Das war mit Hilfe des Bundesbaugesetzes nicht zu erreichen. Das BBauG beantwortet nicht die Frage, wie die Bauleitpläne zu realisieren sind. Die Gemeinden müssen horrende Vorleistungen erbringen, bevor die private Initiative einsetzt. Mit dem Instrumentarium, das nach dem Städtebauförderungsgesetz eingesetzt werden kann, ist das o. g. Ziel zu erreichen.

Die ideologische Diskussion über das Städtebauförderungsgesetz, speziell über das Bodeneigentum, hat sachliche Gesichtspunkte weitgehend in den Hintergrund gedrängt. Mit der Verwirklichung der sozialen Bindung entspräche man dem verfassungsrechtlichen Postulat. Das Bodeneigentum hat neben der Individualfunktion eine Sozialfunktion.

Es geht daher nicht an, alle Gewinne zu privatisieren und alle Verluste zu sozialisieren. Daher sieht das Städtebauförderungsgesetz vor, daß die Eigentümer bei der Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen keinen finanziellen Schaden erleiden — aber auch keine ungerechtfertigten Gewinne erzielen. Den Gemeinden fehlt das Geld für infrastrukturelle Maßnahmen, die für ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen erforderlich sind. Es muß daher zu einer gerechten Verteilung der Kosten kommen; der Bund wird sich an der Finanzierung beteiligen.

Zur **Grundkonzeption** des Städtebauförderungsgesetzes führte der Vortragende aus, daß das Gesetz nur in den förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten angewendet werden kann. § 1 Abs. 2 enthält die Definition der Sanierung (alte Bausubstanz durch neue ersetzen oder Modernisierung von Gebäuden); der Begriff „städtebauliche Mißstände“ wird in § 3 Abs. 2 und 3 erläutert. Die Definition der Entwicklungsmaßnahmen ergibt sich aus § 1 Abs. 3, die qualitativen Merkmale jedoch aus § 54 Abs. 2. Nach § 4 sind „Vorbereitende Untersuchungen“ vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen. Der Sozialplan ist eine Rechtsfigur, die es im bisherigen Baurecht nicht gab. Der Sozialplan muß ständig dynamisiert werden; er ist so ein echtes Bindeglied zwischen der Öffentlichkeit und der Gemeinde. In bestimmten Fällen kann ein Härteausgleich nach § 85 gewährt werden. Die Unterscheidung zwischen Ordnungs- und Baumaßnahmen ist u. a. wegen der Finanzierung von Bedeutung. In § 12 sind die Ordnungs- und Baumaßnahmen katalogisiert worden. Im Grundsatz ist die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde, während die Durchführung der Baumaßnahmen den Eigentümer überlassen bleibt (§ 13). Das bedeutet, daß die Gemeinde die Ordnungsmaßnahmen (§ 41) und die Eigentümer die Baumaßnahmen zu finanzieren haben.

Die **bodenrechtliche Konzeption** ergibt sich aus den §§ 15 bis 25. § 15 enthält einen Katalog genehmigungspflichtiger Vorhaben und Rechtsvorgänge, die uns teilweise aus dem BBauG bekannt sind (§§ 14 ff., 19 und 51 BBauG). Neu ist die Preiskontrolle nach § 23. Wertsteigerungen, die nicht auf zulässige Aufwendungen des Eigentümers zurückgeführt werden können, werden nicht berücksichtigt. Der Gutachterausschuß hat auf Antrag Gutachten über die Grundstückswerte zu erstatten. An der eminenten Bedeutung des § 23 können Art, Umfang und Auswirkung der Aufgabe des Gutachterausschusses gemessen werden.

Zur Beschleunigung einer Sanierung tragen bei

1. ein erleichtertes Vorkaufsrecht, das keine Satzung voraussetzt und zugunsten eines Sanierungsträgers ausgeübt werden kann (§ 17), und
2. ein erleichtertes Enteignungsverfahren, das sich u. a. dadurch auszeichnet, daß die Entscheidung auf Antrag vorab nur über die Rechtsänderung getroffen wird, während die Höhe der Entschädigung später festzulegen ist (§ 22). Es kann nicht nur in Geld oder Land — wie in den §§ 99 und 100 BBauG vorgesehen, sondern bedeutend flexibler — in den Formen, wie sie im Abs. 3 des § 22 genannt worden sind, entschädigt werden. (Bis auf die sonstigen dinglichen Rechte und die Immobilienfondsanteile sind diese Eigentumsformen bereits in § 59 Abs. 4 BBauG vorgesehen.)

Das gemeindliche Grunderwerbsrecht ist — wie der Sozialplan — ein neues Rechtsinstitut. Der Vortragende bezeichnete es als „preislich limitiertes Vorkaufsrecht“. Die Vorschriften des § 23 sind hierbei anzuwenden. Als Entgelt ist der vom Gutachterausschuß ermittelte Wert des Grundstücks festzusetzen. Die verfahrensrechtlichen Vorschriften des § 18 lassen vermuten, daß die Durchsetzung dieses Grunderwerbsrechts im Einzelfall zu Komplikationen führen kann. Der Eigentümer hat im übrigen einen Anspruch auf Abwendung nach Abs. 3.

Nach der **bodenpolitischen Konzeption** des Gesetzes dürfen durch die Sanierung keine Gewinne entstehen. Bisher sind die Bodenwertsteigerungen doppelt bezahlt worden, einmal durch die Finanzierung der Infrastruktur und schließlich durch die Preise der benötigten Grundstücke, die auf Grund der infrastrukturellen Maßnahmen gestiegen sind. Das Gesetz sieht daher vor, daß die sanierungsbedingten Wertsteigerungen, die auf den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel zurückzuführen sind, wieder der Allgemeinheit zufließen. Die Vorschriften des § 41 über Ausgleichsbeträge, des § 23 über die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie des § 15 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge sollen das sicherstellen. Schließlich ist noch auf die Regelung des § 48 zu verweisen, nach der ein etwa erzielter Überschuß auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist.

Das private Eigentum soll erhalten bleiben. Die nach Anrufung des Vermittlungsausschusses erzielte Einigung, wie sie sich im § 25 ausdrückt, sieht die Privatisierung in einer bestimmten Rangfolge vor.

Das Gesetz bietet für die Finanzierung der Sanierung ein ausgewogenes System an. Es stehen zur Verfügung die Ausgleichsbeträge, die Differenzbeträge zwischen Entschädigungsleistung und Veräußerungsbetrag bei der Privatisierung sowie öffentliche Mittel.

Für Entwicklungsmaßnahmen gelten grundsätzlich die Sanierungsregelungen. Die Besonderheiten im Entwicklungsbereich sind im Dritten Teil des Gesetzes behandelt worden.

Die Belange der Land- und Forstwirtschaft sind im Vierten Teil und in § 57 Abs. 4 berücksichtigt worden.

Der Referent wies am Schluß seines Vortrages darauf hin, daß es nicht Aufgabe des Gesetzgebers gewesen ist zu sagen, wie die neuzugestaltende Stadt auszusehen hat.

Verbindliche Leitbilder gibt es nicht und kann es auch nicht geben. Die Gemeinde ist nach § 9 Abs. 1 verpflichtet, die beabsichtigte Neugestaltung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und anderen Nutzungsberechtigten zu erörtern. Es soll zu einer Demokratisierung der Planung kommen. Dazu ist eine frühzeitige umfassende Information der Beteiligten erforderlich.

### Wertermittlung im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes

Über dieses Thema, das für alle, die mit Wertermittlung befaßt sind, außerordentlich aktuell ist, referierte MinRat Wessel vom Bundesministerium für Städtebau und Wohnungswesen. Er gliederte den Gesamtkomplex Bewertung in

- a) nichtsteuerliche Bewertung, welche die Ermittlung des Verkehrswertes zum Gegenstand hat, sowie die — nach dem gestellten Thema nicht zu behandelnden — folgenden Teilbereiche,
- b) steuerliche Bewertung, die im Prinzip auch auf den Verkehrswert (§ 9 BewG — gemeiner Wert —) abstellt, der sich jedoch wegen der Stichtagsbewertung und des Massenbewertungsverfahrens von dem Verkehrswert, wie er in der nichtsteuerlichen Bewertung ermittelt wird, abhebt,
- c) landwirtschaftliche Bewertung, welche die Ermittlung des Ertragswertes zur Aufgabe hat.

Der Referent stellte klar heraus, daß das Städtebauförderungsgesetz entsprechend unserer marktwirtschaftlich orientierten Gesellschaft am marktwirtschaftlichen Prinzip festgehalten hat. Er ging dann auf die nichtsteuerliche Bewertung ein und bedauerte, daß der Entwurf der nach § 91 Nrn. 1 und 2 Städtebauförderungsgesetz zu erlassenden Rechtsverordnung noch nicht den Stand erreicht hat, der es ermöglicht, schon Definitives über die Grundsätze auszusagen. In § 91 Nrn. 1 und 2 ist die Bundesregierung ermächtigt worden, mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften zu erlassen, welche die Anwendung gleicher Grundsätze bei der Ermittlung des Verkehrswertes anordnen, aber keinerlei Einflußnahme auf die Wertbildung zulassen. Nach den bisherigen Überlegungen ist vorgesehen, die in dieser Rechtsverordnung zu treffenden Regelungen auch in die derzeitigen Wertermittlungsvorschriften einzuarbeiten. Dabei sollen zugleich die inzwischen gesammelten Erfahrungen berücksichtigt werden. Es zeichnet sich hierbei schon ab, daß die dominierende Stellung des Vergleichswertverfahrens verstärkt werden soll. Die Gutachterausschüsse sollen künftig frei entscheiden können, welches Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren) oder welche Kombination von Verfahren im Einzelfall anzuwenden ist. Das gibt Raum für die Anwendung eines Vergleichswertverfahrens, bei dem der Vergleich nicht unmittelbar zum Verkehrswert führt (wegen fehlender, voll vergleichbarer Werte), so daß in Zukunft vergleichende Feststellungen in jedem Zusammenhang (vor allem zur Ergänzung des Ertrags- oder Sachwertverfahrens) zugelassen sein würden.

Als neuralgischen Punkt in der Verkehrswertdefinition bezeichnete MinRat Wessel die Bestimmung über die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflussten Kaufpreise wegen der an diesen Tatbestand geknüpften Folgen. In die zu erlassende Rechtsverordnung soll daher ein Katalog möglicher Beeinflussungsfälle aufgenommen werden. Hier ist anzumerken, daß Niedersachsen in § 12 der Verordnung

über die Bildung von Gutachterausschüssen pp. vom 29. 12. 1960 (Nds. GVBl. S. 293) bereits solche Fälle katalogisiert hat.

Nach Auffassung des Referenten gilt der Grundsatz der Unverbindlichkeit (§ 142 BBauG) auch für das Städtebauförderungsgesetz (s. aber § 18 Abs. 2 dieses Gesetzes).

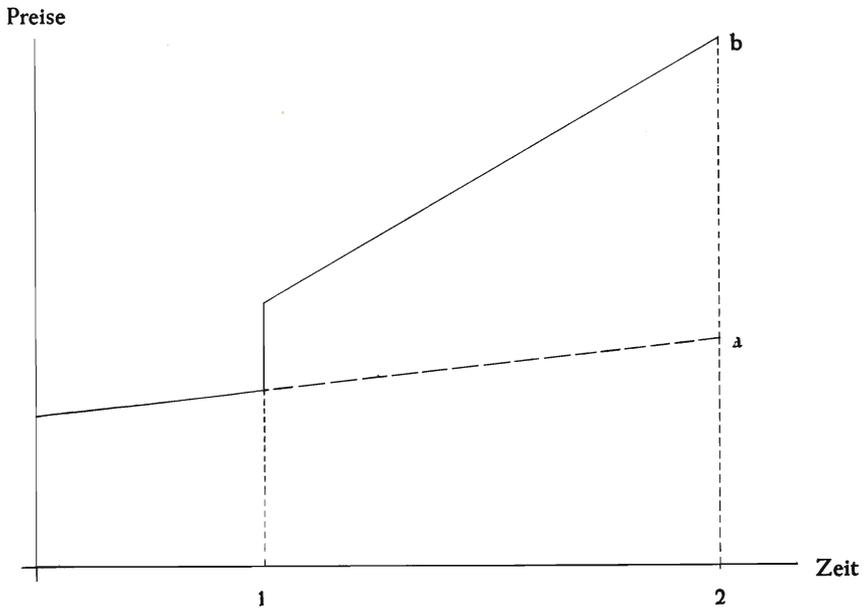
Da das Städtebauförderungsgesetz keinen einheitlichen Rechtsweg vorschreibt, gilt folgende Regelung: Bei Streitigkeiten über Entschädigungen ist die Zivilgerichtsbarkeit, bei Streitigkeiten über Ausgleichsbeträge die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig. Diese Zuständigkeitsregelung ist im Prinzip unbefriedigend, da eine einheitliche Rechtsprechung dadurch erschwert wird.

Schwierigkeiten sind bei der Ermittlung des fiktiven Verkehrswertes nach § 23 zu erwarten. In diesem Punkt besteht noch keine endgültige Klarheit darüber, wie das Problem in der Rechtsverordnung gelöst werden kann. Es bieten sich folgende Möglichkeiten an:

1. Es wird in dem entsprechenden Bereich von dem Wert ausgegangen, der vor Bekanntwerden einer nach dem Städtebauförderungsgesetz beabsichtigten Maßnahme bestanden hat, wobei der Maßstab für die Änderung allgemeiner Wertverhältnisse dann problematisch bleibt, oder
2. es werden Werte aus vergleichbaren Gebieten herangezogen, für die Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz nicht vorgesehen sind.

Praktiker haben sich für die zweite Alternative ausgesprochen, die voraussichtlich gewählt werden dürfte.

Nach § 23 Städtebauförderungsgesetz ist bei der Wertermittlung von dem Wert des Grundstücks auszugehen, den es ohne die entsprechende Maßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz hätte. Kausal sanierungs- oder entwicklungsbedingte Werterhöhungen dürfen also nicht berücksichtigt werden, d. h. Werte, die sich bereits im Hinblick auf eine erwartete (noch nicht konkretisierte) Sanierung oder Entwicklung gebildet haben, müssen um den Teilbetrag, der auf die Erwartung der Maßnahme entfällt, vermindert werden, soweit die Ausschlußwirkung nicht durch Ermittlung des Wertes aufgrund von Vergleichswerten aus Gebieten ohne derartige Einflüsse erreicht wird. Hierbei ist der Zeitpunkt der Bildung der Erwartungswerte unerheblich; nach dem Städtebauförderungsgesetz ist allein die Tatsache der sanierungs- oder entwicklungsbedingten Werterhöhung entscheidend. Die Berücksichtigung einer Werterhöhung kommt nur für den Fall in Betracht, daß der Betroffene sie durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen. Folgendes Schema mag das verdeutlichen, wobei die jeweilige Entwicklung vereinfachend linear dargestellt worden ist.



- tatsächliche Preisentwicklung im Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet
- — — — — mutmaßliche Weiterentwicklung ohne die o. g. Maßnahmen und ohne Aussicht darauf
- 1 Bekanntwerden der Pläne für eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme (in der Regel mit sprunghaften Preissteigerungen verbunden), schematisch dargestellt
- 2 Zeitpunkt der Inanspruchnahme, der maßgebend für die Bewertung der Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung ist
- a fiktiver Verkehrswert, der sich ohne die Maßnahme gebildet hätte = tatsächlicher Wert in einem vergleichbaren Gebiet (§ 23 Abs. 1 – 3, § 57 Abs. 4)
- b tatsächlicher Wert nach Abschluß der Maßnahmen (§ 25 Abs. 6 und § 59 Abs. 5)

Der Referent erläuterte den Bewertungsvorgang nach dem voraussichtlich in der Verordnung festzulegenden Verfahren (2. Alternative). Zuerst kommt es darauf an, die Qualität des Grundstücks festzustellen, die es gehabt oder erworben hätte, wenn eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Danach ist an Hand von Preisen vergleichbarer Grundstücke aus vergleichbaren Gebieten ohne Einwirkung durch Maßnahmen oder Pläne für eine Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme für den nach Entschädigungsgrundsätzen maßgebenden Zeitpunkt der Wert festzulegen.

MinRat Wessel verwies darauf, daß ein einzelner Preis, der von dem Niveau ohne ersichtlichen Grund abweicht, ein Ausnahmepreis ist, der einen Verkehrswert nicht begründen kann.

Schließlich ist noch auf die Besonderheit des § 57 Abs. 4 Städtebauförderungsgesetz hinzuweisen. Die Grundstücksverkäufe im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr unterliegen der Preiskontrolle nach § 9 Grundstücksverkehrsgesetz. Hiernach können landwirtschaftliche Verkehrswerte nicht für die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen maßgebend sein, da sie am Ertrag orientiert sind. In den Fällen, in denen sich noch kein von dem innerlandwirtschaftlichen Verkehrswert abweichender Verkehrswert gebildet hat, erklärt der Gesetzgeber deshalb in der Vorschrift des § 57 Abs. 4 den Wert für maßgebend, der in vergleichbaren Fällen bei Verkäufen an Nichtlandwirte dort zu erzielen wäre, wo keine Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen sind. In der Regel wird es sich dabei nicht um den Wert für Bauerwartungsland handeln, sondern es müssen, um die Gefahr einer verfassungsrechtlich unzulässigen Ungleichbehandlung auszuschließen, Vergleichswerte gesucht werden, die sich aus Verkäufen an Nichtlandwirte zu anderen als Bauzwecken in Gebieten mit gleichartiger Struktur und Entwicklung, wie sie dem Gebiet vor der Einleitung der Maßnahme eigen gewesen ist, ergeben.

### **Die Erwartungen an das Städtebauförderungsgesetz und ihre Erfüllung**

Prof. Dr. Albers, München, führte hierzu aus, daß es übersteigerte Hoffnungen und Erwartungen, die sich später nicht erfüllten, schon häufig gegeben hat. So hat das BBauG viele Erwartungen der Planer nicht erfüllt. Die relativ bescheidenen Ansätze in den Aufbaugesetzen sind im BBauG nicht ausgebaut, sondern eher verschlechtert worden. Die städtebauliche Ordnung war ohne die Regelung der Bodenpreise nicht durchführbar. Die Eigengesetzlichkeit des Bodenmarktes ist s. Z. übersehen worden.

Das Städtebauförderungsgesetz bietet die Möglichkeit einer aktiven Planung (Modernisierungsgebot, Abbruchgebot, Baugebot usw.). In das System des Bodenmarktes ist der Einbruch gelungen. Die Erwartungen hinsichtlich der Finanzierung sind im Prinzip erfüllt worden.

Prof. Dr. Albers stellte fest, daß eine Sanierung sehr verhandlungsintensiv ist. Es bedarf einer gemeinsamen Willensbildung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten.

Das Städtebauförderungsgesetz bietet den betroffenen Bürgern die Möglichkeit des Zusammenschlusses zu einer Sanierungs- oder Entwicklungsgemeinschaft (§§ 14, 60). Die hiermit zusammenhängenden Fragen sollen in einem besonderen Gesetz geregelt werden. Der Entwurf dieses Gesetzes soll zum 1. April 1972 vorliegen.

Die Praxis muß beweisen, ob die „Inanspruchnahme“ des vorgesehenen Rechtsschutzes zu einer erheblichen Verzögerung im Verfahrensablauf führen wird.

Prof. Dr. Albers stellte zusammenfassend fest, daß sich Erwartungen und Hoffnungen nur partiell erfüllt haben. Von den nicht endgültig gelösten Problemen bleibt vor allem das Bodenrecht, das generell angegangen werden muß.

Am Schluß seines Vortrages bemerkte Prof. Dr. Albers, daß die Neubauten von heute schon die Sanierungsobjekte von morgen sein können. Soziale Werturteile können sich schneller ändern als sich der technische Fortschritt vollzieht.

### **Entwicklungsmaßnahmen in Verdichtungsräumen**

Hierzu führte Dr. Abreß, München, aus: Stadtsanierung und -entwicklung nach dem Städtebauförderungsgesetz sind Teilinstrumente zur Einflußnahme auf die gesellschaftliche Entwicklung. Bei der Umsetzung politischer Zielvorstellungen in konkrete Maßnahmen ergeben sich Konflikte sozialer, struktureller und funktionaler Art. Die Lösung dieser Probleme führt durch ein „Tal von Emotionen“. Es gilt, die Zielvorstellungen im überörtlichen mit denen im örtlichen Raum zu koordinieren. Daher müssen konkretisierte Vorhaben der Landesentwicklung und des Umweltschutzes sowie ein verkehrspolitisches Gesamtkonzept vorausgesetzt werden. Die politische Entscheidung, die sich an den o. g. überörtlichen Gesichtspunkten orientiert, kann dann mit Hilfe der gebündelten Investitionskraft wirkungsvoll durchgesetzt werden.

Die Sanierung (zweiter Teil des Gesetzes) erläuterte MinRat Dr. Bielenberg, Bonn. RegDir. Walter hatte in seinem Einführungsvortrag bereits die Sanierungsvorschriften im Grundsatz erörtert. MinRat Dr. Bielenberg konnte sich daher auf die Vertiefung der einzelnen Vorschriften konzentrieren und hierbei die Besonderheiten herausstellen.

Die Gemeinde beschließt — wenn die Voraussetzungen des § 3 erfüllt sind — die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes in Form einer Satzung (§ 5 Abs. 1). Die Satzung bedarf nach § 5 Abs. 2 der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Der höheren Verwaltungsbehörde steht die Rechtsaufsicht zu; sie muß die Genehmigung aber auch in dem Fall versagen, wenn keine Aussicht besteht, die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen. Über die Genehmigung ist binnen drei Monaten zu entscheiden.

Die Gemeinde hat nach § 8 Abs. 1 für die Durchführung der Sanierung zu sorgen und die einzelnen Sanierungsmaßnahmen zu koordinieren. Der Sozialplan, der nach § 8 Abs. 2 aufzustellen und ständig zu ergänzen ist, konkretisiert die Sozialpflichtigkeit nach Art. 14 Abs. 2 GG.

Der Sozialplan kann auch Grundlage sein für die Gewährung eines Härteausgleichs nach § 85. Die Vorschriften über den Härteausgleich werden im übrigen ein unerschöpfliches Feld für Kommentatoren werden.

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung ihrer Aufgaben bei der Durchführung einer Sanierung eines geeigneten Beauftragten oder eines Sanierungsträgers bedienen (§§ 33 ff.). Die Sanierungsgemeinschaft nach § 14, die bezüglich ihrer Ausgestaltung noch eines besonderen Gesetzes bedarf, ist keine Zwangsgemeinschaft; sie ist eine juristische Person des privaten Rechts.

Das Abbruchgebot (§ 19), das Baugebot (§ 20) und das Enteignungsverfahren nach § 22 setzen das Vorliegen eines Bebauungsplans voraus.

Die Sanierung wird abgeschlossen

1. für einzelne Grundstücke nach § 50 durch Erklärung der Gemeinde,
2. für das Sanierungsgebiet nach § 51 durch Beschluß der Gemeinde in Form einer Satzung, die — wie die Satzung über die förmliche Festlegung — der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde bedarf.

Die §§ 93—95 enthalten die Rückwirkungstatbestände. Der Referent hat am Schluß seines aufschlußreichen Vortrags die Teilnehmer, die Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes in einer vernünftigen Weise zu praktizieren. Dazu gehört u. a., daß die Vorschriften über den Härteausgleich nicht restriktiv interpretiert werden und von der Möglichkeit, die Ausgleichsbeträge nach § 41 Abs. 8 in Tilgungsdarlehen umzuwandeln, in angemessenem Umfang Gebrauch gemacht wird.

### **Darstellung des Ablaufs einer Sanierung nach dem Städtebauförderungsgesetz**

Dr. Dieterich, Stuttgart, stellte den Ablauf einer Sanierung an Hand eines Ablaufdiagramms dar, das bereits im Gesetzgebungsverfahren zur Erläuterung des Gesamtzusammenhangs diente. Das Ablaufschema läßt zeitliche und sachliche Zusammenhänge erkennen (Netzplantechnik!) und ist so eine eindrucksvolle Zusammenstellung, die einer isolierten Betrachtung der Einzelschriften weit überlegen ist. Die beabsichtigte Veröffentlichung des Ablaufschemas ist daher sehr zu begrüßen.

### **Entwicklungsmaßnahmen (dritter Teil des Gesetzes) und ihre Bedeutung für die zukünftige Siedlungspolitik**

Prof. Dr. Albers ging von dem Begriff „Entwicklung“ aus und leitete über zu der Definition der „Entwicklungsmaßnahmen“, wie sie sich aus § 1 Abs. 3 ergibt.

Für die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich bedarf es nach § 53 Abs. 1 einer Rechtsverordnung der Landesregierung (in Niedersachsen einer Verordnung!). Voraussetzung für diese Erklärung ist die Erfüllung der Erfordernisse nach § 53 Abs. 1 Nrn. 1—4. Der Referent vertrat die Auffassung, daß eine abschnittsweise Durchführung einer zügigen Durchführung im Sinne des § 53 Abs. 1 Nr. 3 entsprechen kann. Nach Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bedarf es nach § 63 wieder einer Rechtsverordnung zur Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich.

Die Entwicklungsmaßnahmen werden von der Gemeinde oder dem von ihr beauftragten Entwicklungsträger (§ 55) vorbereitet und durchgeführt. Ausnahmen von dieser Zuständigkeitsregelung ergeben sich aus § 54 Abs. 4.

Die Gemeinde soll nach § 54 Abs. 3 die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Bei der Veräußerungspflicht der Gemeinde nach § 59 ist die Vorschrift des Abs. 3 zu beachten.

Im übrigen gilt weitgehend die entsprechende Anwendung der Sanierungsregelungen (s. §§ 57, 58 u. a.).

Professor Albers plädierte für ein Gesamtsiedlungsstrukturkonzept und stellte fest, daß das Städtebauförderungsgesetz mit den Entwicklungsmaßnahmen ein Werkzeug für gezielte Siedlungspolitik anbietet.

### **Darstellung des Ablaufs einer Entwicklungsmaßnahme nach dem Städtebauförderungsgesetz**

Dipl.-Ing Blumers, Stuttgart, erläuterte den Ablauf einer Entwicklungsmaßnahme an Hand eines Ablaufschemas, das gegliedert war in: Startphase, Vorbereitende Untersuchungen, Förmliche Festlegung, Grunderwerb, Bebauungsplanverfahren, Privatisierung und Baumaßnahmen sowie in die Planungsebene und die Ebene der Entscheidung und Durchführung. Dieses Ablaufschema soll wie das über die Sanierung veröffentlicht werden.

Die Initiative für eine Entwicklungsmaßnahme kann ausgehen von der Gemeinde, dem Landkreis, einem Regionalverband oder dem Land. Da für Entwicklungsmaßnahmen die Ziele der Regionalplanung entscheidend sind, könnte vermutet werden, daß Anstöße zu Entwicklungsmaßnahmen in erster Linie von Regionalverbänden ausgehen werden.

Über die vorbereitenden Untersuchungen gibt es — im Gegensatz zu denen bei Sanierungen (§ 4 Abs. 3) — keinen Beschluß und keine Bekanntmachung. Die Bekanntmachung kann faktisch ersetzt werden durch die frühzeitige Partizipation der Betroffenen.

Der Referent hält es für außerordentlich wichtig, schon zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchungen die Grundstücke so zubeurteilen, daß das Ausmaß der finanziellen Aufwendungen mit einiger Sicherheit überschaubar wird. Der Gutachterausschuß kann in dieser Phase wohl noch nicht eingeschaltet werden, so daß die Wertfindung in diesem Zeitpunkt dem Planungsteam überlassen bleiben muß. M. E. sollte jedoch schon Fühlung mit dem Gutachterausschuß genommen werden. Nach Auffassung des Referenten wird in Entwicklungsbereichen in der Regel die Grundstücksqualität „Bauerwartungsland“ gegeben sein (§ 23).

In der Diskussion wurde die Frage erörtert, ob nun für die Entschädigung in den Fällen des § 56 Abs. 2 und des § 19 Abs. 4 die Vorschriften des BBauG gelten. Die Frage ist dahin beantwortet worden, daß „Entziehung des Eigentums“ ein eigentumsrechtlicher und „Entschädigung“ ein entschädigungsrechtlicher Begriff ist. Danach gelten die Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes ausschließlich für die „Entziehung des Eigentums“ im engeren Sinne, während sich die Entschädigung nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes bestimmt.

### **Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur (vierter Teil des Gesetzes)**

Mit der Forderung „Dorferneuerung tut not“ — als Pendant zu dem Motto „Rettet unsere Städte jetzt“ — begann Dr. Quadflieg vom Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten seine Ausführungen. Für die Kräfte, die aus der Landwirtschaft ausscheiden, sind die Voraussetzungen für ein Verbleiben in der jeweiligen Gemeinde zu schaffen. Stadt und Land sind nach dem Städtebauförderungsgesetz

gleichberechtigte Partner (s. § 1 Abs. 1 . . . in Stadt und Land; § 3 Abs. 3 . . . städtischen oder ländlichen Gebiet . . . und § 89). Die Finanzhilfen des Bundes werden nach § 71 Abs. 3 ausschließlich nach räumlichen oder sachlichen Schwerpunkten gewährt. Grundlage für den Einsatz der Finanzhilfen nach § 72 sind die Länderprogramme, die z. Z. aufgestellt werden. Zur anderweitigen Unterbringung eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes können Sanierungsförderungsmittel nach § 44 eingesetzt werden.

Nach § 64 Abs. 1 sind bei städtebaulichen Maßnahmen vor allem die Ergebnisse der agrarstrukturellen Vorplanung, die nach dem Gesetz über die Gemeinschaftsaufgaben „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ vom 3. 9. 1969 (BGBl. I S. 1573) vorgeschrieben ist, zu berücksichtigen. § 64 Abs. 2 begründet für die obere Flurbereinigungsbehörde die Pflicht zu prüfen, ob mit einer städtebaulichen Maßnahme eine Flurbereinigung oder andere Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchzuführen sind.

§ 66 Abs. 4 läßt zu, daß auf Antrag der Gemeinde die ihr zustehenden Befugnisse zur Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen werden. Eine städtebauliche Entwicklung kann dann besonders sinnvoll durchgeführt werden, wenn mit ihr die notwendigen agrarstrukturellen Maßnahmen verbunden werden.

Der Vierte Teil des Städtebauförderungsgesetzes enthält nicht nur Programmsätze, sondern Handlungsnormen.

### Sozialplanung nach dem Städtebauförderungsgesetz

Dr. Herlyn, Universität Göttingen, erläuterte Ziele und Methoden der Sozialplanung. Bei der Sozialplanung muß sichergestellt werden, daß nicht der Eindruck einer Sozialhilfe oder gar einer Sozialfürsorge entsteht. Ferner geht es um den Stellenwert der Sozialplanung im Planungsprozeß. Die Sozialplanung ist ein Gegenbegriff zur Bauplanung. Die Sozialplanung ist unter sozialen und ökonomischen Gesichtspunkten zu sehen. Der Referent unterscheidet zwischen potentiellen und aktuellen Sanierungsgebieten. Der Sozialplan muß enthalten: Situationsanalyse, Diagnose, Zielprojektion; außerdem muß garantiert sein, daß die Betroffenen in den Planungsprozeß einbezogen werden.

Nach Auffassung der Bundestagsabgeordneten Dr. Ahrens und Erpenbeck können aus dem Sozialplan keine Rechtsansprüche hergeleitet werden. Nach Ansicht des Referenten darf aber nicht an einer ausreichend legitimierten Gruppe vorbeientschieden werden. Nach § 1 Abs. 4 soll den Betroffenen Gelegenheit gegeben werden, bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen mitzuwirken. Es gilt, die bürokratische Distanz zwischen der nicht organisierten Öffentlichkeit und der Verwaltung zu überbrücken.

Es muß verhindert werden, daß nur Kapital und Gebäude saniert werden — aber keine Lebenschancen!

Die optimale Beteiligung der Bürger an der Sozialplanung erfordert:

1. Bildung von Bürgervertretungen (Bürgerinitiative mit dem Versuch der Bildung eines Gremiums), in denen auch Minderheiten vertreten sein müssen.

2. Rechtlich abgesicherte Eingriffsmöglichkeiten in den Planungsprozeß für ausreichend legitimierte Gruppen. Sanierungsrelevante Fragen sind vorzubereiten. Es muß die Möglichkeit bestehen, daß bei abweichender Entscheidung des Gemeinderates eine Vermittlungsstelle angerufen werden kann.
3. Die Änderung des Selbstverständnisses der Verwaltung. Es ist vor allem eine humane Planung zu betreiben, d. h., die städtebauliche Planung als gesellschaftliche Planung zu begreifen.

Die Demokratisierung der Planung ist allen Beteiligten als Aufgabe gestellt worden.

In seinem Korreferat stellte M. Schmidt MdB, München, heraus, daß die Rechte aller Betroffenen gleichwertig zu schützen sind. Das soll mit Hilfe des Sozialplans geschehen. Als beste Lösung für die Partizipation zeichnet sich der Sanierungsbeirat ab, wobei Kompetenz, Delegation, Repräsentation dieses Beirats noch nicht abschließend geregelt worden sind.

Der Referent setzte sich leidenschaftlich für die Demokratisierung der Planung ein; allerdings kann Demokratisierung nicht verordnet werden, das Angebot des Städtebauförderungsgesetzes muß angenommen werden. Voraussetzung für die Demokratisierung ist eine umfassende Öffentlichkeitsarbeit. M. Schmidt ließ keinen Zweifel daran, daß die letzte Verantwortung bei dem gewählten Stadtrat bleiben muß. Die derzeitigen Form der Demokratisierung ist der Anfang in einem anhaltenden Prozeß: Mit der gegenwärtigen Mitwirkung (Information, Anhörung) ist schon einiges erreicht worden.

### **Eigentum und Städtebauförderungsgesetz**

Dr. David, Münster i. W., führte hierzu u. a. aus: Der Bodenbedarf für infrastrukturelle Maßnahmen ist ständig gewachsen. Die Forderung nach einer breiten Streuung des Eigentums kollidiert mit der nach einer sinnvollen Durchführung der Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz. Die früheren Eigentümer, die kein sonstiges Grundeigentum haben usw., sind in den §§ 25 und 59 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde mit einem Vorrang bei der Privatisierung ausgestattet worden. Es besteht nicht für alle früheren Eigentümer die Aussicht, wieder Parzelleigentum zu erhalten. Daher kommt es darauf an, den früheren Eigentümern, denen Grundstücke nicht wieder zugeteilt werden können, rechtlich und wirtschaftlich vergleichbare Rechtspositionen zu verschaffen. Aus dem Sachenrecht kommen dafür folgende Rechtsformen in Betracht:

Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz,  
 Miteigentum an einem Grundstück,  
 grundstücksgleiche Rechte (Erbbaurecht),  
 Grunddienstbarkeiten,  
 beschränkte persönliche Dienstbarkeiten,  
 Dauerwohnrecht und  
 Dauernutzungsrecht.

Unter Privatisierungsgesichtspunkten ist das Wohnungs- und Teileigentum vorzuziehen. Dieses Rechtsinstitut des Wohnungseigentumsgesetzes vom 15. März 1951

hat sich nach zögerndem Beginn immer mehr durchgesetzt. Nach den bisherigen Erfahrungen hat es sich jedoch weniger als Mittel zur Streuung privaten Eigentums erwiesen, sondern es ist überwiegend zum Zwecke der Kapitalanlage in Anspruch genommen worden. Als Nachteile haben sich in vielen Fällen die dominierende Stellung des Verwalters und die erheblichen Kosten für die Verwaltung erwiesen, was darauf zurückzuführen ist, daß die Konditionen von den Verkäufern diktiert werden können. Der Referent plädierte für eine Gemeinschaft, in der nicht mehr als 50 Wohnungseigentümer zusammengeschlossen sind.

Immobilienfonds dienen bisher der Vermögensanlage; als Eigentumsform sind sie kaum hervorgetreten. Nach dem Städtebauförderungsgesetz sind sowohl der geschlossene wie auch der offene Immobilienfonds möglich. Der geschlossene Immobilienfonds erstreckt sich auf einen von vornherein festgelegten Gesamtbetrag, während beim offenen Immobilienfonds je nach Geschäftsverlauf neue Anteile ausgegeben werden können. Der geschlossene Fonds ist wegen der Abschreibungsmöglichkeiten für große Anleger attraktiv, der offene Fonds dagegen für kleine Anleger.

Schließlich bleibt noch die Möglichkeit des § 25 Abs. 3 Nr. 3. Hierfür könnte eine genossenschaftliche Form in Betracht kommen.

#### Träger städtebaulicher Maßnahmen

Dr. Iden, Hamburg, hält die Gemeinde für den „geborenen“ Träger städtebaulicher Maßnahmen. Außer den Gemeinden können nach dem Städtebauförderungsgesetz Träger städtebaulicher Maßnahmen sein:

- |  |   |
|--|---|
| Eigentümer                             | (auch Sanierungs- und Entwicklungsgemeinschaften),                        |
| Sanierungsbetreuer,                    | die Aufgaben im Bereich der Ordnungs- und der Bauphase übernehmen können, |
| Sanierungsbeauftragte,                 | die wie die Betreuer nur bestimmte Aufgaben durchführen dürfen,           |
| Sanierungs- und<br>Entwicklungsträger, | welche die Voraussetzungen des § 34 bzw. des § 55 erfüllen.               |

Der Referent plädierte dafür, daß die Übernahme der Aufgaben usw. durch den Sanierungs- oder Entwicklungsträger in einem **privatrechtlichen** Vertrag vereinbart wird. Die Möglichkeit, Aufgaben im eigenen Namen für eigene Rechnung (§ 35 Abs. 1) zu erfüllen, sichert einen kontinuierlichen Fortgang der Arbeiten, unabhängig davon, wann die öffentlichen Mittel jeweils zur Verfügung gestellt werden. Der Entwicklungsträger kann allerdings nicht für eigene Rechnung tätig werden (§ 55 Abs. 3). Daß für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgern oder von ihnen abhängigen Unternehmen nicht die Ausarbeitung der Bauleitpläne übertragen werden soll, ist wegen der gebotenen Interessenneutralität der Sanierungsträger erforderlich.

Es gibt viele Aufgaben nach dem Städtebauförderungsgesetz, die sich für die Ausführung durch ein wirtschaftliches Unternehmen anbieten. Solche unternehmerischen Aufgaben sind z. B. die Erarbeitung von Strukturanalysen, Realisierung der Sozialpläne. Zu den Aufgaben, die bei der Gemeinde verbleiben müssen, gehören die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, das Beschlußverfahren bei Bebauungsplänen, die Handhabung des bodenrechtlichen Instrumentariums.

Der Referent rechnet damit, daß Träger in den nächsten Jahren nur einzelne Aufgaben übernehmen können, daß es aber dann nach einer gewissen Anlaufzeit Unternehmen geben wird, die in der Lage sein werden, sämtliche Aufgaben, deren Übertragung nach dem Städtebauförderungsgesetz zulässig ist, zu übernehmen.

## Katasteramt Leer im neuen Behördenhaus

Mehr als ein Jahrzehnt verging zur Klärung des Standortes und bis zum Ankauf eines Bauplatzes für einen Behördenhausneubau im Stadtgebiet Leer, um der völlig unzureichenden Unterbringung des Katasteramtes in zwei Privathäusern abzuhelfen. Zu Beginn des Jahres 1969 konnte nach Bereitstellung der Haushaltsmittel mit der endgültigen Planung durch das Staatshochbauamt Emden — Außenstelle Leer — begonnen werden. Durch eine erfreuliche Zusammenarbeit mit dieser Dienststelle wurden bei der Vorplanung die besonderen Wünsche des Katasteramtes hinsichtlich Raumaufteilung und -anordnung voll berücksichtigt. Nach einjähriger Bauzeit für das 5geschossige Behördenhaus, das als „Orientierungspunkt“ im Altstadtgebiet bezeichnet wird, konnte der Einzug bereits im Dezember 1970 erfolgen.

Im Erdgeschoß ist das Staatshochbauamt und in den vier Obergeschossen das Katasteramt untergebracht. Die für das Publikum und andere Dienststellen vorgesehenen Räume liegen im gut angelegten Treppenhaus, das gegen die einzelnen Flure durch Glastüren abgegrenzt ist. Die Aufgabenteilung für das Katasteramt ist folgende:



1. Obergeschoß: Geschäftszimmer mit Nebenraum für das Liegenschaftskataster, Arbeitsräume für Erledigung von A-Anträgen und Fortführung, Rank-Xerox, Lichtpauserei, Fotokopisten, Gebrauchsarchiv und Gästezimmer. 2. Obergeschoß: Behörden- und Geschäftsleitung, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mit Sitzungszimmer. 3. Obergeschoß: Vermessungstechnischer Innendienst; 4. Obergeschoß: Planungsunterlagen; DGK, Labor, Gemeinschaftsraum. Ein gut eingerichteter Sozialraum steht den zahlreichen „Pendlern“ zur Verfügung. Im Kellergeschoß; Altarchiv, Aufenthaltsraum für Vermessungsgehilfen, Werkstatt und Materialraum. Durch einen Personenaufzug ist die schnelle Verbindung zu den einzelnen Geschossen gegeben. Zwei Garagen und ein überdachter Fahrradstand runden das Gesamtbild ab.

Ich möchte es nicht unterlassen, allen Stellen, die den schönen und zweckmäßigen Neubau ermöglicht, gefördert und verwirklicht haben, im Namen aller Angehörigen des Katasteramtes Dank zu sagen.

Witte

## Das 8. Treffen der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

fand dieses Mal am 22. Oktober 1971 — als größtes der bisherigen — im repräsentativen Kuppelsaal der Stadthalle in Hannover statt. Über 1200 — Angehörige mit ihren Familien, Freunden und Gästen — tummelten sich in dem prächtigen Festsaal, verteilten sich auf die Nebenräume, begrüßten, prosteten zu und ruhten sich aus in den Wandelhallen mit „Jugendecke“, Sektbar, Würstchenbude, „Lüttje-Lagen“-Zelt und Stärkung am kalten Büfett. Wie üblich feierten und tanzten sie bis in die Nacht hinein und demonstrierten damit geschlossen erneut die Einheit der hundertjährigen niedersächsischen Vermessung. — Hier in Niedersachsen sind Landesvermessung und Liegenschaftskataster auf das glücklichste vereint, so wie es einst in dunkler Zeit dem großen Mahner der früheren Reichsvermessung Albert Pfitzer vorschwebte, als er in seinen wegweisenden Darmstädter und Berliner Reden 1929/1935 für die Einheit des deutschen Vermessungswesens stritt unter dem Motto:

„ . . . wie alles sich zum Ganzen webt,  
Eins in dem andern wirkt und lebt!“

Im Namen des Festausschusses — seit Jahren schon in bewährter Weise geführt von dem Kollegen (dem „großen Zauberer“) Albert Kopp — eröffnete Dr.-Ing. Hans Knoop, der die schwere Bürde der Vorbereitung dieses Treffens mit Geschick getragen hatte, um 15 Uhr das Fest und begrüßte die Anwesenden. Die Bedeutung dieser Zusammenkunft unterstrich der für das Vermessungs- und Katasterwesen in Niedersachsen zuständige Innenminister Richard Lehnert, der trotz Terminnot mit Staatssekretär Dr. Tellermann und dem neuen Abteilungsleiter Dr. Schem gekommen war. Der Minister würdigte die geleistete Arbeit und dankte allen für die Anstrengungen, die wegen des Personalmangels besonders im technischen Dienst über das normale Maß hinaus nötig waren, um alle Ziele und die durch Datenverarbeitung, Bundes-

baugesetz und Städtebauförderungsgesetz neu auf die Vermessungs- und Katasterverwaltung zugekommenen Aufgaben zu erfüllen. Er betonte, das Vermessungswesen wirke zwar oft noch im Verborgenen, alle Zuständigen seien sich jedoch des Wertes der Vermessungs- und Katasterverwaltung für die Allgemeinheit bewußt. Für die Verwaltung sei es daher sehr schmerzlich, wenn der verdiente oberste Beamte dieses Zweiges, Prof. Dr. Dr. Joh. Nittinger, jetzt mit Ablauf des Monats Oktober aus dem Landesdienst scheidet. Kurz würdigte er dessen Wirken im Innenministerium und an vielen anderen Stellen.

Viele Gäste und Freunde, Wissenschaftler und andere Persönlichkeiten überbrachten die Grüße ihrer Verbände, Dienststellen, Hochschulen und Vereinigungen. Ihre Grußworte gipfelten immer wieder im Dank und in der Würdigung von Prof. Dr. Dr. Nittinger und verdeutlichten nochmals seine Bedeutung und außerordentliche Beliebtheit. In seinem groß angelegten Festvortrag umriß Prof. Dr. Dr. Nittinger sodann die „Entwicklungstendenzen im Bereich der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung“. Der Vortrag ist in diesem Heft abgedruckt.

Bei den anschließenden Darbietungen bewiesen die Angehörigen der Vermessungs- und Katasterverwaltung wieder einmal, daß in ihren Reihen wahre Künstler stecken und daß Humor und Witz — oft kritisch und „ohne Blatt vor dem Mund“ — bei ihnen zu Hause sind. Der großartige Moritatensong von Monika Ludwig „Josef kommt und Johannes geht“ mit den gekonnten Schlehuberschen Bildern rief stürmischen Beifall hervor.

Es war ein rauschendes Fest der großen Vermessungs- und Katasterfamilie voll Kameradschaft und fröhlicher Ausgelassenheit. Zum Abschluß hieß die Parole allgemein „Auf baldiges Wiedersehen!“

Freise

## Buchbesprechungen

Dr. A. Roesler: Einführung in die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke, 126 S., kart. 28,80 DM, Herbert Wichmann Verlag, Karlsruhe, 1971 (Sammlung Wichmann, Neue Folge Heft 13).

Die Einführung behandelt im ersten Abschnitt die Zinseszins- und Rentenberechnung. Anschließend ist dargestellt, wie der Wert bebauter Grundstücke nach dem Ertragswertverfahren und dem Sachwertverfahren ermittelt werden kann. Für die Ermittlung von Grundstückswerten unbebauter Grundstücke wird das Vergleichswertverfahren, das in diesen Fällen in der Regel anzuwenden ist, erläutert. Die Bewertung spezieller Grundstücke, bei der besondere Fragen auftreten, ist im Abschnitt 4 für alle die Fälle gezeigt, die in der Praxis hauptsächlich vorkommen. Gesetzes- und Verordnungstexte sowie Tabellen runden das Werk ab.

Die Schrift ist gekennzeichnet durch eine prägnante, übersichtliche Darstellung, durch zahlreiche, anschauliche Beispiele und durch die in ihrer Auswahl auf die Wertermitt-

lung abgestimmten Anlagen. Sie zeigt ohne überflüssiges Beiwerk den Weg für das im Einzelfall einzuschlagende Verfahren. Wenn der Verfasser im Vorwort schreibt, daß die Einführung sich an den Grundstücksbewerber wendet, aber auch Lehr- und Unterrichtszwecken dienen kann, so kann man ihm bestätigen, daß dieses Ziel voll auf erreicht worden ist.

Dr. Konstanzer

Städtebauförderung ab 1. August 1971 - Das Städtebauförderungsgesetz und der Städtebaubericht der Bundesregierung. Eingeleitet und zusammengestellt von Dr. Wolfgang Ullrich, Lehrbeauftragter an der Technischen Universität Berlin. Luchterhand Verlag GmbH 1971, 274 S., Salesta-kart., DM 17,50.

Die Ausgabe enthält den vollständigen Text des Städtebauförderungsgesetzes, das am 1. August 1971 in Kraft getreten ist, und den Städtebaubericht 1970 der Bundesregierung vom 1. Dezember 1970. Der in drei Teile gegliederte umfassende Städtebaubericht (Ausgangslage, Analysen, Maßnahmen, Folgerungen) gibt manchen wertvollen Aufschluß über die Probleme, die mit Hilfe des Städtebauförderungsgesetzes gelöst werden sollen. Die Zusammenfassung des Gesetzestextes mit dem Städtebaubericht ist daher zu begrüßen. Der an sich wünschenswerte Abdruck weiterer Materialien — z. B. die amtliche Begründung des Gesetzes, der schriftliche Bericht des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen vom 27. Mai 1971 u. a. — hätte die Handlichkeit der Ausgabe wohl beeinträchtigt.

Bodenstein

Meikel/Imhof/Riedel: „Grundbuchrecht — Kommentar zur Grundbuchordnung“, Band III, 4. Lieferung, 6. neubearbeitete Auflage, S. 2799—3377, Großoktav. J. Schweitzer Verlag Berlin, 1970, br., DM 126,—.

Die ersten drei Lieferungen des Bandes III wurden in Heft 1/1970, 3/1970 bzw. 1/1971 besprochen. Damit war der eigentliche Kommentarteil abgeschlossen. Die vierte Lieferung enthält in Form eines Anhangs die wichtigsten einschlägigen Bestimmungen, soweit sie nicht in dem vorangegangenen Teil abgedruckt worden sind. Sie gliedern sich in die Abschnitte Allgemeines, Grundbuch, Aktenordnung, freiwillige Gerichtsbarkeit, Kostenrecht, Notarrecht, Beurkundungsrecht, Erbbaurecht, Wohnungseigentum, Landwirtschaft, Bau- und Siedlungsrecht, Währungsreform, Recht der DDR, Steuern und Rechtspfleger. Diese z. T. nur auszugsweise abgedruckten Rechtsquellen erleichtern den Gebrauch des Kommentars. Auch die rechtlichen Bestimmungen des Liegenschaftskatasters sollen berücksichtigt werden; ihr Abdruck bleibt der 5. Lieferung vorbehalten.

Kaspereit

Theo Gerardy, „Praxis der Grundstücksbewertung“. Verlag Moderne Industrie, München 1971, 467 S., Leinen, DM 98,—.

In dem Buch ist die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken umfassend behandelt, angefangen von den Grundlagen der Wertermittlung über die Ermittlung des Verkehrswertes von Bauland und des Bodenwertes sonstiger Grundstücke sowie die Ermittlung des Wertes bebauter Grundstücke bis hin zu der Ermittlung des Wertes von Erbbaurechten und zur Wertermittlung bei Enteignungen.

Kennzeichnend ist, wie die Ermittlung von Verkehrswerten dargestellt ist. Hier zeigt sich, daß der in Fachkreisen bestens bekannte Leiter des Katasteramts Hannover in seiner langjährigen Praxis als Vorsitzender zweier Gutachterausschüsse und bei seiner sonstigen gutachterlichen Tätigkeit theoretische Erkenntnisse und praktische Erfahrungen gesammelt hat, die sein Werk weit über andere Veröffentlichungen erheben. Beispiele sachkundiger Darstellung sind die Erläuterungen der Grundbegriffe der Wertermittlung, die Anleitung zum Sammeln, Analysieren und Auswerten von Kaufpreisen, die Anwendung statistischer Methoden in der Grundstücksbewertung, die Beschreibung der zum Verkehrswert führenden Wertermittlungsverfahren, besonders auch die Ausführungen zur Wertermittlung bebauter Grundstücke, die Angaben zu Genauigkeit der Wertermittlung und die Behandlung von Sonderfragen. Nicht eindringlich genug können die Hinweise zur Form und zum Inhalt von Wertgutachten allen empfohlen werden, die als Vorsitzender oder Beisitzer im Gutachterausschuß oder als Einzelgutachter Gutachten zu erstatten haben.

Daß ein Fachmann dieses Buch aus der Praxis heraus geschrieben hat, ist auch zu erkennen an den zahlreichen (über 120) Beispielen, an den graphischen Darstellungen und Tabellen, an den zitierten (über 100) Auszügen aus meist höchstrichterlichen Entscheidungen und an dem umfangreichen Stichwortverzeichnis.

Die Aufmachung des Buches ist sehr ansprechend.

Die „Praxis der Grundstücksbewertung“ ist ein willkommener Leitfaden für alle, die sich mit Bewertungsfragen zu befassen haben.

Dr. Konstanzer

Großmann, Vermessungskunde I, 14. erweiterte Auflage, 167 S., Sammlung Göschen Band 4468; und Vermessungskunde II, 11. erweiterte Auflage, 175 S., Sammlung Göschen Band 4469; Preis je Band DM 7,80.

Die Bände Vermessungskunde I und II der Sammlung Göschen von W. Großmann wurden in dieser Zeitschrift zuletzt in den Heften 2/1963 und 4/1963 besprochen. Damals handelte es sich um die 11. bzw. 9. Auflage. Wenn nun der Verlag de Gruyter vom Band I (Stückvermessung und Nivellieren) bereits die 14. Auflage, vom Band II (Horizontalaufnahmen und ebene Rechnungen) die 11. Auflage vorlegt, so beweist das zunächst einmal rein zahlenmäßig, wie sehr Großmanns Göschenbände längst zur geodätischen Standardliteratur geworden sind. Allgemeine Lobesworte für den

Autor würden daher an dieser Stelle bestenfalls Wiederholungen von längst Gesagtem und allgemein Bekanntem bedeuten.

Durch größeres Format (statt DIN A 6 nunmehr 11,7 x 17,8 cm) und besseres Papier wirken die neuen Auflagen äußerlich wesentlich ansprechender als die früheren.

Im Band I wurde der Abschnitt über Nivellierinstrumente mit selbsthorizontierender Ziellinie wesentlich erweitert, so daß man dort wohl alle derzeit vorhandenen Instrumente dieses Typs vorfindet. Auch werden die Richtlinien der AdV vom März 1968 über den Aufbau des NivP-Feldes in den wichtigsten Teilen behandelt, jene Richtlinien, die die Grundlage der NivP-Erlasse der Bundesländer bilden.

Im Band II hat erwartungsgemäß der Abschnitt über die Streckenmessung mit elektromagnetischen Wellen beträchtlich an Umfang zugenommen. Der Entwicklung moderner Geräte und Meßmethoden zufolge ist ferner der frühere Abschnitt „Trigonometrische Punktbestimmung“ unterteilt worden in „Punktbestimmung durch Triangulation“ und „Punktbestimmung durch Trilateration und kombinierte Verfahren“, und in diesem Abschnitt findet man wiederum gründliche Hinweise auf die AdV-Richtlinien über den Aufbau des TP-Feldes. — Wegen der hohen Genauigkeit, mit der man heute Strecken messen kann, kommt der Reduktion der gemessenen Größen auf ihren Wert in der Gaußschen Abbildung namentlich in der Nähe der Grenzmeridiane, erhöhte Bedeutung zu. Ein neu eingefügter Abschnitt, der dieses Thema behandelt, trägt dem Rechnung.

Wie man hört, soll im Laufe des Jahres 1972 auch der Band III von Großmanns Vermessungskunde in neuer Auflage erscheinen.

Man kann Autor und Verlag zu diesem gelungenen und stets modernen Werk nur beglückwünschen.

Dr. Wendt

## Personalnachrichten

(auch zur Laufendhaltung der Personalliste bestimmt)

### Beamte des höheren Dienstes

#### I. Ernannt:

zu VmDir.

VmOR.	Stanitzki, KatA. Stade . . . . .	18. 5. 71
"	Nolte, KatA. Meppen . . . . .	27. 5. 71
"	Korte, KatA. Nienburg . . . . .	27. 5. 71
"	Datan, KatA. Göttingen . . . . .	27. 5. 71
"	Witte, KatA. Leer . . . . .	14. 6. 71
"	Brindöpke, LVwA - LVm - B 2 . . . . .	14. 8. 71

zum VmOR.

VmR.	Benkendorff, KatA. Hameln . . . . .	1. 7. 71
------	-------------------------------------	----------

zu VmR.

VmAss.	Grundmann, KatA. Syke . . . . .	9. 6. 71
"	Weiß, LVwA - LVm - B 3 . . . . .	10. 7. 71
"	Au, LVwA - LVm - B 3 . . . . .	21. 6. 71

#### II. In den Ruhestand getreten (§ 57 NBG):

VmOR.	Wittke, Prof. Dr. Heinz, KatA. Clausthal-Zellerfeld . . . . .	31. 7. 71
-------	---	-----------

### Beamte des gehobenen Dienstes

#### I. Ernannt:

zum Amtsrat

VmA.	Bodenstein, NMdl . . . . .	1. 9. 71
------	----------------------------	----------

zu VmOA.

VmA.	Thun, KatA. Hannover . . . . .	1. 3. 71
"	Schmidt, KatA. Nienburg . . . . .	1. 3. 71
"	Freytag, KatA. Salzgitter . . . . .	22. 6. 71
"	Deutsch, KatA. Gifhorn . . . . .	19. 8. 71
"	Mittendorf, KatA. Osnabrück . . . . .	29. 7. 71

zu VmA.

VmOInsp.	Ebeling, LVwA - LVm - B 3 . . . . .	19. 5. 71
"	Meliß, LVwA - LVm - B 1 . . . . .	19. 5. 71
"	Pape, LVwA - LVm - B 2 . . . . .	19. 5. 71
"	Ahlborn, KatA. Leer . . . . .	1. 3. 71
"	Möckel, KatA. Northeim . . . . .	27. 5. 71
"	Hollander, KatA. Cloppenburg . . . . .	28. 5. 71
"	Wuttke, KatA. Verden . . . . .	26. 5. 71
"	Pannemann, KatA. Oldenburg . . . . .	27. 5. 71
"	Förster, KatA. Cuxhaven . . . . .	27. 5. 71
"	Ostermeier, KatA. Osterholz-Scharmbeck . . . . .	27. 5. 71
"	Behrens, KatA. Aurich . . . . .	1. 4. 71
"	Meinecke, KatA. Neustadt . . . . .	1. 3. 71
"	Müller, KatA. Lüneburg . . . . .	28. 5. 71

zum KartA.			
KartOInsp.	Schmidt, LVwA - LVm - B 4	19.	5.71
zum VmOInsp.			
VmInsp.	Hubensack, LVwA - LVm - B 5 „Automation“	22.	5.71
zu VmInsp.			
VmInsp. z. A.	Bosse, KatA. Wolfenbüttel	30.	4.71
„	Fricke, KatA. Osterholz-Scharmbeck	27.	5.71
„	Wallis, KatA. Lingen	1.	9.71
zu VmInsp. z. A.			
VmInsp.-Anw.	Himstedt, RP Hannover	26.	5.71
„	Kerkhoff, RP Hannover	18.	8.71
„	Homm, RP Lüneburg	19.	8.71
„	Fiege, RP Lüneburg	19.	8.71
„	Aumann, RP Hannover	18.	8.71

## II. Versetzt:

VmInsp. z. A.	Himstedt von der Reg. Hannover an das KatA. Springe	26.	5.71
VmA.	Behrens vom KatA. Aurich an das KatA. Leer	24.	6.71
VmInsp. z. A.	Kerkhoff von der Reg. Hannover an das KatA. Rinteln	18.	8.71
„	Homm von der Reg. Lüneburg an das KatA. Fallingb. Postel	30.	8.71
„	Fiege von der Reg. Lüneburg an das KatA. Winsen	30.	8.71
„	Aumann von der Reg. Hannover an das LVwA - LVm - B 5 „Automation“	18.	8.71
„	Heilgermann vom KatA. Melle an das LVwA - LVm - B 5 „Automation“	6.	9.71
VmA.	Mittendorf von der Reg. Osnabrück an das KatA. Osnabrück (zum „geschäftsführenden Beamten“ bestimmt)	1.	6.71
VmInsp.	Elzholz vom KatA. Braunschweig an das VP Braunschweig	1.	10.71

## III. Ausgeschieden (auf Antrag)

VmInsp.-Anw.	Steen, RP Osnabrück	30.	9.71
--------------	---------------------	-----	------

## IV. In den Ruhestand getreten (§ 51 NBG):

VmA.	Dreher, KatA. Wilhelmshaven	30.	4.71
------	-----------------------------	-----	------

## V. Verstorben:

VmOInsp.	Wellhausen, KatA. Lüneburg	1.	9.71
----------	----------------------------	----	------

## VI. In den Vorbereitungsdienst eingestellt:

Name	Bezirk	geb. am	Ing.- Befähigung	eingestellt am
Lampe, Dietrich	Hildesheim	10. 12. 49	Ing. (grad.)	2. 8. 71
Ebersberg, Volker	Hildesheim	22. 7. 49	„	2. 8. 71
Jockers, Karl-Heinz	Hildesheim	7. 9. 50	„	29. 7. 71
Schmidt, Eckhard	Braunschweig	9. 5. 49	„	1. 8. 71
Keuntje, Albert-Heinz	Braunschweig	6. 1. 44	„	1. 8. 71
Haseler, Wolfgang	Hannover	25. 2. 49	„	1. 8. 71
Vendt, Peter	Osnabrück	13. 4. 49	„	11. 8. 71
Wagener, Werner	Stade	16. 6. 50	„	17. 8. 71

## Beamte des mittleren Dienstes

### I. Ernannt:

zum Amtsinsp.

VmHSekr. Elbers, KatA. Soltau . . . . . 28. 5.71

zu VmHSekr.

VmOSekr. Michaelis, KatA. Bremervörde . . . . . 26. 5.71  
 „ Schönewolf, KatA. Hannover . . . . . 19. 5.71  
 „ Winter, KatA. Neuenhaus . . . . . 20. 7.71

zu VmOSekr.

VmSekr. Requardt, KatA. Rinteln . . . . . 16. 7.71  
 „ Rothe, KatA. Sulingen . . . . . 1. 4.71  
 „ Schaper, RP Hannover . . . . . 24. 5.71  
 „ Perszewski, KatA. Hildesheim . . . . . 26. 5.71  
 „ Kaschube, KatA. Hildesheim . . . . . 27. 5.71

zu VmSekr.

VmAssist. Piske, KatA. Hameln . . . . . 23. 4.71  
 „ Faber, KatA. Göttingen . . . . . 8. 7.71  
 „ Dürkoop, KatA. Fallingb. . . . . 24. 8.71

zu VmAssist.

VmAssist. z. A. Piske, KatA. Hameln . . . . . 23. 4.70  
 „ Hillebrand, KatA. Peine . . . . . 5. 4.71  
 „ Hogrefe, KatA. Rotenburg . . . . . 30. 7.71

### II. Versetzt:

VmOSekr. Schaper vom RP Hannover an das KatA. Hannover . . . . . 1. 10.71  
 VmAssist. Hogrefe vom KatA. Rotenburg an das KatA. Cuxhaven . . . . . 1. 8.71  
 VmSekr. Kiel vom KatA. Bentheim an das KatA. Osnabrück . . . . . 1. 9.71

### III. Entlassen (§ 38 NBC):

VmSekr. Zieseniß, KatA. Wilhelmshaven . . . . . 30. 9.71  
 VmAssist. Anw. Reimers, RP Hannover . . . . . 30. 6.71

## Angestellte der Vergütungsgruppe III BAT

Höhergruppiert nach Verg.-Gr. III BAT:

IngfVmTechn. Vogt, LVwA - LVm - B 5 „Automation“ . . . . . 1. 11. 69

## Angestellte der Vergütungsgruppe IV a BAT

Höhergruppiert nach Verg.-Gr. IV a BAT:

IngfVmTechn. Lüddecke, KatA. Braunschweig . . . . . 1. 10. 69  
 BgVmT. Sander, KatA. Braunschweig . . . . . 1. 10. 69  
 BgVmT. Flügge, KatA. Goslar . . . . . 1. 10. 69  
 IngfVmTechn. Prüße, KatA. Helmstedt . . . . . 1. 10. 69  
 BgVmT. Wetzlar, KatA. Salzgitter . . . . . 1. 10. 69  
 IngfVmTechn. Habig, VP Braunschweig . . . . . 1. 10. 69

BgVmT.	Robbin,	VP Braunschweig	1. 10. 69
BgVmT.	Klüm,	KatA. Vechta	1. 10. 69
IngfVmTechn.	Knüppel,	KatA. Oldenburg	1. 10. 69
IngfVmTechn.	Kramer,	KatA. Varel	1. 10. 69
IngfVmTechn.	Mollenhauer,	KatA. Brake	1. 10. 69
BgVmT.	Puls,	VP Oldenburg	1. 10. 69
BgVmT.	Vogt,	KatA. Delmenhorst	1. 10. 69
BgVmT.	Warmhold,	KatA. Cloppenburg	1. 10. 69
IngfVmTechn.	Wübbena,	KatA. Wilhelmshaven	1. 10. 69
BgVmT.	Schmidt,	VP Oldenburg Bo	1. 10. 69
"	Oberbeck,	KatA. Braunschweig	1. 11. 70
"	Jaekel,	KatA. Osterode	1. 10. 69
"	Lüdecke,	KatA. Northeim	1. 10. 69
"	Paschek,	KatA. Einbeck	1. 10. 69
"	Röper,	RP Hildesheim	1. 10. 69
"	Scheups,	KatA. Göttingen	1. 10. 69
"	Stamer,	KatA. Alfeld	1. 10. 69
"	Stelzner,	KatA. Clausthal-Zellerfeld	1. 10. 69
"	Hagedorn,	KatA. Holzminden	1. 10. 69
"	Burchard,	KatA. Duderstadt	1. 10. 69
"	Huhnold,	KatA. Göttingen	1. 10. 69
"	Weißwange,	KatA. Hildesheim	1. 10. 69
"	Champignon,	KatA. Göttingen	1. 8. 70

(Weitere Höhergruppierungen können erst später veröffentlicht werden, da bei Redaktionsschluß noch nicht alle Meldungen der Bezirke vorlagen.)

### Angestellte der Vergütungsgruppe IV b BAT

Höhergruppiert nach Verg.-Gr. IVb BAT:

BgVmT.	Pawlowsky,	KatA. Lingen	1. 7. 71
"	Mette,	KatA. Osnabrück	1. 7. 71
"	Santel,	KatA. Sögel	1. 7. 71

Ausgeschieden:

BgVmT.	Wiegand,	KatA. Braunschweig	10. 11. 70
"	Stamer,	KatA. Alfeld	31. 3. 70
"	Scheups,	KatA. Göttingen	31. 7. 70

### Weitere Nachrichten

neu zugelassen:

Nr. 102 ObVermIng. Voß, Hans-Joachim, Amtssitz Stade, Aufsichtsbehörde  
Reg.Präs. Stade

neue Anschriften:

ObVermIng. Klinger, Horst, 3151 Peine, Luisenstraße 18, Telefon 05171-8060/8069

ObVermIng. Clasen, Gerhard, und  
" Voß, Hans-Joachim,  
216 Stade, Brinkstraße 36