

50 Jahre Bodenordnung in Hamburg

Flächenmanagement durch Umlegung und Grenzregelung



50 Jahre Bodenordnung in Hamburg

Flächenmanagement durch Umlegung und Grenzregelung



Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Bau und Verkehr

50 Jahre planvoller Umgang mit Grund und Boden

Mit ihren Möglichkeiten des planvollen Umgangs mit Grund und Boden, der Mobilisierung und Grundstücksveränderung schlüpft die Umlegung in Hamburg seit nunmehr 50 Jahren mehr und mehr in die Rolle eines »Flächenbereitstellers« für Wohnungs- und Gewerbebau. Umlegung ist von daher die »bodenmanagende« Grundlage, um planerische Zielsetzungen umzusetzen und nachhaltige Investitionsentscheidungen zu ermöglichen. Umlegung durch Bodenordnung war und ist also kein Selbstzweck, denn:

- Was nützen Flächennutzungs- und Bebauungspläne mit ihren abschließenden Aussagen zur planerischen Ausnutzbarkeit von Grundstücken, wenn der Zuschnitt der Grundstücke einer Realisierung entgegensteht?
- Was für Möglichkeiten gibt es, wenn mit dem vorhandenen Grundstücksbestand die Planungsziele nicht – auch nicht privatrechtlich – geregelt werden können?

Auf der Suche nach praktikablen, flexiblen und nachhaltigen Lösungsmöglichkeiten lohnt es sich mithin »einen Blick zurück« zu werfen, denn städtebauliche Umlegungen werden seit nunmehr 50 Jahren in Hamburg zur Bildung von zweckmäßig geschnittenen Baugrundstücken sowie zur Regelung der Rechtsverhältnisse an den neuen Grundstücken eingesetzt.

Mit der vorliegenden Broschüre werden nicht nur Prinzipien, Zweck und Ablauf der Bodenordnung durch Umlegung und Grenzregelungsverfahren beschrieben, sondern es wird erstmalig der Versuch unternommen, das Flächenmanagementinstrument der Bodenordnung im Kontext der Phasen der Hamburgischen Städtebauplanung zu betrachten, nämlich im Zusammenhang mit Wiederaufbauphase, Stadterweiterung und Zentrenentwicklung, Stadterneuerung, Verdichtung und Stadtumbau sowie einem kurzen

Ausblick in Möglichkeiten der Bodenordnung im Leitbild »Metropole Hamburg – wachsende Stadt«. Für Überraschungen ist nachfolgend auch gesorgt oder wussten Sie, dass

- in der Wiederaufbauphase ganze Stadtteile von der Umlegung erfasst worden waren,
- die Umlegung maßgeblich an der Realisierung der Entwicklung integrierter Zentren beteiligt war oder
- nahezu der gesamte Harburger Innenstadtbereich mit den Mitteln der Umlegung umgestaltet worden ist?!

Wenn nicht, soll die vorliegende Broschüre Sie mit dem Instrument der Bodenordnung vertraut machen. Und auch wenn Sie dies schon sind, so wird sie Ihnen doch manche Anregung geben können.



Senator Mario Mettbach
November 2002

1 Einleitung.....	8		
1.1 Neuordnung von Grundstücken - in ihren Ursprüngen.....	9		
1.2 Entwicklung des »modernen« Bodenordnungs- rechtes.....	9		
1.3 Flächenmanagement.....	11		
2 Was ist eine Umlegung.....	14		
2.1 Zweck, Prinzipien.....	15		
2.2 Ablaufschema.....	17		
2.3 Ein Hamburger Jung verklärt die Umlegung.....	18		
2.4 Gesetzliche Grundlagen.....	20		
2.5 Rechtsprechung.....	20		
3 Bodenordnung als städtebauliches Flächenmanagement.....	24		
3.1 Wiederaufbauphase.....	25		
3.1.1 aus den Trümmern zu einem neuen Stadtgrundriss (bis 1960).....	25		
3.1.2 Aufbaugesetz.....	26		
3.1.3 Umlegungen nach dem Aufbaugesetz.....	28		
3.2 Stadterweiterung.....	32		
3.2.1 durch neue Quartiere/ Zentrenentwicklung (1960 - 1975).....	32		
3.2.2 BBauG.....	35		
3.2.3 Umlegungen seit 1960.....	38		
3.3 Stadterneuerung.....	40		
3.3.1 durch Sanierung und Revitalisierung (1975 - 1990).....	40		
3.3.2 Städtebauförderungsgesetz.....	40		
3.3.3 Sanierungs-Umlegungen.....	41		
		3.4 Verdichtung.....	41
		3.4.1 Neubau und Stadtumbau (ab 1990).....	43
		3.4.2 BauGB mit Änderungen von 1998.....	45
		3.4.3 Umlegungen nach 1990.....	45
		3.5 Ausblick.....	47
		4 Grenzregelungen.....	48
		4.1 Einleitung.....	49
		4.2 Der Grenzausgleich als »Vorläufer« der Grenzregelung.....	49
		4.3 Die Grenzregelung im Zuge der Neugestaltung und Vereinheitlichung des Baurechts.....	50
		4.4 Fazit und Ausblick.....	54
		5 Zuständigkeit und Ressourcen.....	56
		5.1 Organisation.....	56
		5.1 Kommission für Bodenordnung, statt Umlegungsausschuss.....	57
		5.2 Arbeitsmethoden.....	57
		5.2.1 Bestandsangaben ermitteln.....	57
		5.2.2 Datenverarbeitung und Bestimmung des neuen Grundstücksbestandes.....	58
		5.2.3 Neuerungen bei Verwaltung und Technik.....	58
		6 Anhang.....	60
		6.1 Aufbaugesetz -auszugsweise-.....	61
		6.2 Baugesetzbuch -auszugsweise-.....	63
		7 Literaturhinweise.....	68

1

Einleitung

Neuordnung früher und heute

1.1 Neuordnung von Grundstücken in ihren Ursprüngen

Die Bodenordnung soll nicht isoliert betrachtet werden; sie ist in direktem Zusammenhang mit den gleichzeitigen Nutzungsanforderungen an Grund und Boden und den jeweils formulierten Anforderungen an den Städtebau zu sehen. Sie steht also in enger Verbindung mit der allgemeinen bau- und bodenrechtlichen Entwicklung und ihren geschichtlichen Epochen.

So kannte schon die »städtebauliche« Praxis des Mittelalters und der beginnenden Neuzeit ähnliche Prozesse wie die heutige Bodenordnung. Sie waren jedoch als in der Regel einseitige Eingriffe des jeweiligen Landes- (und Grund-) herren in letztlich nur belehnte Flächen, bzw. nicht im heutigen, liberalen Sinne definierten Eigentumsformen, von deutlich anderem Charakter als die heutige Bodenordnung.

Erst seit dem frühen 19. Jahrhundert sind in Deutschland systematische, rechtlich geregelte Verfahren zur Neuordnung von Eigentumsflächen in Flurbereinigung und Verkoppelung eingesetzt worden. Diese Verfahren dienten der Neugestaltung landwirtschaftlicher Flächen, die in vielen Teilen des Landes durch Erbteilung zum Teil hoffnungslos zerstückelt und dadurch kaum zu bewirtschaften waren, zum Teil aus diesem Grunde auch brach lagen, aber auch der Aufteilung der bis daher im ländlichen Raum üblichen Gemeineigentumsformen (Allmende, Realgemeinden u.ä.).

In Städten wurden lokale Formen der Bodenordnung sporadisch eingesetzt, um auf aktuelle Situationen reagieren zu können.

Beispielhaft zu nennen ist hier die zügige Neuordnung der vom Hamburger Brand 1842 verwüsteten innerstädtischen Bereiche **Abbildung 2**: Nachdem am 4. Mai 1842 zunächst ein Speichergebäude in Flammen aufgegangen war, breitete sich das Feuer über die Dachstühle auf die Nachbargebäude aus. Bis zum 8. Mai

hatte der nachfolgende Großbrand weite Teile der Altstadt und damit zahlreiche Kirchen, öffentliche Gebäude, Speicher und Wohnungen zerstört.

Ausgehend von einem sehr stark in bestehende Grundstücksstrukturen eingreifenden Wiederaufbaukonzept der zu einem Drittel zerstörten Stadt bot diese Situation zugleich die Chance eines modernen städtebaulichen Neuanfangs, der durch das hamburgische Expropriationsgesetz ermöglicht wurde.

1.2. Entwicklung des

»modernen« Bodenordnungsrechtes

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts begannen unter dem Druck sich stark verändernder wirtschaftlicher und sozialer Verhältnisse und damit einer veränderten Betrachtung des Eigentums an Grund und Boden die Entwicklung von Instrumenten der städtebaulichen Entwicklung und der Bodenordnung. Diese waren nicht (mehr) auf den Einzelfall bezogen, sondern zielten auf städtebauliche Neugestaltung ab, um zu heftige Auswüchse der Entwicklung einzudämmen. Das Hamburgische Gesetz, betreffend den Bebauungsplan für die Vororte auf dem rechten Elbufer vom 30.12.1892, als frühes Beispiel, ermöglichte mit dem darin enthaltenen Instrument der Zusammenlegung ein weiterentwickeltes Bodenordnungsrecht.

Die erste bedeutende, zunächst auf eine Stadt bezogene, aber durch den Modellcharakter als übergreifend anzusehende moderne Bodenordnungsgesetzgebung erschien mit der sogenannten lex Adickes (nach ihrem Initiator, dem Frankfurter Bürgermeister Adickes) Anfang des 20. Jahrhunderts (vom 28.7.1902). Ab 1918 konnte es in allen preußischen Gemeinden eingeführt werden (so geschehen in Köln und sogar in der Provinz Ostpreußen). Dieses Gesetz wurde Beispielgebend für alle weiteren einschlägigen Regelungen.

In der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen gab es durchaus Reformansätze, die zu unterschiedlichen landesrechtlichen Regelungen führten. In Hamburg war dies das Hamburgische Bebauungsplangesetz vom 31.10.1923. In Preußen galt noch das in seinen Grundzügen aus dem Jahre 1875 stammende Fluchtliniengesetz. Ein im Jahre 1931 vorgelegter Referentenentwurf für ein Reichsstädtebaugesetz scheiterte an der weiteren politischen Entwicklung. Für Hamburg bedeutete dies, dass in dem mit dem Groß-Hamburg-Gesetz am 1.4.1937 entstandene »Groß«-Hamburg [Abbildung 1](#), d. h. Hamburg (fast) in seinen heutigen Grenzen, zunächst unterschiedliches Bau- und Bodenrecht existierte.

Bereits vor 1945 standen also Instrumente zur Verfügung, um durch staatliches Handeln Lage, Zuschnitt und Verwendbarkeit von Grund und Boden in der Weise zu verändern, dass für den angestrebten Zweck nutzbare Grundstücke entstanden.

Während der NS-Diktatur gab es zwei aus dem Hinblick auf den Krieg bzw. auf die Auswirkungen des Krieges zielende reichsrechtliche Regelungen, die allerdings keinen umfassenden Charakter hatten: das Gesetz über die Neugestaltung deutscher Städte vom 4.10.1937 und die Verordnung über Neuordnungsmaßnahmen zur Beseitigung von Kriegsfolgen vom 2.12.1940.

1.3 Flächenmanagement

Leitbilder, Anforderungen und Aufgaben

Hamburg ist mit rd. 750 km² und rd. 1,7 Mio. Einwohnern nach Berlin die zweitgrößte deutsche Stadt. Sie ist relativ weitläufig bebaut und durch die vielen Grün- und Wasserflächen geprägt. Der Anteil der Siedlungs- (ca. 38%) und Verkehrsflächen (ca. 12%) beträgt in Hamburg derzeit ca. 50 %. Rund 3/4 aller Wohnungen sind nach dem zweiten Weltkrieg entstanden und etwa 80% aller Haushalte sind Mieter.

Das Bodenpreisgefüge in Hamburg ist im Vergleich mit Frankfurt, München oder Stuttgart eher moderat.

Für die Zukunft wird ein wachsender Anspruch für Siedlungsflächen je Einwohner erwartet. Zudem wächst der Umfang der Single-Haushalte. Demgegenüber wird in vielen Städten ein Rückgang der Bevölkerung um rd. 10 bis 20% in den nächsten 50 Jahren prognostiziert. Der neue Senat der FHH möchte dem entgegenwirken und strebt mit dem Konzept »Wachsende Stadt« 2 Mio. Einwohner an. Bis zum Jahr 2005 sollen 25.000 neue Wohnungen, insbesondere für Eigentumsmaßnahmen entstehen, auch um die Abwanderung in das Umland zu bremsen. Dabei sind Baulandausweisungen in erster Linie in den Bezirksamt-bereichen Bergedorf und Harburg sowie auf entbehrlichen Grundstücksflächen des Bundes, der Bahn, der Post, von Krankenhäusern u.a. vorgesehen.

Die Flächeninanspruchnahme für Siedlungen fand bisher weitgehend auf Kosten der Landwirtschaftsflächen statt. In neuerer Zeit galt in Hamburg der Vorrang »Innenentwicklung vor Außenentwicklung« und der Wiedernutzung brachliegender Flächen vor einer Inanspruchnahme von Freiflächen. Der Schutz von Freiflächen steht heute mehr denn je den Baulandansprüchen gegenüber.

Aktuell ist nach wie vor die Grundsatzentscheidung des Bundesverfassungsgerichtes aus dem Jahr 1967 zu Inhalt und Schranken des Grundeigentums:

Die Tatsache, dass der Grund und Boden unvermehrbar und unentbehrlich ist, verbietet es, seine Nutzung dem unübersehbaren Spiel der freien Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen; eine gerechte Rechts- und Gesellschaftsordnung zwingt vielmehr dazu, die Interessen der Allgemeinheit beim Boden in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern.

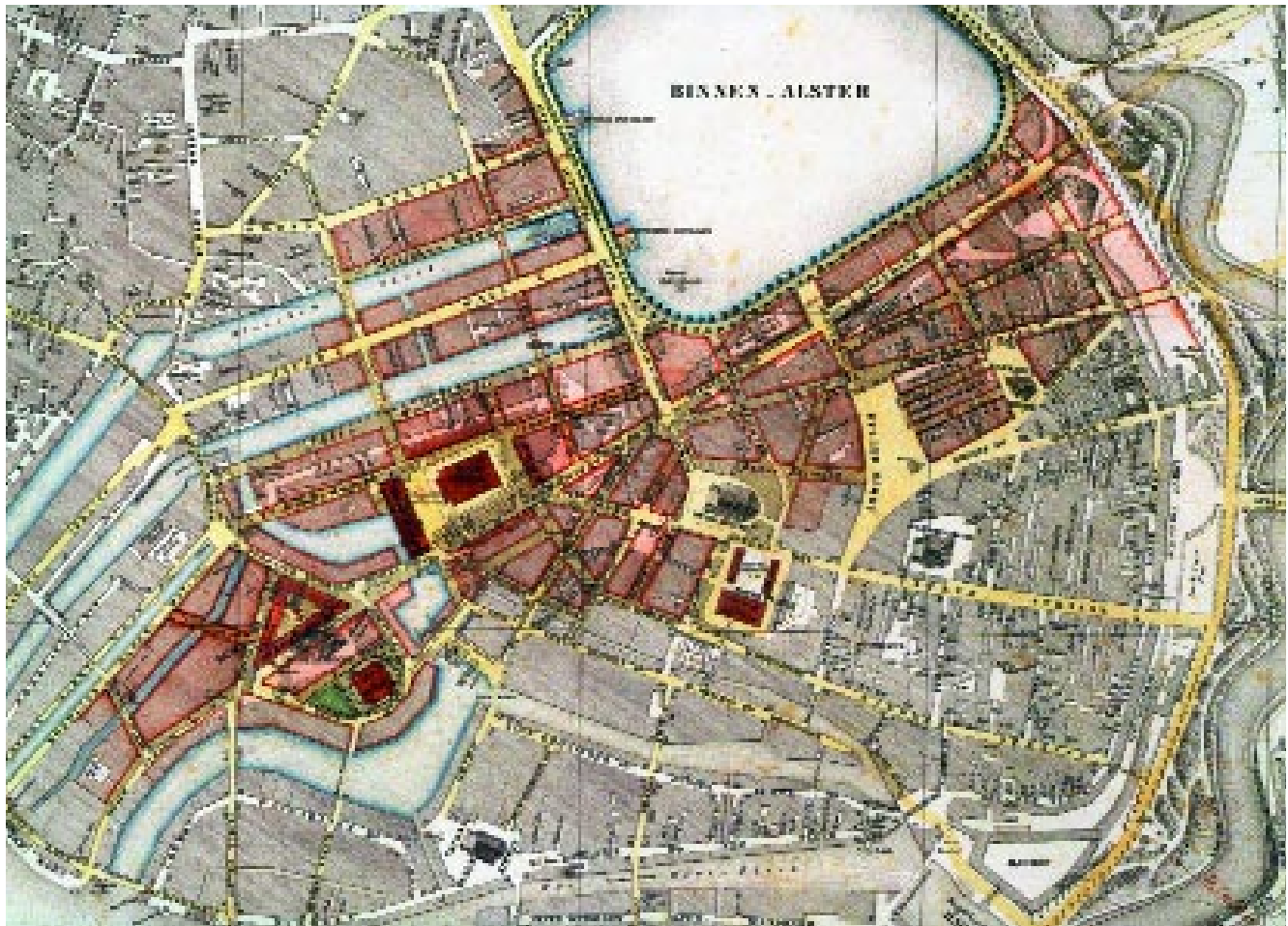


Abb. 2: Neuordnung von Grundstücken – in ihren Ursprüngen, Brand von 1842, Schaden und Neuplanung

Der Deutsche Städtetag hat für die nachhaltige Siedlungsentwicklung Handlungsfelder entwickelt, zu denen insbesondere gehören:

- Zersiedlung der Landschaft eingrenzen,
- behutsame Verdichtung fördern,
- Nutzungsmischung ermöglichen,
- großflächigen Einzelhandel auf der grünen Wiese verhindern,
- vorhandenes Bauland mobilisieren.

Als Daueraufgabe des Flächenmanagements gilt es, im Rahmen der Daseinsvorsorge Bauland in ausreichendem Umfang und möglichst preiswert für breite Schichten der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

In der Begriffsdefinition wird unterschieden nach

1. *Bodenpolitik*: Rahmensetzung von Bund und Ländern
2. *Flächenmanagement*: Freiwillige und gesetzliche Verfahren der Planung, Steuerung, Erschließung und Mobilisierung von Flächen für bauliche und sonstige Zwecke.
3. *Bodenordnung*: Plankonforme Verwendung und sozialgerechte Nutzung des Grund und Bodens einschließlich der Regelung der Eigentums-, Besitz- und Rechtsverhältnisse.

Als Baustein aktiver Baulandstrategie haben über 20% der Gemeinden in Deutschland Grundsatzbeschlüsse zur Baulandentwicklung erlassen. In Hamburg hat der Senat am 30.10.2000 die Globalrichtlinie »Kostenbeteiligung in der Bauleitplanung« beschlossen, wonach den Planungsbegünstigten noch rd. 1/3 des planungsbedingten Wertzuwachses der Grundstücke als Investitionsanreiz verbleiben soll. Neue Planverfahren werden grundsätzlich nur noch dann eingeleitet, wenn die Planungsbegünstigten sich schriftlich erklären, rd. 2/3 der geschätzten Folgekosten (für Erschließungs-, Grün-, Gemeinbedarfs- und Ausgleichsmaßnahmen) zu tragen. Die derzeitige städtebauliche Praxis mit städte-

baulichen Verträgen (insbesondere Folgekostenvertrag und Erschließungsvertrag) auch im Rahmen der gesetzlichen Umlegung hat sich weitgehend bewährt.

Im Vordergrund steht dabei die verstärkte umsetzungsorientierte Planung. Dabei ist die Beteiligung der privaten Akteure ganz wesentlich.

Bei der Baulandbereitstellung hat die Umlegung im Spektrum der Instrumentennutzung und der Auswahl strategischer Ansätze nachhaltige Akzeptanz gefunden.

Der Einsatz der Umlegung ist regelmäßig eingebunden in den dreistufigen Baulandentwicklungsprozess

- Städtebauliche Planung,
- Baureifmachung von Grundstücken,
- Erschließung.

Mit der Flächenmobilisierung und Finanzierung geht nicht selten ein Zwischenerwerb (§ 76 BauGB) einher.

In mehr ländlich geprägten Bereichen, wie in den Vier- und Marschlanden in Hamburg-Bergedorf, kann die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung hinzutreten. Zur Dorferneuerung bzw. -entwicklung stehen Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz oder auch der Bodenordnung zur Verfügung.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen, die bisher auf den überalterten Einheitswerten von 1935 und 1965 beruhen, werden zur Zeit reformiert.

2

Was ist eine Umlegung ?

Zweck, Prinzipien

Ablauf

Umlegung hamburgisch

Gesetz und Rechtsprechung

2.1 Zweck, Prinzipien

Man kann die Umlegung als gesetzlich geregeltes Grundstückstauschverfahren ansehen. Die rechtliche Regelung ist in den §§ 45 - 79 des Baugesetzbuches enthalten. Die Umlegung dient dazu, zweckmäßig gestaltete Grundstücke mit den dazugehörigen Straßen- und Grünflächen zu schaffen. Grundlage für die Neugestaltung ist in der Regel ein von Bezirksversammlung und Senat bzw. von der Bürgerschaft beschlossener Bebauungsplan.

In der Umlegung bleibt das private Eigentum grundsätzlich erhalten, Enteignungen werden vermieden.

Mit der Umlegung können bebaubare Flächen bereitgestellt werden, die – gerade in Hamburg – für den Wohnungsbau und für das Gewerbe dringend gebraucht werden.

Grundsätze für die Grundstücksneuordnung:

1. Die neuen Grundstücke müssen nach Größe, Form und Lage den Anforderungen des Baurechts entsprechen.
2. Jede Grundeigentümerin und jeder Grundeigentümer soll möglichst ein gleichwertiges neues Grundstück erhalten.
3. Wertdifferenzen zwischen neuen und alten Grundstücken werden in Geld ausgeglichen.

Wie wird eine Umlegung durchgeführt?

Zuständig für die Durchführung von Umlegungsverfahren ist die Umlegungsstelle, in Hamburg das Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung der Behörde für Bau und Verkehr.

Sie beschließt die Einleitung eines Umlegungsverfahrens und gibt sie im Amtlichen Anzeiger bekannt. Die Beteiligten können dann während der Dauer

eines Monats Bestandskarte und Bestandsverzeichnis bezüglich ihres von der Umlegung betroffenen Grundstücks einsehen.

Außerdem erhalten die Grundbücher einen Umlegungsvermerk als Hinweis auf das Umlegungsverfahren.

Verfügungen der Eigentümerinnen und Eigentümer über ein Umlegungsgrundstück und erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen bedürfen für die Dauer des Umlegungsverfahrens einer Genehmigung der Umlegungsstelle. Damit soll im Interesse aller Beteiligten vorgebeugt werden, dass die Umlegung wesentlich erschwert oder verhindert wird.

Mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern werden die Auswirkungen der Umlegung und die vorgesehenen Neuregelungen ausführlich erörtert.

Danach wird ein Umlegungsplan oder ein Teilumlegungsplan über die Grundstücksneuordnung aufgestellt, der aus der Umlegungskarte und den Umlegungsverzeichnissen besteht.

Mit Zustimmung der unabhängigen Kommission für Bodenordnung werden die Geldleistungen festgesetzt.

Die Beteiligten erhalten dann einen sie jeweils betreffenden Auszug aus dem Umlegungsplan mit einer Rechtsbehelfsbelehrung. Der Umlegungsplan tritt in Kraft, sobald im Amtlichen Anzeiger seine Unanfechtbarkeit bekannt gegeben wird. Damit entstehen die neugebildeten Grundstücke.

Zur Beschleunigung können mit Einverständnis der jeweils Beteiligten auch bereits im Vorwege – vor Aufstellung des Umlegungsplanes – Einzelmaßnahmen abschließend geregelt werden. Den Ablauf der Umlegung skizziert die Darstellung unter Nr. 2.2

Was kostet die Umlegung?

Abgesehen von einem eventuellen Ausgleich für den Umlegungsvorteil (z. B. für besseren Zuschnitt oder Lage des neuen Grundstückes) entstehen den Grundeigentümerinnen und -eigentümern in der Regel keine Kosten. Ausgleichsleistungen werden auf der Grundlage von Wertauskünften der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg nach Erörterung mit den Beteiligten festgesetzt.

Die Abwicklung der Umlegung ist gebührenfrei, es entstehen weder Notarkosten für Beurkundung, Gebühren für Grundbucheintragungen und für die Vermessung der neuen Grundstücke, noch ist in der Regel Grunderwerbsteuer zu entrichten.

Prinzipien der Baulandumlegung

Konformitätsprinzip

Die Rechtsverhältnisse der Grundstücke sind den verbindlichen Plänen und/oder sonstigen baurechtlichen Vorschriften anzupassen.

Solidaritätsprinzip

Die Grundflächen für gemeinschaftliche und öffentliche Anlagen sind von allen Grundeigentümern zu gleichen Anteilen aufzubringen.

Konservationsprinzip

Die Substanz des Grundeigentums wird grundsätzlich nicht vermindert, sondern bleibt für den jeweiligen Inhaber erhalten.

Gebot der Privatnützigkeit

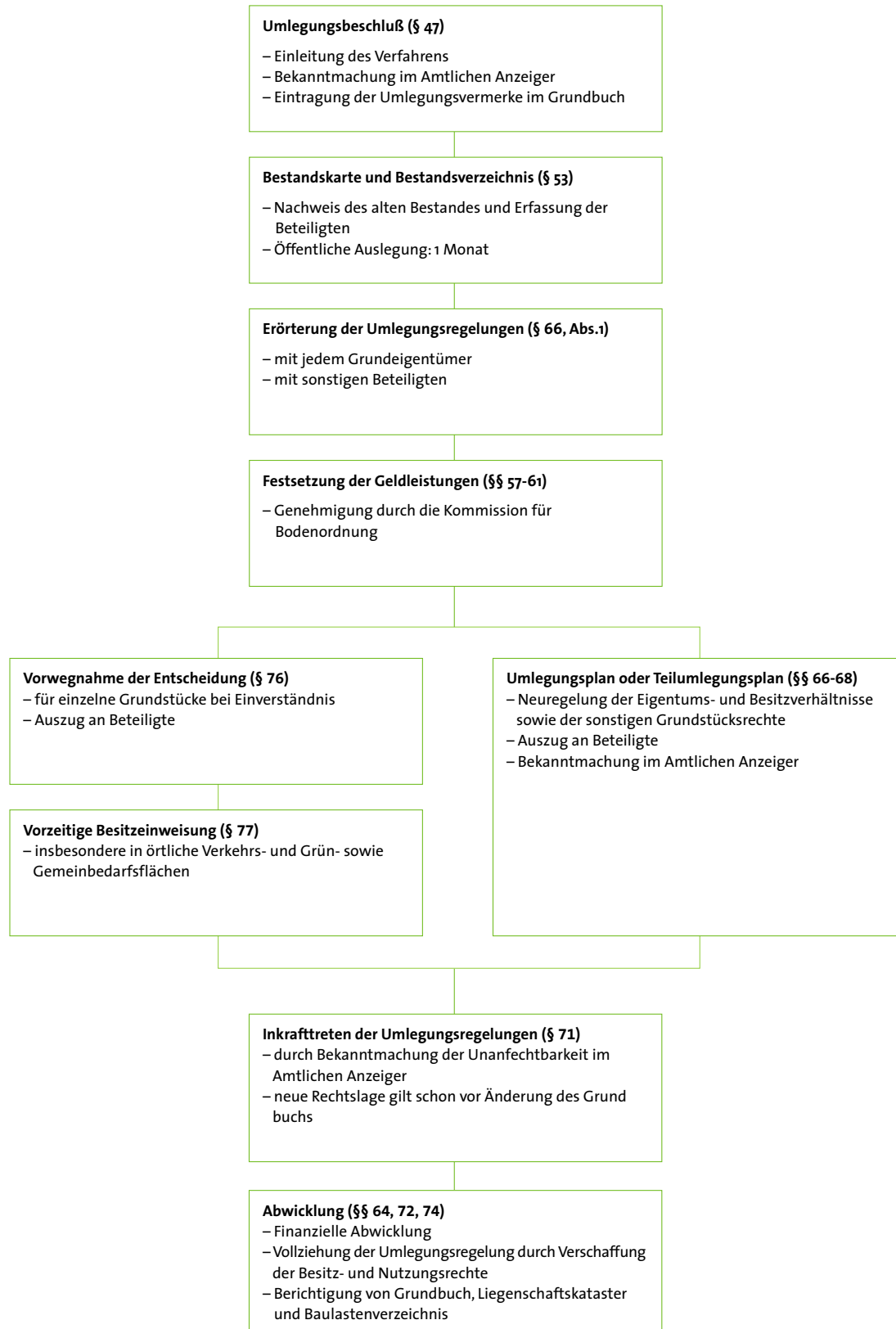
Die Umlegung steht nicht nur im öffentlichen Interesse, sondern stets auch im Interesse der privaten Eigentümer.

Surrogationsprinzip

Das Eigentumsrecht setzt sich ungebrochen an einem verwandelten Grundstück durch Beschluss nach öffentlichem Recht fort.

2.2 Ablaufschema

Verfahrensablauf einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch



2.3 Ein Hamburger Jung verklart die Umlegung

Umlegung is ...

Umlegung is, wenn du ´n paar alte klapperige Pfeifenstiel- und annere Grundstücke in einen Topf schmeißt und ´n paar mal umrührst, hin- und herschüttelst, ordentlich durchknetest und den ganzen Teich ausrollst und denn kleine freundliche appetitliche Plätzchen draus machst.

Hört sich einfach an, isses aber nich, sondern ist fast so kompliziert, wie wenn du ´n Kamel durchs Nadelöhr ziehn oder ´n Floh ´n Goldzahn einsetzen oder aber ´n hypothekefreie grundbuchblättrige Witwe zu Frau haben willst, die nach Möglichkeit inne mittleren Abteilung ohne Klauselflächen und Mitbenutzungsrecht sein soll ... ´n, die Grundstücke.

Umlegung ischa ´ne Maßnahme zu »Ordnung des Grund und Bodens« und heißt jetzt öfters Sanierung, weil das dynamischer is, und auch wegen Umwelt und so, weil das modern is, und wegen Volksgesundheit, hat aber nix mit Penicillin zu tun und mit Lebertran inne Schule, sondern meistns mit Supermarkt und ruhnden Verkehr. Die erste größere Bodnortnunksmaßnahme hatt ´n wir 1936. ´s war die große Bodnentrümplungsaktion, damit es nich so fix brennt, falls was außse Luft runterballert.

Hat aber denn doch ganz schön gebrannt, als wenn die Feuerwehr mit Benzin gelöscht hätt. Das war 1943, als die Umlegungs-sachverständign außse Luft kamen und die zweite größere Bodnortnunksmaßnahme zu Verbesserung der wohnhygienerischen Verhältnisse durchführten.

Da kam alles außse Luft; trotz Luftschutz und annern Tüterkram ham sie uns anne Luft gesetzt, dassu bald keine Luft gekricht hast wegen zu viel Stinkstoff und zuwenig Sauernstoff und hast dich vor dein herabezontes Haus auf ´n zementierten Grenzstein gesetzt (´n Granitstein konnt sich ein ´n vonne Behörde damals schon nich leisten) und hast zugesehn, wie die Hypotheken 1:10 runter- und die Umstellungsgrundschulden raufgebrannt worden sind und von dein ganzes Grundstück nur noch ´n paar Klauselflächen und ´n büschen für die Straßenverbreiterung übrig geblieben worden is und hast Luft, Licht und Sonne von alln Seiten

gehapt. ´s hänkt eben alles mit de Luft zusamm. Solln doch froh sein, dassi Luft ham zum Atmen. Aber ne, mußtn noch mit ´n Propeller inne Luft reinkriechen. ham aber saubere Aabeit geleistet. Sind nur ganz wenich Schlitzbauten übrig geblieben in Eimsbüttel und so, und die hättn nache Baupolizeiverordnung von 1938 ann 1900 sowieso ganich gebaut werden dürfen.

Und wir hattn nu so ´n Salat und ham in Hamburch ´n Umlegungsvesuchslaboratorium gegrünnt mit alln Schikan ´n und Personal vom hamburgischen Freistilmathematiker bis zum uralten preußischen Katasteradel und veranstaltn seitdem §§-Slalomlauf und is das im Laufe von Jahrenden ordentlich mit Jurisprudessenz veredelt, verfeinert und durchgeistigt wie inne Außenstelle von ´s Landgericht und ham statt früher die Maß- und Winkelzertrümmungsmaschin ´n sind wir nu Kunde von die moderne Koordinatenschleuder, wo du die Sachen nur noch mit ´n Formular ausguckst und denn durch ´n Draht um die Ecken jagen lässt. Und sollst den Eigentümern erzähl, dassi Stadtplanunk nur das Beste gewollt hat und dassi Umlegung kein Instrumentarium zu Straßenverbreiterung is und kein Institut zur Errichtung von Kellergaragen und musst aufpassn, dass aus ´n Beteiligten kein Beleidigten und dasse Eigentümer nich eigentümlich wird. Aber denn legte los, dasse Staat kein Grund hat aber Boden genug und dasse Grund nach ´n Grundgesetz bodenlos is.

Und denn läßte seine ganze aufgespeichete Städtebauförderungswut auf dich los. Und denn stehste da mit dein psychologisches Einfühlungsvermögen von ´n letzten Scharmkurs und mit dein Pythagoras.

Ja, und denn hauste in seine Kerbe und erzählst, daß dein Schwiegermutter dasselbe erlebt hat und daß du die Scheidung eingereicht hast, weil die Grund- und Bodenmitgift nix mehr einbringn tut. Und wenn du raffiniert bist, redstu ihm zum Gegenteil zu von dem, wassu erreichen willst. Und denn würde stutzig und denkt: »Wenn de von ´n Staat dasselbe mein, denn mein ich verkehrt«. Und denn wille plötzlich das Gegenteil, und das is grad das, was du willst, nämlich dasse entlich glaupst, dassu mitte Müllabfuhr nix zu tun hast, dassu für die Hundesteuer nich verantwortlich

bist und dassi Entlüftung für ´s Klosett Sache von Aachitekten is.

Sachen gibts.

Ode du hast ´n Erbberechtigten übe ´ne Hypothek von
2 Gramm Feingold in Mexico wohnen. Und de fragt an, wanne mal
rübe komm ´n kann.

Sachen gibts.

Ode eine denkt, die Umlegung hat was mit ´n Parabellum
zu tun und denn mußt ihn gleich beschwichtigen mit den berüchtigten
Strumpfbandspruch »Honniseut bis auf penunse«. Das ´ kein
ferkelichen Vers, oh nein. (Für die auswärtigen Herrn, während daß
die Damn die Keksfabrik besichtigen tun: Das ist der Leitspruch
von son Etablissement aufe sündigsten Meile von unsere Weltstadt
mit Herz und Portmonee).

Aber das nur nebenbei.

Tschä, und denn die Wertschätzung mit wissenschaftlicher
Untermauerunk. Das ´ nicht so, wie mit de erstn Schätzung beim Kaiser
Augustus, die wo die allererste war und zu de Zeit geschah,
da Zyrenius Landmakler in Syrien war.

Nee, heut isses so, daß jede Grundeigentümer hingeht, dassie
sein Land schätzen läßt in Vorderland, Hinterland und Marmelecke.
Und da machte sich denn auch auf der Rohproduktenhändler,
in Hamburch heißt das Plünnhöker, Kuddl Brass aus Baambek, auf
dasse sein Pfeifenstielgrundstück schätzen ließe.

Und siehe: Der Engel der St. Planungsabtei trat zu ihm und
sprach: »Fürchtet Euch nicht; denn ich verkündige Euch große Freude,
die allen Grundeigentümern widerfahren wird; denn infolge
der besseren wohnhygienerischen Umwelt wird Eurer dankend entge-
gengenommenen Landabgabe ein angemessener Sanierungsvorteil
gegengerechnet«.

Tschä, und das wird ja in Hamburch alles wissenschaftlich
unter-mauert, nich.

Könnt ´n ja auch einfach, frei nach ´n hanseatischen
Krämergeist, mit ´n Hausmakler inne nächste Kneipe gehen und:
»80 000« sagen. Und wenne denn: »90 000« sacht, sachstu meinswegen:
»Mein letztes Wort: »85Mitte«. Und wenne sich denn nich lumpen
läßt und läßt noch ´n Buddel springen, denn sachstu meinswegen:

»87 000«, unde freut sich denn wie ´n Stint, dassie viel zu viel,
und du reibst diche Hänne, dassie viel zu wenich gekricht hat und die
Sache is geritzt.

Aber diesn verwaltungsvereinfachnden Vorschlag ham sie
bein betrüblischen Vorschlagswesen ausgebuht. Denn ´n Hamburge
Geomete kricht schon ein ´n zuviel, wenne ´n halben Millimeter
zu wenich hat.

Tschä, und wenne nu sonne Umlegung in jahrelange,
mühevollle Kleinaabeit durch alle Klippen laviert hast und es is fertich,
denn krichstu richtich dein Öffentlichen-Diener-Stolz und kannstich
mitn Theo auf ´n Polygonpunkt aufbaun und von weiten durchs Fern-
rohr zuguckn, wie sie sich auf ´s Richtfest beballern und naßmachn
und auf ´n ersten Bürgemeiste und auf ´n zweiten Bürgemeiste und ´n
Vorortsbürgemeiste und ´n Senator und auf ´n Bezirkshausnummern-
sachbeaabeite trinken und aufi Umlegung schimpfen und dabei
ihre Rechts- und Linksmittel total vegessen habn und einer ´ne Rede
hält, daß wir alle ein Motor sind, wo orntlich Sprit rein muß
und wo es auf jede Schraube ankommn tut. Und vergleicht uns alle
mit ´n Schiffbau, wo es auf den kleinsten Stift und die größte
Niete drauf ankommn tut und daß wir vor unserem geistigen Holzauge
sehn, wie sich in Hamburch Garagenkeller an Kellergarage und
Kaufhaus an Warenhaus, garniert mit Geranienkübeln und Kunst
untern Baum reiht, auf daß unser schönes Hamburch das werde,
was wir uns alle erträumn, nämlich:

Hamburch das Paradies der Fußgänger.

Heinz Witt,

langjähriger ehemaliger Mitarbeiter der Bodenordnung

2.4 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch BauGB

§ 45 Zweck der Umlegung

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. (s. weiter unter Nr. 6.: Anhang, Gesetzestext – auszugsweise –)

Bis 1960 :

Gesetz über den Aufbau

der Hansestadt Hamburg AufbauG

§ 15. Verfahrensarten

Die Baubehörde kann, soweit es zur Verwirklichung des Durchführungsplanes erforderlich ist,

1. einen Grenzausgleich anordnen (§ 16),
2. Grundflächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Hansestadt Hamburg überführen (§ 17),
3. Grundstücke umlegen (§§ 18 bis 39),
4. Grundstücke zusammenlegen (§§ 40 bis 48),
5. Grundeigentum durch Entziehung oder Beschränkung in Anspruch nehmen (§§ 49 bis 51). (s. weiter unter Nr. 6.: Anhang, Gesetzestext – auszugsweise –)

2.5 Rechtsprechung

2.5.1 Umlegung in der Rechtsprechung

Leitsatz: Die Umlegung ist eine verfassungsrechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums.

Das Bundesverfassungsgericht hat sich erstmals im Jahre 2001 (Beschluss des Ersten Senats vom 22. Mai 2001, 1 BvR 1512/97, NVwZ 2001, 1023) zur verfassungsrechtlichen Einordnung der Umlegung geäußert. Gegenstand des zugrundeliegenden Verfahrens war ein Umlegungsbeschluss der Stadt Augsburg, mit dem eine Erschließungsumlegung eingeleitet werden sollte.

Im Ergebnis hat das Gericht die herrschende Meinung in Literatur und Rechtsprechung bestätigt, wonach es sich bei der Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB um eine verfassungsrechtlich zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 Grundgesetz – und nicht um eine Enteignung – handelt, da die Umlegung in erster Linie auf den Ausgleich privater Interessen gerichtet ist.

In der Begründung seiner Entscheidung stellt das Gericht zentral auf die Funktion der Umlegung für die Verwirklichung der Bauleitplanung ab und beleuchtet die divergierenden Interessen der betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer, die nach den Vorschriften des BauGB zu einem fairen Ausgleich gebracht werden müssen.

Im einzelnen führt das Bundesverfassungsgericht aus:

»Die Vorschriften der §§ 45 ff BauGB über die Baulandumlegung enthalten, (...) eine zulässige Regelung von Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne des Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG.

- a) Sie dienen dem legitimen Regelungsziel, die Neuordnung der Grundstücke zum Zwecke ihrer plangerechten baulichen Nutzung zu ermöglichen (...).
- aa) Zum Inhalt des Grundeigentums gehört

auch die Befugnis des Eigentümers, sein Grundstück im Rahmen der Gesetze baulich zu nutzen (...). Die durch ihn (den Bebauungsplan) begründeten Baurechte können möglicherweise ohne eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse nicht verwirklicht werden. Die Bebaubarkeit des einzelnen Grundstücks hängt dann davon ab, dass in dem betroffenen Gebiet die Eigentumsverhältnisse neu geordnet werden, da sonst das Baugebiet nicht erschlossen werden kann und die Grundstücke für die bauliche Nutzung nicht zweckmäßig zugeschnitten sind. Können sich die Eigentümer nicht auf eine privatautonome Regelung einigen, führt das zur Nichtbebaubarkeit von Flächen. Die besondere Verbundenheit und gegenseitige Abhängigkeit der Eigentumsrechte hat der Gesetzgeber zum Anlass genommen, Regelungen für eine hoheitliche Neuordnung der Eigentumsverhältnisse zu schaffen, die den Eigentümern die bauliche Nutzung ihrer Grundstücke ermöglichen.

ab) Die Neuordnung der Grundstücke mit dem Ziel, deren plangerechte und zweckmäßige bauliche Nutzung zu ermöglichen, liegt zugleich im öffentlichen Interesse. (...) Die Unvermehrbarkeit von Grund und Boden verbietet es, seine Nutzung dem freien Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen vollständig zu überlassen (vgl. BVerfGE 21, 73, 82 f.). Die Verfassung erlaubt dem Gesetzgeber, die Interessen der Allgemeinheit bei Fragen der Bodenordnung in stärkerem Maße zur Geltung zu bringen als bei anderen Vermögensgütern. (...)

b) Die Vorschriften über die Baulandumlegung schaffen (...) einen angemessenen, die Belange der betroffenen Grundstückseigentümer hinreichend berücksichtigenden Interessenausgleich.«

Art. 14 Grundgesetz

Abs. 1 : Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.

Abs. 2 : Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

Abs. 3 : Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt. Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. Wegen der Höhe der Entschädigung steht im Streitfalle der Rechtsweg vor den ordentlichen Gerichten offen.

2.5.2 Planung, Teilung, Erschließung im Wandel durch Rechtsprechung

2.5.2.1 Baustufenpläne nach der BaupolizeiVO für die Hansestadt Hamburg vom 08.06.1938

Mit 62 Baustufenplänen war Hamburg bisher nahezu vollständig überplant. Durch sie wurden Baugebiete und Außengebiete sowie Bau- und Straßenlinien festgesetzt.

Nach Inkrafttreten des BBauG vom 23.06.1960 wurden aufgrund § 173 sämtliche Baustufenpläne als Bebauungspläne übergeleitet.

Großflächige Ausweisungen als Außengebiet sind durch das OVG Urteil vom 21.09.2000 obsolet geworden und nun im Sinne von § 35 BauGB zu bewerten. Eine Aufhebung aller Außengebietsfestzungen ist dadurch erforderlich geworden. In erheblichen Maße sind somit unbeplante Flächen entstanden.

2.5.2.2 Teilungsgenehmigung (TG)

Die Teilungsgenehmigung nach § 19 BauGB als Sicherungs- und Schutzinstrument (bisher § 21) der Bauleitplanung hatte lange Zeit auch im Vorfeld für die Erteilung einer Baugenehmigung erhebliche Bedeutung.

Während die TG mit der Novelle 1979 noch gestärkt wurde, ist ihre Anwendung mit der Neufassung des BauGB 1998 den Gemeinden nun sogar freigestellt worden, da die Versagungsgründe bundesweit unter 5% aller Anträge lag und Verwaltungsvereinfachungen und Deregulierungen Priorität hatten.

In Hamburg ist die TG weiterhin erforderlich.

Für die Umlegung hat sich durch die Genehmigungspflicht nach § 51 (1)Nr.1 BauGB ohnehin keine Veränderung ergeben.

2.5.2.3 Erschließung gem. § 123 ff BauGB, Beitragserhebung nach dem Hamburgischen Wegegesetz (HWG)

Die Erschließungslast obliegt grundsätzlich der Gemeinde und setzt einen Bebauungsplan voraus. Sie kann durch Vertrag übertragen werden.

Der Erschließungsbeitrag nach § 127 ff umfasst die Kosten für den Erwerb, die Freilegung und die Herstellung der Anlage. Die Gemeinde trägt mind. 10% des Erschließungsaufwandes.

Der beitragsfähige Aufwand kann nach tatsächlich entstandenen Kosten oder nach Einheitssätzen ermittelt werden.

In Hamburg wurde nach dem HWG vom 04.04.1961 zunächst pauschal nach drei Wertstufen (A, B und C mit 100,-, 200,- und 300,- DM je Frontmeter) abgerechnet.

Das BVerfG hat durch Beschluss vom 05.07.1972 diese Beitragserhebung als mit dem Bundesrecht unvereinbar und für nichtig erklärt, weil sich die Pauschalansätze nicht genügend an den tatsächlichen Kosten orientierten.

Ab Januar 1974 sind sodann die jeweils ermittelten tatsächlichen Kosten zu 90% auf die erschlossenen Grundstücksflächen verteilt worden; und zwar nach einem Produkt aus Frontlänge x Nutzungsfaktor.

Seit dem 13.03.1978 wurde statt der Frontlänge die Fläche herangezogen.

Der Umfang der gerichtlichen Auseinandersetzungen ist seitdem ganz erheblich gestiegen. Daher ist Hamburg ab 1989 wieder zur pauschalierten Berechnungsart für die Herstellungskosten zurückgekehrt und hat am 26.06.1989 ein Gesetz über die Höhe der Einheitssätze nach dem HWG erlassen. Die neuesten Einheitssätze ergeben sich aus

der Fassung vom 19.12.2000, sie berücksichtigt bereits zum 01.01.2002 die Umstellung auf die neue Währung in Euro.

2.5.2.4 BVerwG Urteil vom 04.02.1981

Leitsatz: Die Gemeinde darf den Wert der ihr im Umlegungsverfahren nach § 55 Abs. 2 BBauG zugeteilten örtlichen Verkehrsflächen weder nach § 128 Abs.1 Satz 1 Nr.1 noch nach § 128 Abs.1 Satz 2 BBauG in den beitragsfähigen Erschließungsaufwand einbeziehen.

Dem liegt zugrunde, dass sich der Wert der in der Umlegung bereitgestellten Erschließungsflächenkosten in der Verteilungsmasse (Neuwert) niederschlägt und damit bereits als umlegungsbedingte Werterhöhung i.S. des § 57 Satz 4 BBauG im Verfahren ausgeglichen wird. Eine Wahlmöglichkeit der Gemeinde, ob sie Erschließungsvorteile unberücksichtigt lassen wolle, war ihr nach dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung über Jahre genommen. Probleme traten nun mind. immer dann auf, wenn sich die Erschließungsabrechnungseinheit nicht mit dem Umlegungsgebiet deckte.

Erst mit der Novellierung des § 57 Satz 4 BauGB 1986, nach der nun ausdrücklich sowohl die erschließungsflächenbeitragspflichtige als auch die erschließungsflächenbeitragsfreie Zuteilung zulässig wurde, waren diese grundsätzlichen Problemstellungen wieder ausgeräumt.

3

Bodenordnung als städtebauliches Flächenmanagementinstrument

Vier Phasen:

1. Wiederaufbau
2. Stadterweiterung
3. Stadterneuerung
4. Verdichtung

Fünfzig Jahre Bodenordnung in Hamburg

Die Entwicklung der Bodenordnung in Hamburg ist im engen Zusammenhang mit der Entwicklung der planerischen Leitbilder der Stadt zu sehen. Erkennbar sind Zeiträume von jeweils etwa 10 bis 15 Jahren, an deren Ende sich die städtebaulichen Zielsetzungen zu ändern begannen.

Vier Phasen in 50 Jahren

Nach dem Kriegsende 1945 sind weitgehend konform mit den vier Stadtentwicklungsphasen in der Bodenordnung durch Änderungen der Rahmenbedingungen ebenfalls vier Abschnitte nachvollziehbar:

3.1. Wiederaufbauphase

3.1.1 aus den Trümmern zu einem neuen Stadtgrundriss (bis 1960)

Die Innenstadt von Hamburg ist im zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört worden.

270.000 Wohneinheiten und damit etwa die Hälfte des Vorkriegswohnungsbestandes war vernichtet; einige Stadtteile nahezu völlig verschwunden. [Abbildung 3](#)

Die Zeit in den ersten Nachkriegsjahren war mithin geprägt durch die Notwendigkeit, aus dem bei Kriegsende vorgefundenen Trümmerfeld durch Wiederherstellung und Neubauten wieder eine Stadt zu schaffen. Für die zu dieser Zeit auf wenig mehr als eine Million (bei Kriegsende ca. 1,1 Millionen) gesunkene Einwohnerschaft und für rückkehrende Butenhamburger war dringend neuer Wohnraum zu schaffen. Darüber hinaus ergab sich weiterer Druck durch den Zuzug von Vertriebenen aus den Ostgebieten Deutschlands und aus den Ländern Mittel- und Osteuropas. Nach der Trümmerräumung konnten große innerstädtische Bereiche unter Berücksichtigung derzeitiger wohnungsbaulicher Erkenntnisse

und Wahrung vorhandener Erschließungsanlagen neu strukturiert und bebaut werden.

Die Neuschaffung von Wohnraum geschah in erheblichem Maße in den alten, vorgefundenen Blockstrukturen, zum Teil auf den alten Gebäudegrundrissen. Die planerischen Notwendigkeiten und Möglichkeiten fanden zunächst ihren Ausdruck in dem nicht rechtsverbindlichen »Generalbebauungsplan« von 1947, der Grundlage bildete für den Hamburgischen Aufbauplan von 1950. Dieser Plan legte eine Einwohnerzahl von 1,8 Millionen zugrunde. Er orientierte sich am Achsenkonzept Fritz Schumachers. Leitbild war »... beim Aufbau die grundlegenden Schäden einer Großstadt nach bester Möglichkeit mit auszumerzen und unsere Vaterstadt nicht in alter Form wieder aufzubauen, sondern nach den Grundsätzen heutiger Stadtbaukunst neu zu entwerfen«. Das heißt, das Ziel war die »moderne Stadt«, nicht der bloße Wiederaufbau der alten.

Grundideen waren eine jeweils hohe Verdichtung im Zentrum der Stadtteile mit zunehmender Ausdünnung in den äußeren Bereichen aber auch eine abnehmende Dichte von der Stadtmitte her zur Peripherie mit Dichten von nur 40 bis 70 Einwohnern je ha, verbunden mit stärkerer Durchgrünung und aufgelockerter Baustruktur, in stark zerstörten Gebieten mit verändertem Stadtgrundriss Trennung von Funktionen, insbesondere des Wohnens und der Arbeit, sowie eine starke Betonung des Straßenbaues durch ein überdimensioniertes Verkehrswegenetz einschließlich eines Systems von Stadtautobahnen.

Als Obergrenze der Bevölkerungsdichte wurde eine Einwohnerzahl von 500 je ha Nettobaufläche zugrundegelegt, um der als »Grundübel« empfundenen »Ballung großer Menschenmassen auf engstem Raum« Herr zu werden. Nicht unwichtig waren bei

dieser Betrachtung die Erfahrungen aus den Bombennächten des 2. Weltkrieges; es galt, die »Verfilzung (der Wohnbebauung) mit kleinen Gewerbebetrieben auf den Höfen, die bis zu 100 v.H. überbaut waren« zu beenden.

Im Ergebnis bedeutete dies nicht nur die Räumung der riesigen Trümmerflächen und deren Neubebauung, sondern tiefgreifende Eingriffe auch in vorhandene, unzerstörte Strukturen sowie umfassende Umnutzung von Bauflächen gegenüber dem Vorkriegszustand. Dies führte zur Schaffung großdimensionierter Straßentrassen auch durch intakte Wohngebiete hindurch.

3.1.2 Aufbaugesetz

Aufbaugesetz der Hansestadt Hamburg vom 11.04.1949/Novelle von 1957

Nach 1945 wurde schon frühzeitig der Bedarf nach einem einheitlichen Baurecht gesehen. Unter dem Druck des Handlungszwanges in der unmittelbaren Nachkriegszeit erließen die meisten der Länder der späteren Bundesrepublik, zum Teil vor, zum Teil nach deren Gründung sogenannte Aufbaugesetze, die, obgleich länderweise stark modifiziert, sich an dem »Lemgoer-Entwurf eines Gesetzes über den Aufbau der deutschen Gemeinden« aus dem Jahre 1947 orientierten. In Hamburg wurde das Hamburgische Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11.4.1949 rechtliche Grundlage für den Wiederaufbau und damit verbunden die Bodenordnung in der Stadt. Das Aufbaugesetz wurde am 12.04.1957 novelliert und galt bis zum In-Kraft-Treten des Bundesbaugesetzes.

Auf der Grundlage des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg sind für das Stadtgebiet 1950 ein Aufbauplan und ca. 380 Durchführungspläne aufgestellt worden. Durchführungspläne wurden in

der Regel für einzelne Baublöcke im Maßstab 1 : 1000 aufgestellt. Bis 1957 oblag dem Senat die Feststellung nach vorheriger Genehmigung durch die Bürgerschaft. Danach wurden sämtliche D-Pläne als Gesetz festgestellt.

Als Vorgängerpläne gibt es in Hamburg 407 Teilbebauungspläne nach dem BebauungsplanG von 1923 und 57 Baustufenpläne nach der BaupolizeiVO von 1938.

Für den Bereich *Ordnung des Grund und Bodens* sah das Aufbaugesetz zur Verwirklichung der Durchführungspläne folgende Verfahren vor:

- *Grenzausgleich* (§ 16) zur Verbesserung benachbarter Grundstücksgrenzen
 - *Überführung von Gemeinbedarfsgrundflächen in das Eigentum Hamburgs* (§ 17) um Verkehrs- und Erholungsflächen bis zu 10% der Gesamtfläche unentgeltlich und lastenfrei zu übereignen
 - *Umlegung* (§§ 18 - 39) im Gebiet eines Durchführungsplanes zur Neugestaltung oder Aufschließung.
- Die Anordnung eines Umlegungsverfahrens erfolgte durch die Baubehörde; deren Durchführung oblag – bis zur Gründung der Kommission für Bodenordnung im Jahr 1957 – einer Umlegungskommission.
- *Zusammenlegung von Grundstücken* (§§ 40 - 48), wenn eine Umlegung nicht möglich ist
 - *Enteignung* (§§ 49-51) auf der Grundlage des hamburgischen Enteignungsgesetzes vom 26.04.1920.

Neu war in diesem Zusammenhang die vor 50 Jahren auf Dauer angelegte Einrichtung einer hamburgischen Dienststelle, deren alleinige Aufgabe darin bestand, sich auf eindeutiger gesetzlicher Grundlage mit der Neuordnung von Grundstücken zu befassen.



Abb. 3: Schadenkarte 1945

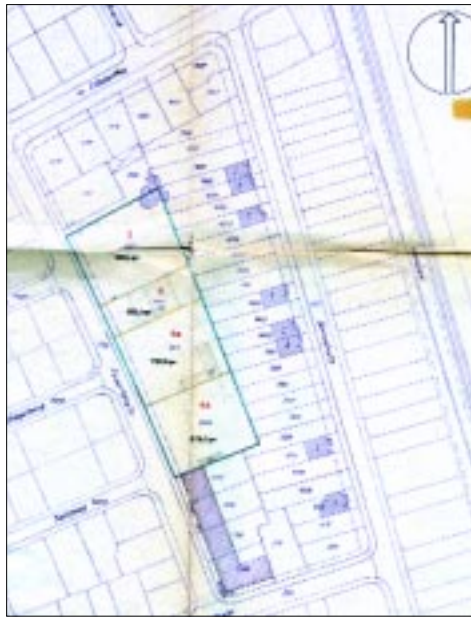


Abb. 4: Bestandsplan U 1 Eilbek

3.1.3. Umliegungen nach dem Aufbaugesetz

Umliegung in Hamburg ab 1951- Ordnung des Grund und Bodens

Die Neuaufteilung der Grundstücke war durch einen Umliegungsplan sowie ein Verteilungsverzeichnis zu regeln. Die gesetzlichen Anforderungen entsprachen bereits weitgehend denen späterer Gesetze.

Mit der Novelle vom 12.04.1957 waren Anpassungen an das Grundgesetz von 1949 sowie aufgrund zwischenzeitlich gesammelter Erfahrungen und Erkenntnisse erforderlich und zweckmäßig.

Umliegungen nach dem Aufbaugesetz von besonderer Bedeutung

In Hamburg konzentrierten sich die hiernach aufgestellten Durchführungspläne zunächst auf den Bereich beiderseits der Alster. Demzufolge sind auch die ersten Bodenordnungsmaßnahmen fast ausschließlich nördlich der Elbe in der inneren Stadt angeordnet und durchgeführt worden.

Nach dem Aufbaugesetz wurden die Verfahren U 1 bis U 168 bearbeitet.

Verfahrensübersicht

Die ersten Umliegungen nach dem Aufbaugesetz

U-Verfahren Nr.	Lage	Durchführungsplan, Einleitung Umliegung	Abschluss
U 1 Eilbek	Rückertstraße, Börnestraße	D 1, Nov. 1951	(Juli 54 eingestellt)
U 2 Barmbek-Nord	Wachtelstraße, Pfauenweg	D 21, Nov. 1951	Nov. 1952
U 3 Eilbek	Leibnitzstraße, Fichtestraße	D 3, Nov. 1951	Juni 1952
U 4 Hamm-Nord	Marienthaler Straße, Landwehr	D 12, Nov. 1951	Juli 1952
U 5 Hamm-Nord	Marienthaler Straße, Ritterstraße	D 9, Nov. 1951	Juni 1952
U 6 Eimsbüttel	Schwenckestraße, Heussweg	D 4, Nov. 1951	Juli 1954
U 7 Eimsbüttel	Osterstraße, Sillemstraße	D 19, April 1952	Februar 1954
U 8 Eimsbüttel	Luruper Weg, Müggenkampstraße	D 36, April 1952	August 1954
U 9 Altona	Billrothstr. Baltharsarweg	D 32, August 1952	Februar 1954
U 10 Eilbek	Wandsbeker Chaussee, Schellingstraße	D 25, August 1952	Privatrechl. geregelt

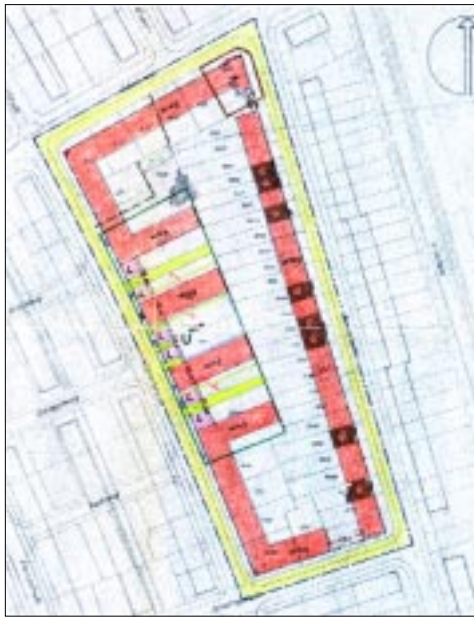


Abb. 5: Arbeitsplan U 1

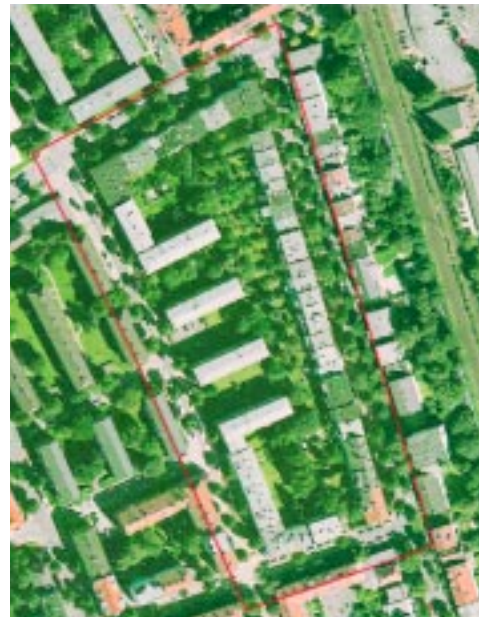


Abb. 6: Luftbild Neuzustand U1

Da die Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer zu dieser Zeit besonders groß war, konnten die meisten Verfahren nach dem Aufbaugesetz recht zügig betrieben werden. Für die im Gegensatz zur vorhandenen dichten innerstädtischen nun weniger intensiven Bebauung war die BaupolizeiVO von 1938 verbindlich.

Das erste Umlegungsverfahren in Hamburg nach dem zweiten Weltkrieg

Rechtsgrundlage: Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11.04.1949

Das Verfahren U 1 wurde am 06.11.1951 von der Baubehörde -VA 0- gem. § 19 AufbauG angeordnet auf der Grundlage des Durchführungsplans D 1 vom 10.01.1951 in Eilbek, Rückertstraße (nahe S-Bahnhof Wandsbeker Chaussee).

Damit ist die Absicht verfolgt worden, einen Baublock von 23.400 m², in dem sich vor der Kriegszerstörung bis zu viergeschossige Wohngebäude in dichter Schlitzbauweise befanden, zur Verbesserung wohnungshygienischer Verhältnisse nunmehr zu einer Wohnbebauung (W 2/4 g) mit kleinen eingeschossigen Ladenflächen und privaten befahrbaren Zufahrtswegen gem. § 24 der BaupolizeiVO vom 08.06.1938 sowie den danach geltenden Abstandsflächen umzugestalten.

Die Erläuterung zum D-Plan sieht als Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens für jeweilige Teilbereiche den Grenzausgleich (§ 16) zur Ermöglichung einer rechtwinkligen Bebauung die Umlegung (§§ 18-39) für vier Grundstücke und die Zusammenlegung (§§ 40-48) von zwei Grundstücken vor.

Am 12.11.1951 erfolgte ein Beschluss über die Bestimmung der Grenzen des Umlegungsgebietes durch die Umlegungskommission.

Am 22.11.1951 hat der Vorsitzende der Umlegungskommission den Bestandsplan und das Bestandsver-

zeichnis nach Vorbereitung durch die im Steckelhörn 12 ansässige Geschäftsstelle, der Vermessungsabteilung -VA 5- der Baubehörde, aufgestellt.

Neue Gemeinbedarfsflächen sind im Durchführungsplan nicht ausgewiesen, daher entfiel auch eine Anordnung der Baubehörde, bis zu 10% (u.U. bis zu 35%) der Grundstücksfläche nach § 17(1) AufbauG unentgeltlich und lastenfrei an die Hansestadt Hamburg zu übereignen.

Der Ausgangswert wurde mit 20 DM/m² angehalten.

Die Differenz zwischen Alt- und Neuwert betrug 2,50 bis 5,00 DM/m².

Am 29.03.1952 hat die Umlegungskommission, bestehend aus dem Vorsitzenden und vier Beisitzern die Aufstellung des Umlegungsplanes beschlossen.

Schließlich hat die Umlegungskommission am 01.07.1954 einen Beschluss über die Beendigung (Einstellung) des Umlegungsverfahrens U 1 gefasst, nachdem nachträglich die Voraussetzungen zur Durchführung dadurch entfallen waren, dass eine Wohnungsbaugesellschaft private Grundstücke übernehmen konnte.

Somit sind gleich in der ersten Umlegung Probleme und Schwierigkeiten aufgetreten, die sich immer wieder im hoheitlichen Verfahren ergeben können, bzw. die privatrechtlich gelöst werden.

Abbildungen 4–6



Abb. 7 und 8: Hammerbrook nach den Kriegszerstörungen

Abb. 8

Hammerbrook (U 51), ein Stadtteil in der Umlegung. Mit rd. 150 ha war das 1953 eingeleitete Umlegungsgebiet in Hammerbrook (U 51) wohl eines der größten in Deutschland. Es wurde in 46 Einzelschritten mit einem Ausgabe-Volumen von rd. 30 Mio. DM durchgeführt. [Abbildungen 7, 8 und 11–14](#)

Ein ehemals dicht bebautes Wohngebiet sollte nach der Kriegszerstörung in ein citynahes Gewerbegebiet mit dem Obst- und Gemüsegroßmarkt für Hamburg umgewandelt werden.

Erst viele Jahre später ist hier das heutige Büroviertel »City Süd« entstanden. [Abbildungen 9 und 10](#)



Abb. 11: Neuer Grundstücksbestand

Abb. 12: Durchführungsplan zu U 51, Hammerbrook



Abb. 9: City Süd



Abb. 10: Bürogebäude in der City Süd



Abb. 13: Durchführungsplan zu U 51 (Ausschnitt)



Abb. 14: Neuer Bestand zu U 51 (Ausschnitt)

Neu-Altona (U 100), ein kriegszerstörter Stadtteil wird neu geordnet

Die 210 ha große Fläche zwischen dem Bahnhof Altona und St. Pauli liegt nur rd. 3 km vom Stadtkern entfernt und entspricht dem Gebiet der Altonaer Altstadt bei der Stadtgründung. In der Gründerzeit befand sich hier die Grenze zwischen Altona und Hamburg.

Im zweiten Weltkrieg wurde die Altonaer Altstadt insbesondere im Juli 1943 durch Luftangriffe im erheblichen Umfang zerstört (12.000 von 20.000 Wohnungen).

Auch bei der Neugestaltung von Neu-Altona hatte die Umlegung seit 1953 unter Einbeziehung großer ehemals preußischer Gebietsteile erheblichen Anteil. So konnten die Planungen zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse unter gleichzeitiger Änderung von Straßenführungen in dem 43 ha großen Umlegungsgebiet, bestehend aus 16 Teil-Umlegungsplänen, realisiert werden. [Abbildungen 15 und 16](#)

Anfang 1957 hat die Bürgerschaft die Aufbauplanung beschlossen, Haushaltsmittel für die Bodenordnung bereitgestellt und damit eine der umfangreichsten Neuordnungsmaßnahmen in der Bundesrepublik in Gang gesetzt.

In den Wohngebieten betrug der Bodenwert bis zur Aufhebung des Preisstopps 20,- DM/m²; danach rd. 24,- DM/m² zuzüglich je 3,- DM/m² für die Baureifmachung und die innere Aufschließung.

Ein weiterer Schwerpunkt war im Zusammenhang mit dem Straßenausbau zu sehen. So sind Abschnitte der Ost-West-Straße, der Amsinckstraße und der Domstraße sowie der Wandsbeker Allee, der Sechslingspforte, am Nobistor und Dohrmannsweg mit der Bodenordnung bereitgestellt worden.

Hervorzuheben sind weiterhin Gebiete an Einkaufsstrassen wie Steindamm, Wandsbeker Chaussee, Schulterblatt, Osterstraße und Große Bergstraße

Mit der Neufassung des Aufbaugesetzes 1957 wurde dann das selbständige Amt für Bodenordnung geschaffen, dem die Abteilung -VA 3- des Vermessungsamtes bis zur Zusammenführung im Jahr 1961 Amtshilfe leistete. Auch wurde die bisherige Umlegungskommission 1957 durch die nun für sämtliche Grundstücksgeschäfte in Hamburg zuständige Kommission für Bodenordnung abgelöst.

3.2 Stadterweiterung

3.2.1 durch neue Quartiere / Zentrenentwicklung (1960 – 1975)

Eine neue Phase der städtebaulichen Entwicklung wurde mit dem Aufbauplan 1960 erreicht. Die rasch wachsende Stadt hatte ihre Vorkriegseinwohnerzahl bereits 1959 überschritten und war bei dem Zielbild von 1950, bei 1,8 Millionen Einwohnern, angelangt. Der Aufbauplan 1950 hatte sich in vielen Bereichen als unzulänglich erwiesen. Er war in seinen Aussagen vielfach zu starr und schematisch aber auch zu undifferenziert. Dies hatte schon 1955 dazu geführt, mit der Ausarbeitung eines neuen Planwerkes zu beginnen.

Der Aufbauplan 1960 nahm wesentliche Elemente seines Vorgängers auf, setzte jedoch andere Akzente. »An die Stelle eines pyramidenförmigen Aufbaus der Bebauungsdichte mit einem Gipfel in der Mitte und mit herabfallenden Stufen zur Peripherie hin bis zu einer Zone äußerster baulicher Auflockerung, tritt nunmehr eine treppenförmige Aufteilung von gleichmäßiger Dichte und geringeren Unterschieden zwischen Zentrum und Peripherie; stärker aufgelockerte Stadtviertel ersetzen die kompakten Zonen.«

Das Konzept war ein schnellbahnbezogenes Dichtemodell mit deutlicher Verdichtung dezentraler Standorte. Ziel war, die weitgehend einseitig auf das Stadtzentrum gerichtete Schwerpunktbildung des Aufbauplanes 1950 durch Ausbildung dezentraler (Unter-)Zentren mit allen für diese Funktion notwendigen Nutzungen zu entlasten. Hiermit ging Hamburg andere Wege als andere Großstädte des damaligen Bundesgebietes. Insbesondere wurde konsequenterweise der Ansatz der strikten Funktionstrennung aufgegeben, die Schaffung integrierter Zentren wurde zum Maßstab. Diese Planung nahm die historische Ausbildung Hamburgs in seiner heutigen Form aus einer Vielzahl dörflicher und klein-, bis mittelstädtischer Zentren auf.

Die für die Planung zugrundegelegte Zielzahl ging nunmehr von 2,2 Millionen Einwohnern aus. Zur Bereitstellung des erforderlichen Wohnraumes bot der Aufbauplan 1960 eine Reihe von Standorten für Großsiedlungen. Als Besonderheit war der Bau eines City-Entlastungszentrums nördlich des Stadtparks, die City-Nord vorgesehen. Die Verkehrsflächen wurden in der 1950 konzipierten Dimensionierung beibehalten.

Schon bald zeigten sich auch in dieser Weiterentwicklung des Aufbauplanes Unstimmigkeiten. Zur konkreten Auseinandersetzung mit den anstehenden Fragen wurde Anfang 1965 die hochrangig besetzte Unabhängige Kommission vom Senat berufen, deren Arbeitsergebnis als Stellungnahme zum Aufbauplan im Jahre 1969 der Bürgerschaft vorgelegt wurde. Die Unabhängige Kommission unterstrich und vertiefte im Wesentlichen die Aussagen des Aufbauplanes 1960. Sie bemängelte die Standortwahl vieler Großsiedlungen wegen der fehlenden Schnellbahnbezogenheit. Auffällig ist, dass unter den Instrumenten des

Planungsvollzuges die städtebauliche Umlegung keine Berücksichtigung fand.

In dieser Phase der städtebaulichen Entwicklung konzentrierten sich die Umlegungsverfahren auch auf die integrierte Zentrenentwicklung. Astengo hat in seiner Veröffentlichung in URBANISTICA aus Sicht eines Ausländers, dessen Land ein entsprechendes Rechtsinstrument nicht kennt, bewundernd die Nützlichkeit der Umlegung für die Umsetzung der Planung beschrieben.

»Die Umlegung ist eine unentbehrliche Maßnahme, um den Boden für die Bebauung vorzubereiten, sowohl da, wo es sich um freies zu bebauendes Gelände handelt, als auch dort – und das ist häufig der Fall – wo es darum geht, den Boden neu zu gliedern und bestehende, veraltete oder dem Plan nicht entsprechende Gebäude abzureißen. Dieses Verfahren wird vor allem angewandt, wenn die Eigentümer die Absicht haben zu bauen.«

Die im Aufbauplan 1960 vorgesehenen Flächen für Großsiedlungen wurden nicht über Umlegungsverfahren für die Bebauung bereitgestellt. Es handelte sich im Wesentlichen um Bereiche, die im Eigentum der Stadt oder weniger, an der Umsetzung interessierten Eigentümern standen. Hier haben die Liegenschaftsdienststellen Hamburgs in einigen Fällen über freiwillige Bodenordnungen die Flächen für die Bebauung neugeordnet und verfügbar gemacht.

Die Bodenordnung erwies sich in den Prozessen der Zentrenentwicklung als wirksames Instrument, die grundstückbezogenen Voraussetzungen für den Umbau zu schaffen. Dies umso mehr, als der planerische Zeitgeist die vorgefundene städtebauliche Struktur und bauliche Situation keineswegs als unantastbar ansah, sondern, wie schon in den 50er Jahren von der Notwendigkeit einer umfassenden Neugestaltung,



Abb. 17: Luftbild Neuzustand U 187

einer Anpassung an »moderne« Ansprüche an eine Stadt, ausging. Dies erforderte in großem Umfang die Beseitigung vorhandener Bebauung und in der Bodenordnung die Bereitstellung großflächiger Grundstücke für die als notwendig angesehenen Funktionen. So entstanden Grundstücke für Kaufhäuser, Parkhäuser, auch großdimensionierte Wohnbauten zum Teil mit Sonderfunktionen wie Alten- oder Studentenwohnanlagen.

3.2.2. BBauG

Aus der Erkenntnis der notwendigen Vereinheitlichung heraus wurde schon 1950 ein Referentenentwurf für ein Bundesbaugesetz vorgelegt. Es dauerte zehn Jahre, bis daraus am 29.6.1960 das Bundesbaugesetz wurde. Dieses Gesetz enthielt in den §§ 45 - 84 das erste Mal bundeseinheitliche Regelungen für die Durchführung von Bodenordnungsverfahren. Mit geringen Änderungen haben sie bis heute Bestand. Der in Deutschland seit 1936 geltende Preisstopp wurde nun endgültig aufgehoben.

Ebenso ist die Bauleitplanung mit dem BBauG einheitlich in der Bundesrepublik neu geregelt worden. Flächennutzungsplan und (bisher rd. 200) Bebauungspläne waren nun aufzustellen und bilden seitdem die Grundlage für Umlegungsverfahren. In Ausführung hierzu wurden daraufhin Baunutzungs-VO, WertermittlungsVO und PlanzeichenVO erlassen.

Das Zusammenlegungsverfahren nach bisherigem Landesrecht hatte kaum Bedeutung erlangt und wurde nicht übernommen.

Die Enteignung wurde nun im Bundesrecht gesondert geregelt.

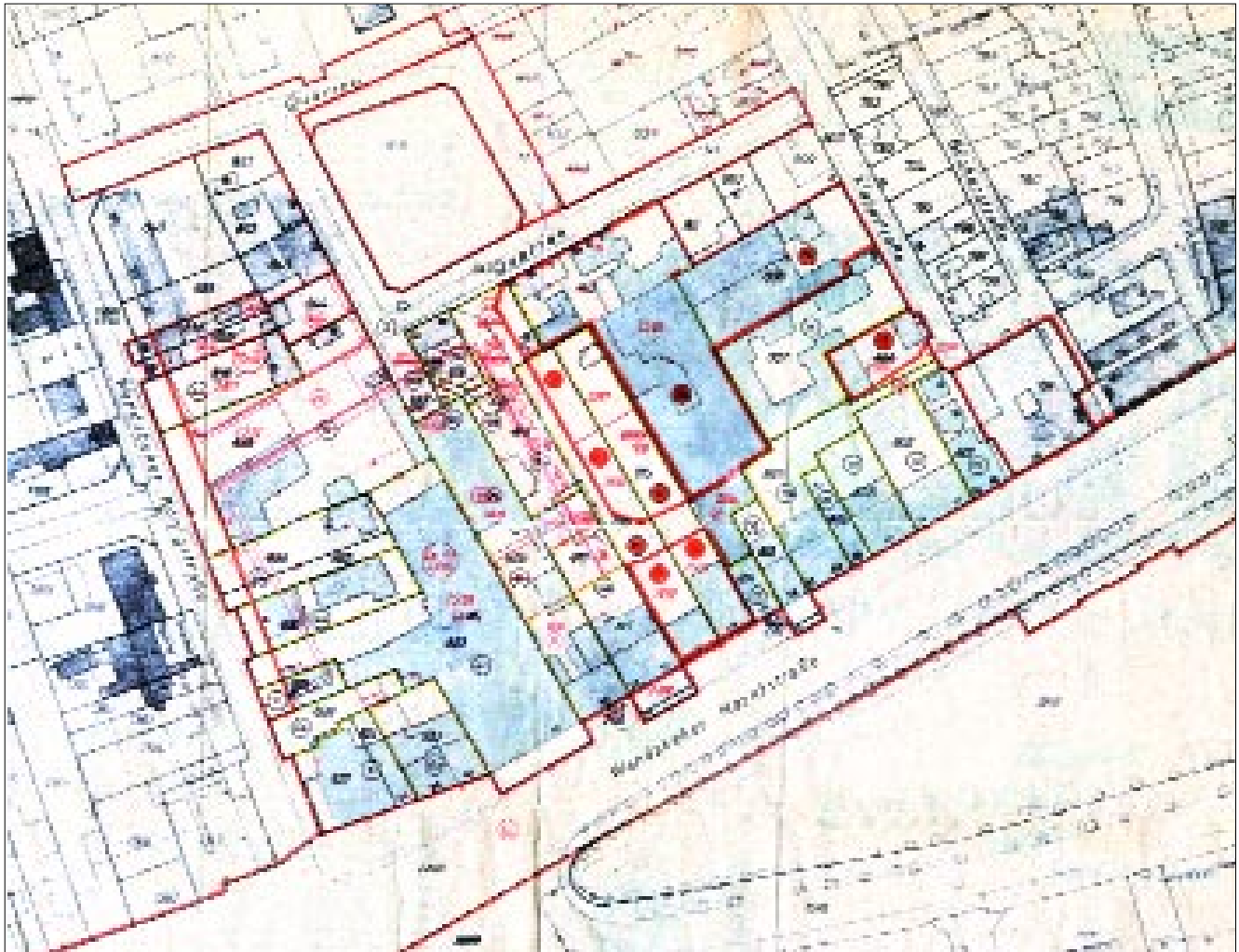


Abb. 18: Bestandskarte U 187 (Arbeitskarte), Wandsbek Markt



Abb. 20: Bestandskarte U 192, Neugraben

3.2.3. Umlegungen seit 1960

Die Umlegung war nun von der Gemeinde (Hamburg ist gleichzeitig Stadt und Gemeinde) anzuordnen und durchzuführen. Die Umlegungsstelle ist in Hamburg durch Zuständigkeitsanordnung bei der Baubehörde geblieben. Zum Abschluss einer Umlegung wird durch Beschluss der Umlegungsstelle der Umlegungsplan aufgestellt; er besteht aus Umlegungskarte und Umlegungsverzeichnis.

Die Umlegungsverfahren erstreckten sich nach der Aufbauphase mehr und mehr in die äußeren Stadtbereiche, wo größere Flächen erstmalig aufzuschließen und zu bebauen waren. Verfahren nach dem BBauG beginnen mit der Verfahrensnummer U 169.

Verfahrensbeispiele für die Zentrenentwicklung finden sich im Bereich der Großen Bergstraße (U 327) in Altona, an der Hamburger Straße und der Wandsbeker Marktstraße oder auch im Ortskernbereich von Neugraben.

In Neugraben ist die Umgestaltung eines behelfsmäßig bebauten Gebietes in ein neues Geschäftszentrum mit Kaufhaus, Markt, Ortsamt und Post sowie bis zu achtgeschossigen Wohngebäuden mit Hilfe der Umlegung (U 192) realisiert worden. [Abbildungen 20–22](#) An der Hamburger Straße fand unter Zusammenfassung zahlreicher kleinerer Trümmergrundstücke eine Umlegung (U 220) statt, bei der ca. 15 neue Bauflächen entstanden. Damit wurde das damals wohl größte Einkaufszentrum (rd. 48.000 qm Läden) mit durchgehender Fußgängerpassage einschließlich eines bis zu 16geschossigen Verwaltungszentrums ermöglicht.

[Abbildungen 23–25](#)

Erste größere Vorhaben im Wohnungsbau entstanden an der Greifenberger Straße und an der Lesserstraße sowie mit der Gartenstadt Hummelsbüttel.

[Abbildungen 26–28](#)



Abb. 23: Bestandskarte U 220, Hamburger Straße



Abb. 26: Bestandskarte U 181, Lesserstraße

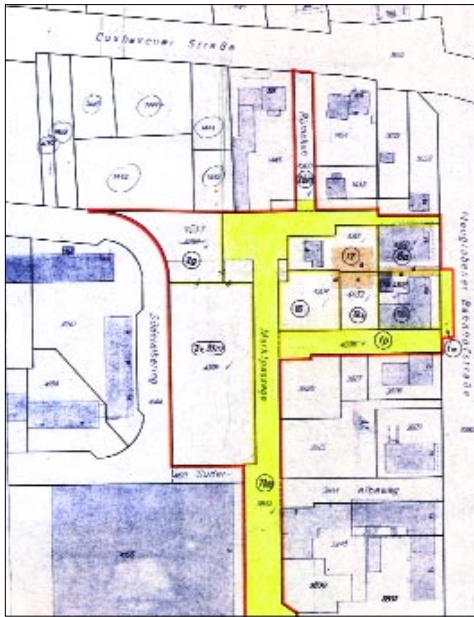


Abb. 21: Neuer Grundstücksbestand U 192

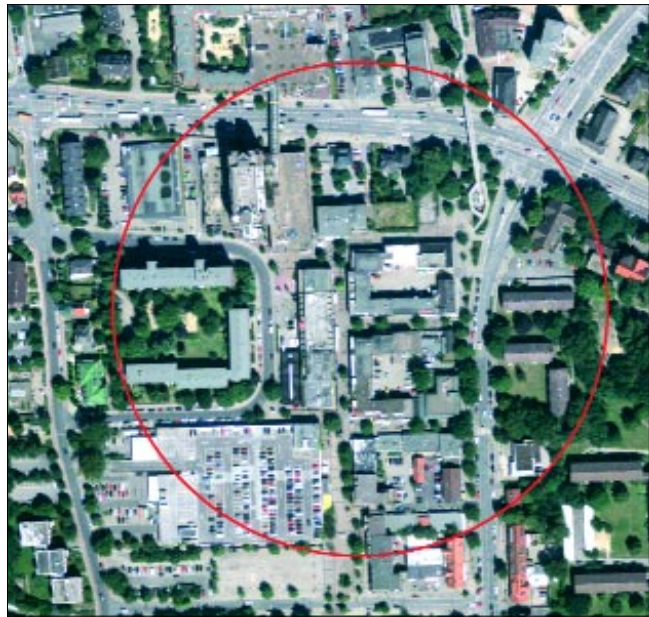


Abb. 22: Luftbild Neuzustand U 192 Ortskern Neugraben



Abb. 24: Neuer Grundstücksbestand U 220



Abb. 25: EKZ Hamburger Straße (U 220)



Abb. 27: Neuer Grundstücksbestand U 181



Abb. 28: Luftbild Neuzustand U 181



Abb. 29: Übersicht der Sanierungs-Umlegungsverfahren in Harburg

3.3 Stadterneuerung

3.3.1 durch Sanierung und Revitalisierung (1975 – 1990)

Ab 1975 verlagerten sich die Aktivitäten auf Umstrukturierung und Verbesserung bestehender Stadtquartiere. Modernisierung, Instandhaltung und Sanierung standen nun im Vordergrund.

Diese wesentliche Zielrichtung der Bodenordnung in der Stadtentwicklung – unter Betonung der integrierten Zentrenentwicklung – setzte sich in den 70er Jahren nach Verabschiedung des als Spezialgesetz für die Stadterneuerung geschaffenen Städtebauförderungsgesetzes am 27.7.1971 fort.

Eine neue Phase städtebaulicher Entwicklung setzte um das Jahr 1975 ein. War bis dahin das Denken in den Aufbaukriterien maßgeblich, begann sich in dieser Zeit eine andere Sichtweise durchzusetzen. Der noch durchaus übliche großflächige Abbruch auch in innerstädtischen oder Zentrenbereichen zum Zwecke der völligen Neugestaltung begann einem behutsameren Umgang mit dem Bestand zu weichen. Die Inanspruchnahme von Außenbereichen für den Wohnungsbau ging deutlich zurück. Die Planung für die letzte projektierte Großsiedlung in Allermöhe wurde 1976 eingestellt. Es wurden zwar auch weiter Neubaugebiete in bisher baulich nicht genutzten Bereichen in Angriff genommen, Ziel war aber nicht mehr fast ausschließlich verdichteter Geschoss- oder sogar Hochhauswohnungsbau; es begannen vorrangig Einfamilienhausgebiete zu entstehen.

Der Schwerpunkt dieser Phase lag in der sich weitgehend im Bestand bewegendem Stadtreparatur in einer schnell wachsenden Zahl von Sanierungsgebieten. Basis dafür bot u.a. der als Nachfolgeplan des Aufbauplanes 1973 verabschiedete Flächennutzungsplan, der neben anderen Änderungen, mit einer bedeutenden Ausnahme, der geplanten

Alsterquerung, die das Stadtgebiet durchschneidenden überdimensionierten Verkehrsflächen fallen ließ.

Ein Teil der Sanierungsgebiete war aus übergeleiteten Umlegungsverfahren entstanden. Das Vorgehen in diesen frühen Verfahren war noch stark geprägt von einem deutlich in die Substanz eingreifenden Neugestaltungswillen, d.h. also eher an den Leitbildern der vorhergegangenen Periode. Mit den bewahrenden Sanierungsverfahren der späten 70er und 80er Jahre wurden u.a. planerische Sünden der vorangegangenen Zeit, teilweise zurück bis in die 30er Jahre (so in St.Pauli-Süd), korrigiert.

Für die Straßen und Stadtautobahntrassen waren in den vorangegangenen Jahren großflächig auch und überwiegend bebaute Grundstücke von Hamburg gekauft worden. An den in diesen Bereichen vorhandenen Gebäuden wurden im Hinblick auf den irgendwann zu erwartenden Abbruch nur die notwendigsten Erhaltungsarbeiten durchgeführt. Private Grundeigentümer in den betroffenen Gebieten verfuhr, ebenfalls in Hinblick auf den wahrscheinlich notwendigen Verkauf, in gleicher Weise. Dies führte zu einem fortschreitenden Verfall der Bausubstanz. Der Fortfall der zugrundeliegenden Verkehrsplanung zwang zum Umdenken. Der Verlauf der Trassen lässt sich zumindest in der westlichen inneren Stadt anhand der Sanierungsgebiete gut verfolgen.

3.3.2 Städtebauförderungsgesetz vom 27.07.1971

Unter Berücksichtigung eines durchgreifenden Wandels der Umwelt- und Lebensverhältnisse mit Betonung der sozialen Komponente war der Städtebau vor neue Aufgaben gestellt. Missstände in Baugebieten, in den Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie in urbanen Funktionen sollten mit dem neuen Gesetz und der Bereitstellung von Bundesmitteln behoben werden.

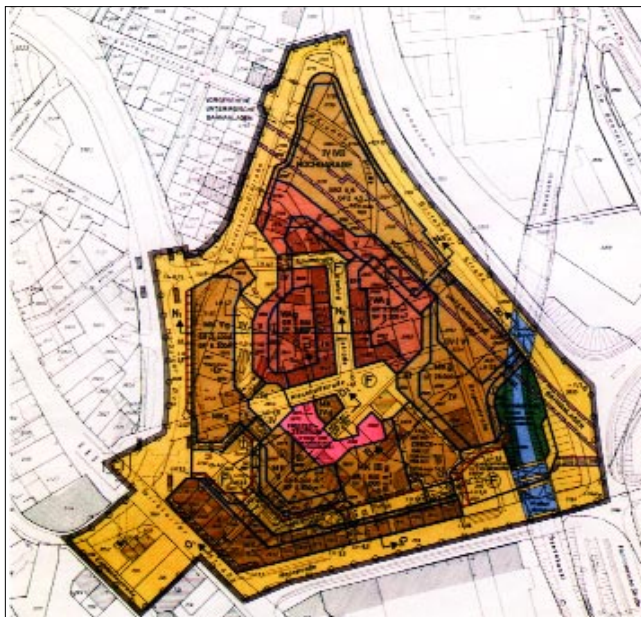


Abb. 30: Bebauungsplan Harburg 23

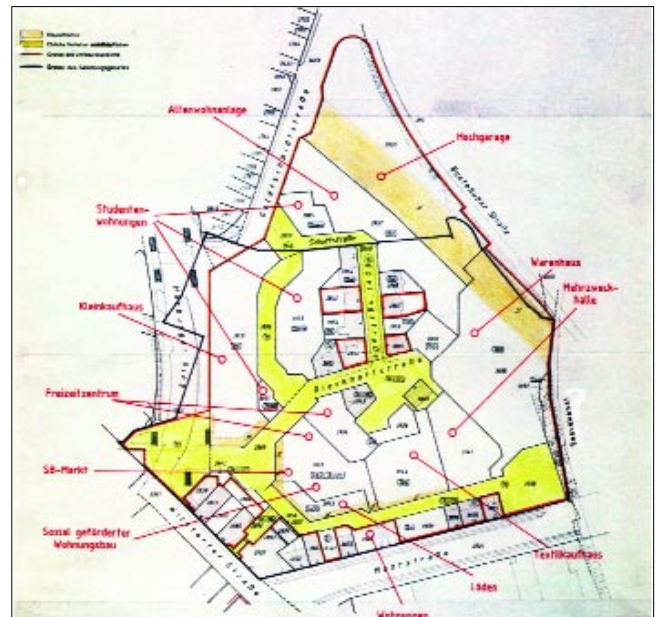


Abb. 31: Neuer Grundstücksbestand im Sanierungsgebiet Harburg S2

Es wurden die städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingeführt.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sind aus verschiedenen Gründen in Hamburg bisher nicht durchgeführt worden; z.Z. laufen in drei Gebieten vorbereitende Untersuchungen.

§ 16 sieht die Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vor.

Nach den Überleitungsvorschriften nach § 93 StBauFG konnten bereits in der Durchführung befindliche Gebiete, in denen mit der Sanierung begonnen war, innerhalb eines Jahres ohne vorbereitende Untersuchungen als förmliche Sanierungsgebiete festgelegt werden.

Mit den Novellen zum Städtebaurecht von 1976, 1979 und 1984 sind sowohl das BauGB als auch das StBauFG weiterentwickelt und gegenseitig angepasst worden. Dabei wurden vor allem Erleichterungen und Bescheinigungen angestrebt.

3.3.3 Sanierungs-Umlegungen

Hamburg hat durch RechtsVO vom 11.07.1972 für Gebiete in Harburg (S1 – S5), in Rahlstedt (S1) und in Billstedt (S1) mit insgesamt rd. 250 Grundstücken von den Überleitungsvorschriften Gebrauch gemacht. Mit Hilfe dieser Verfahren wurden die Kernbereiche von Harburg, Rahlstedt und Billstedt neu gestaltet. Die letzten dieser Sanierungs- und Umlegungsverfahren wurden im Jahre 2000 abgeschlossen.

In sieben der acht überleiteten Sanierungsgebiete war im Rahmen der Umlegung bereits mit Sanierungsmaßnahmen begonnen worden. Die Umlegung war mithin Grundlage der ersten Sanierungen in Hamburg.

Später wurden dann weitere Umlegungsverfahren innerhalb von neu festgelegten Sanierungsgebieten betrieben; so in der Neustadt (S2, U 300), an

der Schilleroper und am Hein-Köllisch-Platz in St. Pauli (S1, U 299 und 314) und in Wilhelmsburg (S1, U 306, 318 und 320).

In den inzwischen nahe zu vollständig abgeschlossenen Sanierungs-Umlegungsverfahren sind mehr als 100 Mio. DM seitens der öffentlichen Hand mit Bundesbeteiligung (1/3 bis 1/2) für Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen aufgebracht worden, die nur zum Teil durch Abschöpfung von vorteilsbedingten Ausgleichsbeträgen von den Grundeigentümern gegengerechnet werden konnten. Neben den Umgestaltungen der Grundstücksverhältnisse sind insbesondere Verkehrsanlagen neu entstanden, bzw. z.B. durch Schaffung von Fußgängerzonen umgestaltet worden, wobei dann meist rückwärtig neue Anfahrmöglichkeiten einzurichten waren. Zahlreiche Gebäudeabbrüche und Betriebsverlagerungen mussten vorgenommen werden. Auch ist in einigen Fällen die Errichtung von gemeinschaftlichen Garagenanlagen geregelt worden. Selbst Gewässerabschnitte waren zu verlegen.

In der Harburger Innenstadt wurden folgende Sanierungsgebiete förmlich festgelegt

- Harburg S1 mit dem Umlegungsverfahren U 199; später auch U 288
- Harburg S2 mit U 232, ab 1978 auch U 295 und U 297
- Harburg S3 mit U 241
- Harburg S4 mit U 210
- Harburg S5 mit U 197 und U 208

Zusammen waren diese 9 Umlegungsgebiete rd. 13 ha groß

Abbildungen 29–31

Beispielsweise konnte der sog. »City Block« in Harburg S1 durch Zusammenfassung diverser kleinerer minderwertig bebauter Grundstücke als ein



Abb. 32: Alter Grundstücksbestand im Sanierungsverfahren U 243, Sanierungsgebiet Rahlstedt S1



Abb. 33: Neuer Grundstücksbestand U 243

zentraler Komplex entstehen, in dem jeder Eigentümer nach intensiven Verhandlungen mit einer Zuteilung von Miteigentumsanteilen einverstanden war. Im Kernbereich des Bezirksentlastungszentrums Harburg wurde damit im Rahmen der ab 1972 gleichzeitig betriebenen Sanierung ein entscheidender Impuls für die Verbesserung der Geschäftssituation gegeben. Die Bildung von Sondernutzungsrechten am siebengeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Gemeinschaftsregelungen z.B. für das zugehörige Parkhaus mit 110 Stellplätzen waren nur einige Hürden auf dem Weg zu einem letztlich erfolgreichen Abschluss. Insgesamt waren hier Regelungen für 21 Betriebe und 29 Wohnungen zu treffen.

In Rahlstedt ist auf der Grundlage des bereits 1968 eingeleiteten Umlegungsverfahrens U 243 die Sanierung Rahlstedt S1 weitergeführt worden. [Abbildungen 32 und 33](#) Hier war zur Schaffung eines Bezirksentlastungszentrums für rd. 200.000 Einwohner vor allem eine Verbesserung der Infrastruktur vorzunehmen. Auf der Grundlage zweier Bebauungspläne ist der am S-Bahnhof belegene ehemals vorstädtische Bereich in ein modernes Einkaufs-, Geschäfts- und Wohngebiet verändert worden. Ein Geflecht neu anzulegender Fußgängerbereiche forderte neue Grundstücksaufschließungen für den Fahrverkehr. In zahlreichen Einzelschritten wurde das rd.15 ha große Grundstückgefüge erheblich umgestaltet. Auch war die Wandse als Gewässer 2. Ordnung tlw. zu verlegen, ein schienen gleicher Bahnübergang aufzuheben sowie Ersatzmaßnahmen zu schaffen, das Straßennetz umzugestalten, ein Parkhaus und eine gemeinschaftliche Tiefgarage zu errichten, ein Omnibusbahnhof anzulegen sowie ein Post- und ein Umspannwerk zu verlagern.

Im Sanierungsgebiet Billstedt S1 (U 259) sind im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Billstedter

Zentrums Wohn- und Geschäftshausflächen neu geordnet worden.

Im Sanierungsgebiet Neustadt S2 ist das 1,5 ha große Umlegungsgebiet U 300 in unmittelbarer Nähe zur Umlegungsdienststelle eingeleitet worden, um Voraussetzungen bei der Behebung von städtebaulichen Missständen durch Entkernung und Neuordnung der Grundstücke und der Erschließung zu schaffen. Das eng bebaute sog. »Gängeviertel« wurde bereits vor mehr als 100 Jahren durch Privatinitiative der Brüder Wex schon einmal saniert. Das Erneuerungskonzept hat hier schließlich keinen Bürostandort, sondern ein citynahes Wohnquartier mit rd. 250 öffentlich geförderten Wohnungen erbracht. Besondere Probleme machte die vorgesehene Verlagerung des am Großneumarkt nur provisorisch untergebrachten »Kleckstheaters«, das einer sechsgeschossigen Wohnbebauung längere Zeit entgegenstand.

In einigen dieser innerstädtischen Sanierungsgebiete wurden ebenfalls Umlegungsverfahren eingeleitet und durchgeführt. Sie waren ein wesentlicher Bestandteil der Stadterneuerung und zeigten deutlich, dass auch in Bereichen, in denen der bauliche Bestand weitgehend erhalten werden soll, solche Verfahren erheblich zur Verbesserung der städtebaulichen Situation beitragen können.

Ende der 80er Jahre zeigte sich die Notwendigkeit, in Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre Nachbesserungen einzubringen. In dreien dieser Gebiete wurden Sanierungsverfahren eingeleitet. In einem, in Kirchdorf-Süd, zeigte sich die Notwendigkeit, über umfeld- und gebäudebezogene Maßnahmen hinaus auch bauliche Veränderungen auf geänderten Grundstückszuschnitten durchzuführen. Die notwendigen Voraussetzungen konnten in der Umlegung geschaffen werden.

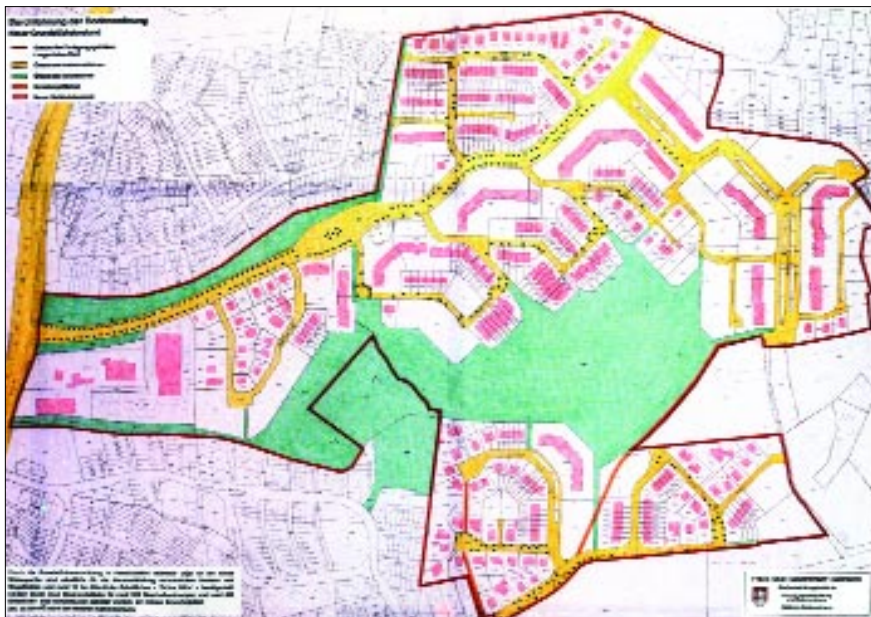


Abb. 34: Neuer Grundstücksbestand U 311, Langenbeker Feld

Umlegungen ohne Sanierung

In den Jahren nach 1980 sind in der Bearbeitung eine Reihe von Erschließungsumlegungsverfahren hervorzuheben. So auf der ehemaligen Elbinsel Finkenwerder in der Größenordnung von 30 ha, in Eißendorf, in Wandsbek und am Nordalbinger Weg (17 ha) sowie eine Neugestaltungsumlegung am Tibarg in Niendorf.

Im Hamburger Süden ist 1982 für das ca. 40 ha große Gebiet »Langenbeker Feld« eine Erschließungsumlegung (U 311) eingeleitet worden, um die grundstücksmäßigen Voraussetzungen eines Neubaugebietes mit rd. 1.000 WE zu schaffen. Vor der Bebauungsplan-Feststellung wurde, nachdem private Bemühungen scheiterten, mit nahezu sämtlichen Grundeigentümern ein sog. Bodenordnungsgrundvertrag geschlossen, der die wesentlichen Ziele und Bedingungen des Verfahrens U 311 festschrieb. So waren von Anfang an die Weichen für die Grundstücksbewertung und die Zuteilungsformen für Geschoss-, RH- und Einfamilienhausbebauung gestellt. 1988 konnte die letzte, insgesamt rd. 340 Umlegungsverzeichnisse umfassende Neuregelung in Kraft treten. Vorhandene Altlasten aus einer Flakstellung im 2. Weltkrieg wurden zuvor durch eine Kampfmittelbeseitigungsaktion ausgeräumt. [Abbildung 34](#)

Am Tibarg sind im Zusammenhang mit dem U-Bahn-Bau eine Umgestaltung des Niendorfer Ortskerns mit Umwandlung der Hauptgeschäftsstrasse Tibarg in eine Fußgängerzone bei gleichzeitiger rückwärtiger Neuerschließung der Geschäfts- und Wohngrundstücke vier Umlegungsverfahren eingeleitet worden. Die Umsetzung des Bebauungsplanes erwies sich bei den komplexen Regelungen als sehr zäh. Zwei Restregelungen, die erst nach Änderung des Bebauungsplans möglich sind, stehen bis heute aus. Mit dem

Kleinkaufhaus – als letzter größerer baulicher Maßnahme – konnte nach einigen vergeblichen Bemühungen jetzt begonnen werden. [Abbildung 35](#)

Südlich Neßdeich in Finkenwerder, nahe dem Airbus-Gelände, sind zwei zusammen rd. 17 ha große Gebiete mit der Bezeichnung U 289/290 auf der Grundlage des Bebauungsplans Finkenwerder 20 abgewickelt worden. Hier wurden zahlreiche Einfamilienhausbauplätze gebildet und ein System von Fleeten und Gräben für die Oberflächenentwässerung des 1962 bei der Sturmflut in Mitleidenschaft gezogenen ehemaligen Obstanbaugebietes geschaffen.

Mitte bis Ende der achtziger Jahre trat mit der Rückführung der öffentlichen Wohnungsbauprogramme eine gewisse Stagnation ein.

3.4 Verdichtung

3.4.1 Neubau und Stadtumbau (ab 1990)

Nach der politischen Wende 1990 und der Wiedervereinigung Deutschlands bedurfte es erneut erheblicher Anstrengungen, um der sprunghaften Bevölkerungszunahme zu begegnen. Zahlreiche Verdichtungs- und Neubaumaßnahmen wurden umgesetzt.

Schon Ende der 80er Jahre zeichnete sich ein erhöhter Wohnraumbedarf, weitgehend ausgelöst durch verstärkten Zuzug, in Hamburg ab. Mit dem Fall der Mauer und der Öffnung der Grenzen der Länder des früheren Warschauer Paktes verstärkte sich dieser Trend dynamisch. Hierfür wurden neue Bauflächen benötigt. Schon geplante größere Wohnbauvorhaben wurden mit den beginnenden 90er Jahren fortgesetzt bzw. forciert vorangetrieben. Verschiedene Faktoren führten zum Bruchfallen großer innerstädtischer Flächen, die zumindest potentiell für eine neue Nutzung verfügbar wurden.

Durch die nach dem Zusammenbruch der Sowjet-



Abb. 35: Luftbild Tibarg, Niendorf

union und des Ostblockes sowie den deutschen Einigungsprozess entstandene Annäherung an die Länder Mittel- und Osteuropas wurde der Bedarf an militärisch genutzten Flächen – Kasernen, Truppenübungsplätzen – erheblich reduziert. Die entsprechenden Flächen in Hamburg, mit Ausnahme solcher mit Einrichtungen zentraler Bedeutung, sind bereits oder werden anderen Verwendungen zugeführt. Bahnflächen in erheblichem Umfang sind oder werden durch den Strukturwandel im Bahnverkehr, auch bedingt durch Überführung der früheren Bundesbahn in eine Aktiengesellschaft, frei für Umnutzungen. Umfangreiche gewerblich/industriell genutzte Bereiche werden vorrangig durch betriebliche Umstrukturierungen und Verlagerung von Produktionsstandorten frei für neue Planungen.

Allen diesen Flächen ist der hohe Aufwand gemein, der für eine Bereitstellung zur Neunutzung aufgebracht werden muss, sei es durch die erforderliche Freimachung der Gelände von vorhandenen Baulichkeiten oder durch die Beseitigung der aus der früheren Nutzung stammenden Bodenverunreinigungen. All diese Bereiche sind in der Regel in der Hand eines Eigentümers, Umlegungsverfahren sind bisher hier nicht erforderlich geworden.

Schon in den 80ern, intensiviert zu Beginn der 90er Jahre zeigten sich deutliche Tendenzen des Wohnraummangels, die zur Planung großer Neubaugebiete führten. In der Folge wurde ein weiterer Schwerpunkt der Bodenordnung die Erschließungsumlegung in bisherigen Außenbereichen. In diesen Bereichen war das planerische Ziel eine aus großen Anteilen Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäusern gemischte Nutzung. Deutlich wurde dabei darauf geachtet, die Fehler der Großsiedlungen der 60er und 70er Jahr nicht zu wiederholen.

Auch der seit Ende der 80er Jahre deutliche Trend zur Stadtreparatur auch neuerer Strukturen, gekennzeichnet als soziale Stadtteilentwicklung, machte Sanierungs- und damit verbunden Umlegungsverfahren erforderlich.

Politisch stark betont wurde in dieser Entwicklungsphase u.a. die innere Verdichtung in Gebieten, die bereits entsprechend genutzt werden. Dazu gehört auch der Umbau mit Ergänzungen ehemaliger gewerblich/industrieller Nutzungen zu Wohnzwecken, in der Regel mit auch arbeitsplatzbezogenen Anteilen. Neben der Tatsache der Verfügbarkeit von Flächen ist ein starkes Motiv in dem Willen, den Verbrauch von Landschaft für bauliche Nutzungen zu reduzieren, zu sehen.

Die Anfang der 90er Jahre zunächst verstärkt vorangetriebenen größeren Siedlungsvorhaben im Außenbereich waren in ihrer Konzeption eher orientiert an der vorangegangenen städtebaulichen Entwicklungsphase. Sie setzten überwiegend auf verdichteten, in der Regel geförderten Geschosswohnungsbau und nur zu einem geringen Teil auf Eigentumsmaßen in Einfamilienhausbauweisen. Vor diesem Hintergrund, aus Gründen des Naturschutzes und zur Vermeidung des Landschaftsverbrauches wurden sie zum Teil auf Eis gelegt oder auch umgeplant. Dadurch kamen etliche bereits in der Durchführung befindliche Umlegungsverfahren zum Stillstand.



Abb. 36: Neue Siedlung am AKN-Haltepunkt, Burgwedel, Schnelsen



Abb. 37: Bushaltestelle für neue Siedlung Burgwedel

3.4.2 Baugesetzbuch vom 08.12.1986 mit Änderungen von 1998 (BauROG)

Seit dem 8.12.1986 war das im Sinne einer Rechtsvereinfachung und Gesamtnovellierung aus der Zusammenfassung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes entstandene Baugesetzbuch rechtliche Grundlage der Bodenordnung. Dabei ist die Paragraphenfolge des BBauG nahezu unverändert geblieben. Das nun einheitliche Gesetz ist am 01.07.1987 in Kraft getreten.

Der stadtentwicklungspolitische Rahmen, in dem sich die Bodenordnung bewegt, spiegelt sich auch im veränderten rechtlichen Instrumentarium wieder. Aus der deutschen Einigung heraus wurde zunächst am 1.6.1990 das auf fünf Jahre befristete Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch verabschiedet, dem das am 1.5.1993 in Kraft getretene Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz folgte, dessen Vorschriften mit dem 31.12.1997 ausliefen.

Mit diesen Änderungen wurde u. a. die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme als erweitertes Bodenordnungsinstrument wieder eingeführt. Als neues Werkzeug wurde der städtebauliche Vertrag geschaffen, der auch sinnvoll in Bodenordnungsverfahren genutzt werden kann.

In diesem Zusammenhang kam es 1993 zu einer durchaus bedeutenden Änderung des Bodenordnungsrechtes. War bisher ausschließlich ein festgestellter Bebauungsplan verbindliche Basis für die Durchführung eines Umlegungsverfahrens, können seit Inkraft-Treten des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes Verfahren auch in Gebieten durchgeführt werden, in denen die Voraussetzungen des § 34 BauGB vorliegen. Dies erweitert die Einsatzmöglichkeit der Bodenordnung deutlich.

Mit dem Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches

und zur Neuregelung des Raumordnungsrechts vom 18.08.1997 (BauROG) hat das BauGB ab dem 01.01.1998 seine heute gültige Fassung erhalten.

Bestimmungen des damit aufgehobenen Maßnahmen-gesetzes wurden übernommen.

Insbesondere ist die ab 1993 im Bauplanungsrecht aufgenommene naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weiterentwickelt worden. Ausgleichsmaßnahmen sind seitdem auch außerhalb des Bebauungsplangebietes möglich. Damit ist die Abkoppelung zwischen Eingriff und Ausgleich räumlich und zeitlich möglich geworden.

3.4.3 Umlegungen nach 1990

Nach der Wende 1990/1991 und der Bevölkerungszunahme um rd. 150.000 Einwohner in Hamburg bekam der Wohnungsbau einen erheblichen Auftrieb. Bisher nicht realisierte Pläne wurden nun zügig umgesetzt.

So sind in Schnelsen an der AKN-Haltestelle Burgwedel mit Hilfe von drei Umlegungen (U 332, 333 und 337) neue Siedlungsflächen für ca. 3.000 Einwohner einschließlich Nahversorgungszentrum entstanden (siehe auch Stadtdialog Nr. 8). [Abbildungen 36 und 37](#)

An der Emil-Andresen-Straße konnten rd. 300 WE im Miet- und Eigentumswohnungsbau nach Abschluss des Verfahrens U 305 entstehen (siehe auch Stadtdialog Nr.14).

Nach einer Phase mit verstärktem sozialem Mietwohnungsbau sind etwa ab 1995 entsprechend dem Nachfragetrend mehr Wohnbereiche für Eigentumsmaßnahmen geplant und umgesetzt worden. Das letzte etwa 50 ha große Umlegungsgebiet am Reinbeker Redder in Bergedorf für ca. 850 WE konnte im Zusammenwirken mit den Investoren und den Verwaltungsdienststellen nahezu im zeitgemäßen PPP (Public-Private-Partnership)-Ablauf



Abb. 38: Moderner Haustyp, U339, Reinbeker Redder in Bergedorf



Abb. 39: U 334, Konzeptwettbewerb zur Umplanung Neugraben-Fischbek, 15-65

mit zugehörigen städtebaulichen Vereinbarungen und Verträgen abgewickelt werden. Neben der klassischen Erschließungsübernahme erfolgten auch die Regelungen für die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen, die öffentlichen Grünanlagen, das Bürgerhaus, die Kindertagesstätte, die Oberflächenentwässerung einschließlich der Begründung eines Wasser- und Bodenverbandes.

Abbildung 38

Gebiete mit Beginn der Planung in Neugraben-Fischbek (Entwurf Neugraben-Fischbek 15, jetzt NF 65, U334) in Wilhelmsburg bei der Windmühle (U 325), in Finkenwerder (Entwurf Finkenwerder 32, U 335) und am Immenhorstweg (Entwurf Bergstedt 12, U 336) führten ebenfalls zur Einleitung von großflächigen Bodenordnungsverfahren in Außenbereichen. Verfahren dieser Art waren, allerdings in erheblich kleinerem Maßstab als reine Einfamilienhausgebiete, auch an anderen Standorten durchgeführt worden.

Das noch laufende Verfahren in Neugraben-Fischbek ist, nach deutlicher Änderung der planerischen Konzeption (bisher 3.000 WE, davon 80% im Geschosswohnungsbau – jetzt 1.250 WE, überwiegend im Einfamilienhausbau) inzwischen auch eher diesem Typ zuzurechnen. [Abbildung 39](#)

Umlegungsverfahren in Verdichtungsgebieten sind begonnen. Sie erweisen sich durch den zum Teil deutlichen formulierten Unwillen der betroffenen Grundeigentümer gegen neue Erschließungsmaßnahmen und heranrückende neue Nachbarn als schwierig. Als erfolgreiche Umsetzungen bei Verdichtungsmaßnahmen mit Blockinnenerschließungen sind beispielhaft die beiden Verfahren in Eidelstedt 7 und 57 (U 328 und U 341) zu nennen. Die erheblich zugenommenen Anforderungen auf dem Sektor der Landschafts- und Grünplanung konnten und mussten bei der Bodenordnung

mit bewältigt werden. Hierfür notwendige Mehrkosten der Grundeigentümer und Bauträger waren auch über den Bodenpreis zu steuern. Dabei galt es, nicht den Verkehrswert weiter in die Höhe zu treiben, sondern beim Altwert der einzubringenden Grundstücke diese Kosten mit zu berücksichtigen, was im Ergebnis zu einer Absenkung führt (sog. »gedämpfter Rohbaulandwert«) und die Bereitschaft der Grundstückseigentümer zur Flächenabgabe nicht gerade fördert. Erst nach einer gewissen Gewöhnungsphase wird auch hierfür mehr Verständnis entgegengebracht.

Nicht unerwähnt sollen Umlegungsgebiete bleiben, in denen gewerbliche Flächen aktiviert werden konnten, wie in Wandsbek am Holstenhofweg (Tonndorf 5, U 319).



Umlegungsverfahren in Hamburg

- U 266 Auedeich/Auesiel
- U 286 Tibarg Süd
- U 287 Tibarg Nord
- U 320 Vogelhüttendeich
- U 325 Bei der Windmühle
- U 334 Süderelbebogen
- U 335 Finkenwerder Landscheideweg
- U 336 Immenhorstweg
- U 338 Ortskern Fünfhausen
- U 340 Sonnenweg
- U 348 Am Sooren/Am Hegen
- U 351 Kuhteichweg

3.5 Ausblick

Flächenmanagement durch Umlegung – optimale Flächennutzung für die Gestaltung einer wachsenden Stadt.

Die aktuelle, bis zum Jahr 2015 abzielende Bundes-Raumordnungsprognose für das Bundesgebiet lässt räumlich äußerst uneinheitliche Entwicklungen mit gegenläufigen Trends in der Wirtschaft erwarten. Diese Trends sind gekennzeichnet von Schrumpfungs- und Wachstumsprozessen bei auseinanderstrebenden regionalen Entwicklungen (vgl. Theo Kötter »Städtebauliche Kalkulation als Aufgabe des projektorientierten Managements« in FuB 3/2002, S. 143 ff.).

Vor diesem Hintergrund ergeben sich drei Handlungsfelder für das Flächenmanagement:

- Entwicklung neuer Bauflächen
- Rückbau von Siedlungen
- Um- und Wiedernutzung von Brachen.

In Hamburg verfolgt der Senat als zentrale Zielsetzung seiner Politik in der laufenden Legislaturperiode das Leitbild »Metropole Hamburg – wachsende Stadt«, d.h. eine gezielte Wachstumsstrategie soll zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität wie auch des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums beitragen.

Ziel ist die Entwicklung Hamburgs zu einer wachsenden und pulsierenden Stadt mit internationaler Ausstrahlung. Damit hierfür genügend Flächen zur Verfügung stehen, soll das Leitbild der »Wachsenden Stadt« sowohl durch die Entwicklung neuer Bauflächen als auch durch die Um- und Wiedernutzung von Brachen zügig umgesetzt werden.

Diese Umsetzungsstrategie des Leitbildes der wachsenden Stadt beinhaltet u. a. Schwerpunktsetzungen in den Bereichen Flächenangebot und Ressourcenmanagement, die eine zeitnahe Aktivierung/Mobilisierung von Wohnungsbau- und Gewerbeflächen erfordern.

Gerade in diesem Zusammenhang steht auch künftig die Bodenordnung durch Umlegung für ausgewählte Teilbereiche als bewährtes Flächenmanagementinstrument zur Verfügung.

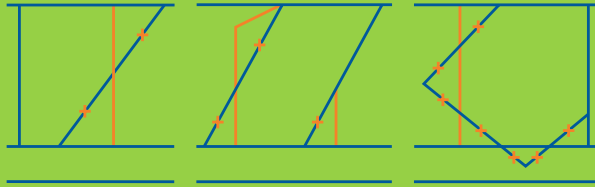
Mit ihren Möglichkeiten des planvollen Umgangs mit Grund und Boden, Mobilisierung und Grundstücksveränderung, mit technischen Maßnahmen und rechtlichen Fixierungen des Nachweises, der Bewertung, der Sicherung und der Dokumentation schlüpft sie gleichzeitig mehr und mehr in die Rolle des »facilitators«, also des Ermöglichs von nachhaltigen Investitionsentscheidungen.

Die Bereitstellung und Neuordnung von Wohnbau- und Gewerbeflächen und die Aktivierung von Gewerbebrachen wird insbesondere in Hamburgs Süden eine besondere Bedeutung erhalten.

So werden z. Zt. Umlegungsverfahren in den Bebauungsplangebieteneu Graben-Fischbek 15/65 (Süderelbebogen), Finkenwerder 32 (Finkenwerder Landscheideweg/Finkenwerder Norderdeich) und Wilhelmsburg 18 (Bei der Windmühle) wieder aktiviert, neue Verfahren werden zur Umsetzung des Leitbildes »Metropole Hamburg – wachsende Stadt« hinzutreten.

4

Grenzregelungen



Grenzausgleich

Grenzverschwenkung

Grenzbegradigung

4.1 Einleitung

Neben der Umlegung wird die Grenzregelung als weiteres amtliches, städtebauliches Bodenordnungsinstrument in Hamburg seit vielen Jahren mit Erfolg eingesetzt.

Im Gegensatz zur Umlegung, mit der im Regelfall größere Baugebiete erschlossen, neu geordnet und grundlegende Änderungen an den Grundstücksstrukturen vorgenommen werden, findet die Grenzregelung als einfaches, meist weniger aufwendiges Verfahren in einem eher kleinräumigen Bereich Anwendung.

Mit Hilfe der Grenzregelung können z.B. durch geringfügige Korrekturen der Grenzen zwischen benachbarten (z.T. baulich bisher nicht nutzbaren) Grundstücken im Wege des Grenzausgleichs, der Grenzverschwenkung oder der Grenzbegradigung zweckmäßig geschnittene Baugrundstücke geschaffen oder bau-rechtswidrige Zustände beseitigt werden. [Abbildung S. 48](#)

In vielen Fällen wird dies dadurch erreicht, dass die Grundstücksgrenzen in Anlehnung bestehender oder im Bebauungsplan ausgewiesener Baukörper rechtwinklig oder parallel gestellt werden. D.h. es geht im wesentlichen um die Form der Grundstücke, weniger um deren Lage und Größe, die es anzupassen gilt.

Somit wird gegenüber der Umlegung (und erst recht gegenüber der Enteignung) weniger in das Grundeigentum eingegriffen, mit der Folge, dass die Grenzregelung als milderes Mittel auf Seiten der beteiligten Grundeigentümer häufig mehr Akzeptanz findet.

Die Grenzregelung ermöglicht u.a.

- Baulücken für eine Bebauung vorzubereiten
- nicht ausreichende Grenzabstände von Gebäuden zu vergrößern,
- Überbauungen auf Nachbargrundstücken zu verhindern,

- innen bzw. rückwärtig gelegene Grundstücksteile zu erschließen,
- fehlende Stellplatz-Zuwegungen zu schaffen,
- Wege-/Straßenflächen zur Erschließung von Grundstücken zu verbreitern,
- alte Traufabstände zu beheben.

4.2 Der Grenzausgleich als »Vorläufer« der Grenzregelung

Die gesetzliche Grundlage für die Grenzregelung und ihren Vorläufer, den Grenzausgleich, war zunächst das Landesgesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11.4.1949 (AufbauG 1949).

Diese landesrechtliche Norm wurde ersetzt durch das Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BBauG 1960).

Das AufbauG 1949 beinhaltet im Unterabschnitt »Ordnung des Grund und Bodens« den Grenzausgleich in § 16 als eine von 5 Verfahrensarten zur Verwirklichung eines Durchführungsplanes.

Als »Vorläufer« der späteren »Grenzregelungsverfahren« war der Grenzausgleich in der Zeit zwischen 1950 und 1960 Grundlage für etliche Grenzanpassungen.

Dies ist besonders vor dem Hintergrund zu sehen, dass ordnungsbezogene Wiederaufbau-Tätigkeiten in der Nachkriegszeit Schwerpunkt der Stadtentwicklung waren, wobei der Wohnungsneubau und die Errichtung von Verkehrsbauwerken ebenso wie die Wiederherstellung der Gewerbe- und Industriebetriebe auf der Grundlage von Durchführungsplänen, Teilbebauungsplänen, Programmplänen und Baustufenplänen vorrangig betrieben wurden.

In § 16 des AufbauG 1949 war festgehalten, dass zum Wiederaufbau, Umbau und Neuaufbau sowie zur Erweiterung Hamburgs bei Verwirklichung von Durchführungsplänen Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander ausgetauscht werden konnten, um



Abb. 40: Beschluss

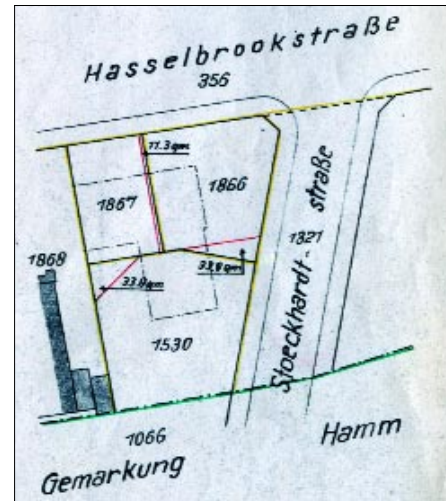


Abb. 41: Grenzausgleich GR 13

die Grundstücksgrenzen zu verbessern. In der Zeit von November 1951 bis Juni 1961 wurden in Hamburg insgesamt 31 Grenzausgleiche auf der Rechtsgrundlage des AufbauG 1949 bearbeitet.

Die Schwerpunkte lagen dabei in der Durchführung von Grundstücksregelungen in den Bezirken Wandsbek und Hamburg-Nord.

In erster Linie handelte es sich um die Schaffung zweckmäßig gestalteter Grundstücke, auf denen im Rahmen von Wiederaufbaumaßnahmen nach dem Krieg Wohnungen auf überplanten Trümmerflächen neu gebaut werden sollten.

Städtebaulich wurde angestrebt, möglichst viele Wohnungen – in Trennung von Funktionen – zu realisieren.

- Im Einzelnen lagen die Anwendungsfelder bei der:
- Erzeugung von Rechtwinkligkeiten, Parallelitäten und geraden Grenzverläufen im Bereich von vorhandenen oder im Durchführungsplan ausgewiesenen Baukörpern
 - Begradigung von Straßenlinien und -grenzen
 - Beschaffung von Straßenverkehrs(teil)flächen (Eckabschrägungen, Sichtdreiecke).

Beispiele hierzu sind:

- a) Grenzausgleich GR 13 zur Ermöglichung der im Durchführungsplan entsprechend Baukörperausweitung vorgesehener Bebauung. [Abbildungen 40–43](#)
- b) Grenzausgleich GR 14/15 zur Anpassung schief verlaufender, alter Grundstücksgrenzen, um eine parallel bzw. rechtwinklig zur Straßenlinie vorgesehene Bebauung zu ermöglichen. [Abbildungen 44 und 45](#)

Gesetzliche Randbereiche

Nicht unerwähnt bleiben sollen dem Grenzausgleich und der Grenzregelung ähnliche Verfahren, die auch heute noch in Hamburg eine Rolle spielen.

Mit dem Grenzbereinigungsverfahren kann unter bestimmten Voraussetzungen der Übergang des Eigentums an Wege- und Gewässerflurstücken nach dem örtlichen Besitzstand geschaffen werden.

Die Grundlage hierfür bietet das Landesgesetz über die Bereinigung von Grundstücksgrenzen, das seit dem 17.9.1954 in Kraft ist.

Nach der Flutkatastrophe in Hamburg vom Februar 1962 und daraus resultierender Hochwasserschutzüberlegungen können eigentumsrechtliche Grundstücksbereinigungen an Hochwasserschutzanlagen mit Hilfe des auch heute noch geltenden Landesgesetzes zur Ordnung deichrechtlicher Verhältnisse vom 29.4.1964 durchgeführt werden.

In beiden Fällen lag die Verfahrensdurchführung zunächst bei den Kataster- und Vermessungsämtern der Bezirksämter. Seit Januar 1997 wird diese im Rahmen der Zentralisierung des Hamburger Vermessungswesens vom Amt für Geoinformation und Vermessung der damaligen Baubehörde bzw. der heutigen Behörde für Bau und Verkehr wahrgenommen (zukünftig vom Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung).

Beide Verfahren sind aufgrund ihrer Zielsetzung losgelöst zu sehen von den städtebaulich und bau(ordnungs)rechtlich motivierten Grenzausgleichen bzw. Grenzregelungen.

4.3 Die Grenzregelung im Zuge der Neugestaltung und Vereinheitlichung des Baurechts

Mit dem BBauG 1960 wurde die Grenzregelung als Bodenordnungsinstrument für kleinere, benachbarte Grenzanpassungen gesetzlich neu gefasst und bundesweit vereinheitlicht; gleichzeitig hatte der landesrechtliche Grenzausgleich nach § 16 AufbauG 1949 ausgedient.

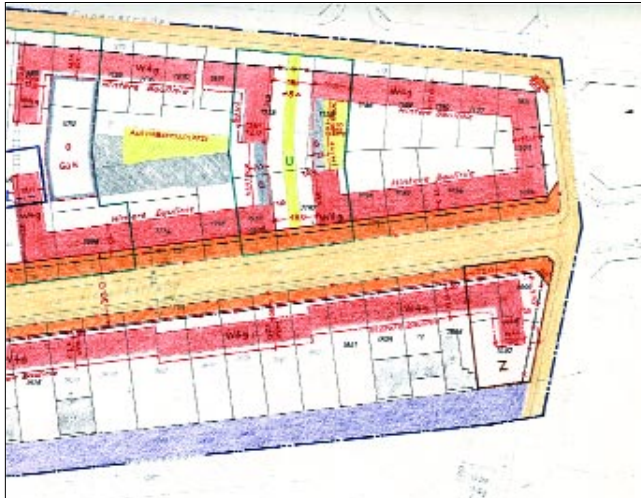


Abb. 42: Durchführungsplan



Abb. 43: Luftbild (Neuzustand)

Die Grenzregelung nach BBauG 1960, später mit einigen Modifikationen im Baugesetzbuch v. 8.12.1986 (BauGB 1986) übernommen (beachtenswert ist hier u.a. die Aufnahme der Baulast und der öffentlichen Last als zusätzliches Regulativ), wird dort im Ersten Kapitel, Allgemeines Städtebaurecht, Vierter Teil, Bodenordnung, Zweiter Abschnitt, in den §§ 80 bis 84 hinsichtlich Zweck, Voraussetzungen, Zuständigkeit sowie verfahrensmäßiger Abwicklung knapp und prägnant beschrieben.

Trotz dieser klaren Vorgaben sind immer noch Interpretations- und Handlungsspielräume gegeben, wie sich an Hand zwischenzeitlich ergangener Rechtsprechungen nachweisen lässt.

Darüber hinaus wurden Vorstöße in Gesetzesinitiativen unternommen, die Möglichkeiten der Grenzregelung in Richtung Umlegung auszuweiten.

Allerdings ist der in der BBauG-Novelle von 1979 gegenüber der BBauG-Fassung von 1960 erweiterte Anwendungsbereich der Grenzregelung als »kleine Umlegung« durch neuere Rechtsprechung wieder eingeengt worden.

Voraussetzungen und Möglichkeiten nach geltendem Recht

In der z.Z. geltenden BauGB-Fassung lassen sich wesentliche inhaltliche Aspekte zur Grenzregelung wie folgt herausstellen:

Die Änderung benachbarter Grundstücksgrenzen nach §§ 80-84 BauGB wird daran geknüpft, dass die betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich eines einfachen oder qualifizierten Bebauungsplans (gemäß § 30 BauGB) oder innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (gemäß § 34 BauGB) liegen.

Dann können ordnungsgemäße Bebauungen – entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans

und den bau(ordnungs)rechtlichen Vorschriften – herbeigeführt oder baurechtswidrige Zustände, d.h. Verstöße der Bebauung gegen geltendes Bauplanungs- und Bauordnungsrecht, beseitigt werden.

Unabdingbare Voraussetzung und Bestimmung des zulässigen Handlungsrahmens hierfür ist das öffentliche Interesse. Dieses kann u.a. dadurch gegeben sein, dass

- das Baulandangebot vermehrt wird,
- Erschließungsanlagen durch Baulückenbebauungen besser ausgenutzt werden,
- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden (Beachtung von ausreichender Belichtung, Besonnung und Belüftung durch Berücksichtigung entsprechender Abstandsflächen),
- der privaten Stellplatzverpflichtung Rechnung getragen wird.

Von weiterer Bedeutung ist, dass die gegeneinander ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstück(steil)e nicht selbstständig bebaubar sein dürfen.

Wesentliche Wertminderungen der Grundstücke sind nicht erlaubt, wohl aber Wertsteigerungen.

Hintergründe hierfür ergeben sich aus Bedenken von Grundpfandgläubigern, deren Rechte in Abteilung III des Grundbuchs betroffen sein können, wenn bei einer zu großen Grundstückswertminderung die Absicherung gewährter finanzieller Mittel in Gefahr steht.

Außerdem sollen Entwicklungen in Richtung Enteignung vermieden werden.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit, im Zuge von Grenzregelungen Dienstbarkeiten im Grundbuch, wie z.B. Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte als beschränkt persönliche Dienstbarkeiten oder Grund-



Abb. 44: Grenzausgleich GR 14/15

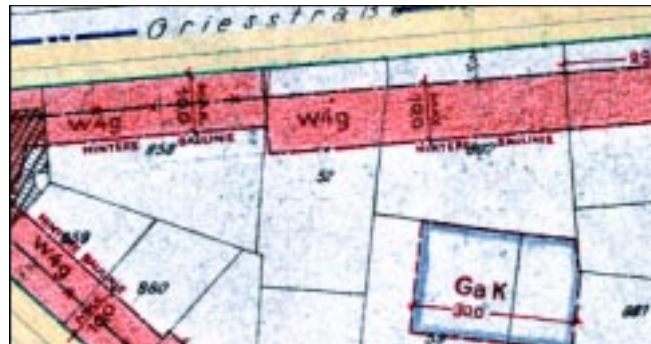


Abb. 45: Durchführungsplan

dienstbarkeiten sowie Baulasten im Baulastenverzeichnis, wie z.B. Abstandsbaulasten, neu zu begründen, zu verändern sowie ganz oder teilweise aufzuheben. Rechtsgrundlage für die Eintragung der Rechtsänderungen im Grundbuch, Liegenschaftskataster und ggf. Baulastenverzeichnis ist kein privatrechtlicher notarieller Vertrag bzw. auch nicht die im Zusammenhang mit einer Baulast erforderliche Verpflichtungserklärung, sondern der hoheitliche Grenzregelungsbeschluss (mit Grenzregelungskarte und -verzeichnis) der Umlegungsdienststelle.

Welche Schritte im Einzelnen bei der Durchführung eines Grenzregelungsverfahrens zu beachten und zu befolgen sind, lässt sich an Hand der folgenden Abbildung nachvollziehen. [Darstellung S. 53](#)

Die Rolle der Grenzregelung im Baugenehmigungsverfahren

Richtet man den Blick auf einen weiteren wichtigen Bereich, der in der Regel vor jeder Neubautätigkeit steht, nämlich den der Baugenehmigung, so wird man feststellen, dass u.U. von Ausnahmen und Befreiungen im Baugenehmigungsverfahren abgesehen werden kann, wenn Ziel und Einsatz der Grenzregelungen dahingehend verfolgt werden, Grundstücke zu schaffen, die ohne Ausnahmegenehmigungen bebaubar sind.

Indem zukünftige Bauherren frühzeitig auf die Möglichkeiten der Grenzregelung von Seiten der bezirklichen Stadtplanungs- und Bauprüfungsstellen hingewiesen werden, können z.B. Probleme, die sich aus der Abstandsflächenbereitstellung oder der Stellplatzverpflichtung ergeben, ggf. durch Beteiligung der Umlegungsdienststelle mittels Grenz Anpassungen gelöst werden.

Auf diese Weise lassen sich planungsrechtliche Ausnahmen und Befreiungen reduzieren, so dass nicht

oder oder nur schwer realisierbare Bauvorhaben besser annehmbaren Lösungen zugeführt werden können.

Die Behandlung des Überbaus im Grenzregelungsverfahren

Zu der häufig gestellten Frage, ob der Überbau zu den Baurechtswidrigkeiten gehört, der durch eine Grenzregelung zwangsweise beseitigt werden kann, hängt die Antwort davon ab, ob daran ein (zwingendes) öffentliches Interesse besteht oder vielmehr private Gründe u.a. an der Einsparung der Kosten für Vermessung, Notar und Grundbuchamt überwiegen und lediglich eigentumsrechtliche Anpassungen der Grundstücksverhältnisse im Vordergrund stehen.

Im letzten Fall wird eine Grenzregelung vielfach abzulehnen sein unter Hinweis auf die Möglichkeit des »Abkaufs« des überbauten Grundstücksteils durch den Überbauenden, der in § 915 BGB privatrechtlich vollständig geregelt ist.

Ebenso könnten sich die beteiligten Grundeigentümer auf Zahlung einer Überbaurente (gemäß §§ 912 Abs.2 und 913 BGB) verständigen sowie Nutzungsvereinbarungen mit finanziellen (Ausgleichs-) Regelungen schließen, ohne dass eine Grenz Anpassung vorgenommen werden muss.

Soweit es sich bei dem Überbau um die Inanspruchnahme von öffentlichen Wegeflächen handelt, sind Sondernutzungsvereinbarungen nach dem Hamburgischen Wegegesetz möglich.

Grenzregelungen in der praktischen Umsetzung

Im Zusammenhang mit Umlegungsverfahren sind in der Zeit ab 1960 bis 1995 von der Umlegungsdienststelle 57 Grenzregelungen im Rahmen von nachträglichen Grenz Anpassungen in Umlegungsgebieten durchgeführt worden.

Grenzregelung nach §§ 80-84 Baugesetzbuch (BauGB), Verfahrensablauf und Bearbeitung



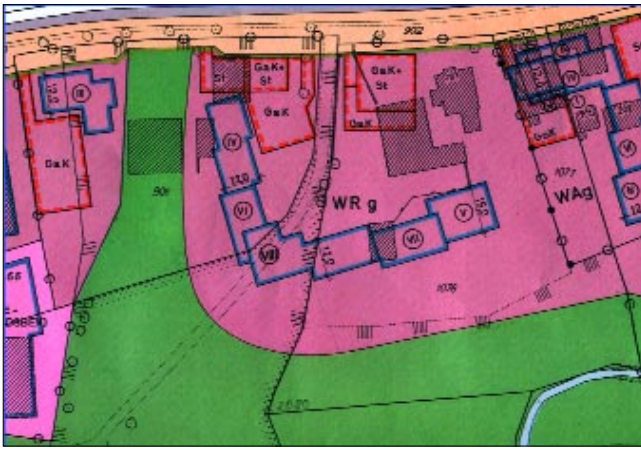


Abb. 46: Bebauungsplan

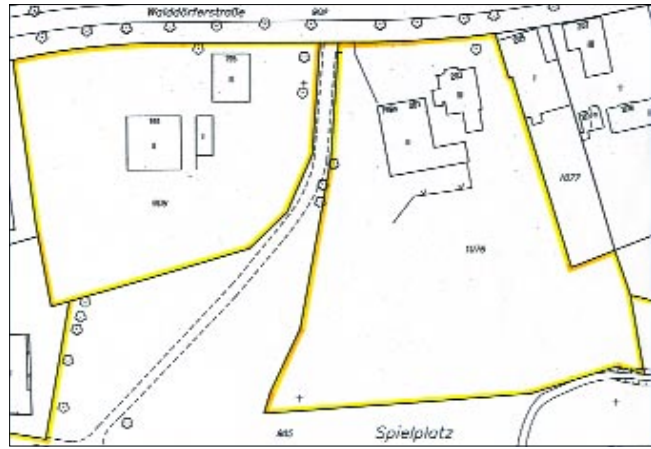


Abb. 47: Bestandskarte

Die bis zur Neuordnung und Zentralisierung des Hamburger Vermessungswesens im Jahr 1997 außerhalb von Umlegungsgebieten zuständigen 7 Kataster- und Vermessungsämter der Bezirksämter haben von 1960 bis 1997 insgesamt 484 Verfahren zur Durchführung gebracht, davon allein 295 im Bezirksamt Hamburg-Mitte und 67 im Bezirksamt Harburg.

Ein wesentlicher Teil der Verfahren hatte als Anlass und Tätigkeitsschwerpunkt:

- die Neuordnung von Grundstücksgrenzen für vorgesehene oder bereits realisierte Bauvorhaben,
- die Beseitigung von Splitterflächen in Zusammenhang mit der Neuordnung von Grundstücksgrenzen für vorgesehene oder bereits realisierte Bauvorhaben,
- die Anpassung von Grenzen gemäß Bebauungsplan-Ausweisungen, tlw. in Zusammenhang mit der Beschaffung erforderlicher Straßenverkehrsflächen,
- die Anpassung von Grenzen in Übereinstimmung mit Baugenehmigungen für vorgesehene und bereits realisierte Neubauvorhaben (Schaffung und Nachweis erforderlicher Bau- und Abstandsflächen).

Seit Übertragung sämtlicher Grenzregelungen mit Wirkung vom 1. Januar 1997 flächendeckend für ganz Hamburg in den Zuständigkeitsbereich des Amtes für Stadterneuerung und Bodenordnung (der damaligen Stadtentwicklungsbehörde und der heutigen Behörde für Bau und Verkehr) sind bis heute 54 Verfahren vor allem in den Bezirken Hamburg-Mitte und Altona abgewickelt worden.

Die bisher erzielten Lösungen wurden überwiegend mit Zustimmung der Beteiligten erreicht, wobei Einverständniserklärungen und einvernehmliche Vereinbarungen häufig die Akzeptanz bei den Beteiligten erhöht haben und zum Erfolg und Gelingen einen wichtigen Beitrag leisteten. Beispielhaft sind

Grenzanpassungen zur Realisierung eines vom Bebauungsplan abweichenden Bauvorhabens unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange sowie Schaffung eines 15m breiten Grünstreifens mit trichterförmiger Aufweitung in den Abbildungen 46 - 51 dargestellt.

Darüber hinaus wurden Beratungsleistungen für Bauprüf- und Liegenschaftsdienststellen, private Investoren und Grundeigentümer erbracht.

Beantragte Regelungswünsche wurden geprüft und abgewogen und mündeten je nach Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen entweder in einen hoheitlichen Grenzregelungsbeschluss oder in privatrechtliche Vereinbarungen der beteiligten Nachbarn. Bei nicht ausräumbaren Meinungsverschiedenheiten und fehlender Einigung blieb es bei der Beibehaltung des Status quo.

4.4 Fazit und Ausblick

Im Bereich des Vollzugs städtebaulicher Entwicklungen und Erneuerungen im lokal begrenzten Umfeld benachbarter Grundstücke hat die Grenzregelung in den vergangenen 50 Jahren in Hamburg einen festen Platz eingenommen, indem durch kleinere Grenzkorrekturen die grundstücksmäßigen Voraussetzungen dafür geschaffen wurden, dass bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorgaben umgesetzt werden konnten.

Auch in der Zukunft wird die Grenzregelung als »kleine Schwester« der Umlegung ihren Platz als Bodenordnungsinstrument behaupten können, vor allem wenn es darum geht, bisher ungünstig geschnittene, selbstständig nicht bebaubare Bauflächen und Baulücken für eine Bebauung verfügbar zu machen. Im Sinne des Leitbildes »Metropole Hamburg – Wachsende Stadt« kann damit auch die Grenzregelung ihren Beitrag leisten.

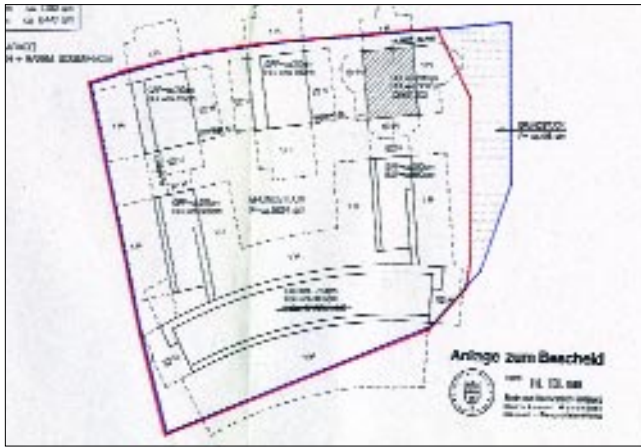


Abb. 48: Anlage zur Baugenehmigung



Abb. 49: Festlegungsriss



Abb. 50: Grenzregelungskarte



Abb. 51: Luftbild mit neuen Grenzen

5

Zuständigkeit und Ressourcen

Zuständigkeit für die Bodenordnung in Hamburg

seit 1951 bzw. ab 1957

Baubehörde, Vermessungsamt, -VA 5/3-

ab Mai 1957

Amtshilfe für das Amt für Bodenordnung

seit Dezember 1961

Baubehörde, Amt für Bodenordnung, -AB-

seit März 1972

Baubehörde, Amt für Wohnungswesen und Städtebauförderung, -WS-

seit Januar 1976

Baubehörde, Beauftragter der Baubehörde für Stadtentwicklung, -BSE 3-

seit April 1979

Baubehörde, Amt für Stadterneuerung, -ASE 3-

seit Oktober 1990

Baubehörde, Amt für Stadterneuerung und Wohnungspolitik, -ASW 5-

seit Januar 1992

Baubehörde, Amt für Städtebau, Stadterneuerung und Wohnungspolitik, -AST-S 3-

seit Mai 1992

Stadtentwicklungsbehörde, Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung, -STEB/SB 2-

seit Januar 2002

Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Stadterneuerung und Bodenordnung, -BBV/SB 2-

ab Januar 2003

Behörde für Bau und Verkehr, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung, -BBV/WSB4-

5.1 Kommission für Bodenordnung statt Umlegungsausschuss

Bevor im Umlegungsverfahren Geldleistungen nach § 68 oder § 76, bzw. Entschädigungen nach § 77 BauGB festgesetzt werden können, ist gem. des Hamburgischen Gesetzes über die Kommission für Bodenordnung (Neufassung vom 29.04.1997) von der Umlegungsstelle eine Entscheidung der Kommission herbeizuführen.

Bis 1957 führte nach dem Hamburgischen Aufbaugesetz eine vom Senat zu ernennende Umlegungskommission die Umlegung durch. Darüber hinaus entschieden über sämtliche Grundstücksgeschäfte der Stadt eine Vielzahl von Ausschüssen und Gremien, letztlich jedoch die Bürgerschaft, das Hamburgische Landesparlament.

Mit der Neufassung des Aufbaugesetzes vom 12.04.1957 wurde die Kommission für Bodenordnung (KfB) ins Leben gerufen, die über sämtliche Grundstücksgeschäfte, die zum regelmäßigen Gang der Verwaltung gehören, sowie über die im Umlegungsverfahren festzusetzenden Geldleistungen entscheidet. In die Entscheidung ist gem. § 64 der Landeshaushaltsordnung (LHO) stets die Finanzbehörde eingebunden. Sie vertritt auch die Gemeinde gem. § 48 BauGB.

Das Gremium tagt in der Regel 1x wöchentlich donnerstags in bisher rd. 1700 Sitzungen und setzt sich aus dem hauptamtlichen Vorsitzenden sowie 12 Mitgliedern zusammen, die von der Bürgerschaft (8), vom Senat (2) und den jeweiligen Bezirksversammlungen (2) für die Dauer der Wahlperiode bestellt werden.

Die KfB hat über ihre Tätigkeit jährlich über den Senat einen Bericht an die Bürgerschaft zu erstatten.

Mit dieser Hamburgensie erübrigt sich die Einrichtung eines Umlegungsausschusses nach § 46 BauGB für die Einheitsgemeinde Hamburg. Der Bericht der von der Bürgerschaft eingesetzten

Enquete-Kommission von 1992 zur Parlamentsreform führte nicht zur Abschaffung; vielmehr wurde der Aufgabenbereich der KfB mit der Neufassung des Gesetzes 1997 erweitert.

5.2 Arbeitsmethoden

Moderne Arbeitsmethoden

Von Füller, Ziehfeder und Rechenschieber zum interaktiven Arbeitsplatz

Die Fortentwicklung einer technikunterstützten Informationsverarbeitung schreitet auch bei der Bodenordnung ständig voran. Beispielhaft wird der Umbruch an folgenden Arbeitsschritten erkennbar.

5.2.1 Bestandsangaben ermitteln

Mussten früher Angaben zum Grundstücksbestand mühsam aus diversen Verzeichnissen und Unterlagen unterschiedlichster Stellen ermittelt und zusammengetragen werden, so sind die Bestandsangaben heute weitgehend elektronisch gespeichert und direkt vom Arbeitsplatz aus abrufbar.

Wurden die Bestandsangaben zum Flurstück seinerzeit dem Liegenschaftsbuch entnommen, so gibt heute das elektronisch geführte und abrufbare HALB (Hamburgisches automatisiertes Liegenschaftsbuch als beschreibender Teil des flächenbezogenen Informationssystems -FIS-) hierüber Auskunft. Dabei sind ergänzende Angaben, z.B. auf öffentlich rechtliche Verfahren, Altlasten, Baulasten Denkmalschutz u.dgl. mit aufgenommen.

Anstelle der bisherigen Liegenschaftskarte wird in Hamburg seit einigen Jahren flächendeckend die DSGK (Digitale Stadtgrundkarte) als darstellender Teil des FIS in bestimmten Formaten (Vektorformate SICAD und DXF und Rasterformat TIFF) vorgehalten. Auszüge erfolgen regelmäßig in analoger Form.

Das Grundbuch ist seit einigen Jahren EDV-gerecht aufbereitet und kann mit entsprechender Befugnis online über einen PC eingesehen werden. Grundbuchauszüge lassen sich unmittelbar am Arbeitsplatz erzeugen.

Grundstückswerte können wie bisher bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses abgefragt werden; Grundstückswerte liegen als Bodenrichtwerte für die Jahre bis 2000 auch auf CD ROM vor.

Weitere Informationen stehen z.T. im lokalen Intranet bzw. im Internet zur Verfügung. So können z.B. Angaben zur Planung, zu Rechten und Rechtsvorgängen, für Zuständigkeiten und zur Statistik abgerufen werden. Hierbei handelt es sich bereits um die IV. GIS-Technologie-Generation in der rd.20-jährigen Entwicklung.

5.2.2 Datenverarbeitung und Bestimmung des neuen Grundstücksbestandes

Zur Bestimmung neuer Grenzpunktkoordinaten und Ermittlung der neuen Grundstücksgrößen erfolgt eine vermessungstechnische Berechnung mit den Programmen des Amtes für Geoinformation und Vermessung, zu dem die Bodenordnungsabteilung online Zugriff hat.

Mit dem graphischen Arbeitsplatz AutoCAD/GeoCAD werden Geodaten erfasst, verarbeitet und visualisiert, es wird der neue Grundstücksbestand in der Umlegung erzeugt und dargestellt.

Sämtliche Formulare sind in der Abteilung Bodenordnung selbständig entwickelt und werden auf dem zentralen Server in der Behörde für den PC-Arbeitsplatz vorgehalten.

5.2.3 Neuerungen bei Verwaltung und Technik

Seit einigen Jahren ist auch in Hamburg die Modernisierung der Verwaltung mit Einführung des NSM (Neues Steuerungsmodell) eingeführt. Als wesentliche Elemente sind dabei folgende Begriffe zu nennen:

- Produkt als Leistungsgruppe einer Verwaltungsorganisation (z.B. Bodenordnung als eigenständiges Produkt der Behörde)
- Produktplan jährlich von den Behörden aufzustellen mit Produktbeschreibung, haushaltsrelevanten Quantitäts- und Qualitätskennzahlen, sämtlichen produktbezogenen Betriebskosten und Budgetierung als Quasi-Kontrakt zwischen Bürgerschaft und Verwaltung
- Die Kosten- und Leistungsrechnung (KLR) ist in bestimmten Verwaltungsbereichen eingeführt; sie dient auch als Budgetierungsinstrument.
- Controlling ist zu verstehen als Berichtswesen über das in einem bestimmten Zeitraum Erreichte.
- Qualitätsmanagement (QM) soll erreicht werden durch Geschäftsprozessanalyse, Fixierung strategischer Behördenziele und Personalqualifizierung.
- In der Bodenordnung ist der »Zielerreichungsgrad« als qualitative Kennzahl aufgenommen.
- Damit werden wichtige Beiträge zur Steigerung der Effizienz, zur Stärkung der Kundenorientierung, zur Transparenz und Verwaltungssteuerung angestrebt.
- Die Ressourcensteuerung im IuK-Verfahren soll bis zum Jahr 2003 einheitlich auf der Grundlage von SAP R/3 erfolgen.
- Das DAP (digitales Arbeitsprogramm) ist in der Einführungsphase und soll zu definierten Arbeitspaketen stets den aktuellen Stand behördenintern

digital vorhalten, insbesondere die im Regierungsprogramm enthaltenen Aufgaben.

- Die Gauß-Krüger-Koordinaten werden im Zuge der Globalisierung in UTM-Koordinaten umgewandelt.
- ALKIS (amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) soll den Buch- und Kartennachweis HALB/DSGK nach bundesweiten Initiativen unter Einsatz moderner GIS-Technologie zusammenführen und weiterentwickeln.
- ArcView ist ein weit verbreitetes graphisches Auskunftssystem, das sich auch in der Verwaltung mehr und mehr Anwendungsmöglichkeiten erschließt.
- Eine Metadatenbank (Daten über Daten) zur Rauminformation ist im Aufbau und durch Einstellung in das Internet stets aktuell und für einen breiten Anwenderkreis verfügbar.
- Ein interoperables Geo-Portal soll im Internet Daten sämtlicher Anbieter verfügbar machen.
- In Arbeit ist in Hamburg ein digitales 3D-Stadtmodell (es nimmt als dritte Dimension die Höhe mit auf).

6

Anhang

Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg (Auszug)
Baugesetzbuch (Auszug)

6.1 Gesetz über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11. April 1949, AufbauG – auszugsweise –

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Begriff des Aufbaus

Aufbau im Sinne des Gesetzes sind der Wiederaufbau der Hansestadt Hamburg sowie der Umbau, die Erweiterung und der Neuaufbau einzelner ihrer Teile.

III. Ordnung des Grund und Bodens

§ 15. Verfahrensarten

Die Baubehörde kann, soweit es zur Verwirklichung des Durchführungsplanes erforderlich ist,

1. einen Grenzausgleich anordnen (§ 16),
2. Grundflächen des Gemeinbedarfs in das Eigentum der Hansestadt Hamburg überführen (§ 17),
3. Grundstücke umlegen (§§ 18 bis 39),
4. Grundstücke zusammenlegen (§§ 40 bis 48),
5. Grundeigentum durch Entziehung oder Beschränkung in Anspruch nehmen (§§ 49 bis 51).

Umlegung

(A.) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 18. Voraussetzung der Umlegung

Unbebaute und bebaute Grundstücke können im Gebiet eines Durchführungsplanes, um sie zweckmäßig zu gestalten oder für die Bebauung aufzuschließen, durch Umlegung neu aufgeteilt werden, wenn den Grundeigentümern an Stelle ihrer bisherigen Grundstücke in der Regel neue Grundstücke zugeteilt werden sollen.

§ 19. Anordnung und Durchführung der Umlegung

Das Umlegungsverfahren wird von der Baubehörde angeordnet und von der Umlegungskommission durchgeführt.

§ 20. Umlegungskommission

- (1) Die Umlegungskommission besteht aus dem Vorsitzenden und vier Beisitzern. Der Senat ernennt die Mitglieder der Umlegungskommission und ihre Stellvertreter.
- (2) Der Vorsitzende der Umlegungskommission muß die Befähigung zum Richteramt oder zum höheren Verwaltungsdienst haben. Je ein Beisitzer muß der Baudeputation und der Finanzdeputation angehören. Von den übrigen Beisitzern soll der eine die Befähigung zum höheren bautechnischen Verwaltungsdienst besitzen, der andere Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken sein.
- (3) Die Mitglieder der Umlegungskommission dürfen an der Umlegung wirtschaftlich weder unmittelbar noch mittelbar beteiligt sein und sind zur Amtsverschwiegenheit verpflichtet. Sie haben, soweit sie ehrenamtlich tätig sind, Anspruch auf Ersatz ihrer baren Auslagen und auf Entschädigung nach den für Sachverständige in gerichtlichen Angelegenheiten geltenden Vorschriften.

(4) Die Umlegungskommission entscheidet in der Besetzung mit fünf Mitgliedern. Die Vorbereitungen für die Entscheidungen und die Verfügungen zu ihrer Ausführung trifft der Vorsitzende. Im vorbereiteten Verfahren können auch Sachverständige herangezogen werden.

(B.) VORVERFAHREN

§ 21. Umlegungsgebiet

(1) Die Umlegungskommission bestimmt die Grenzen des Umlegungsgebietes.

(2) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß die Umlegung sich zweckmäßig durchführen läßt. Einzelne im Umlegungsgebiet belegene Grundstücke können von der Umlegung ganz oder teilweise ausgenommen werden; sie müssen ausgenommen werden, wenn dies im Durchführungsplan vorgesehen ist.

§ 22. Beteiligte

Am Umlegungsverfahren sind beteiligt:

1. die Hansestadt Hamburg,
2. die Eigentümer der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke,
3. die Inhaber von Rechten an den einbezogenen Grundstücken.

§ 23. Bestandsplan, Bestandsverzeichnis

(1) Die Umlegungskommission stellt den Bestandsplan und das Bestandsverzeichnis auf.

(2) Der Bestandsplan weist die Lage, die Größe, die Bebauung und die Nutzung der Grundstücke des Umlegungsgebiets aus.

(3) Im Bestandsverzeichnis werden die Grundstücke des Umlegungsgebiets unter Benennung ihrer Eigentümer und ihrer Kataster-, Grundbuch- und Straßenbezeichnung einzeln aufgeführt.

(4) Die Anordnung des Umlegungsverfahrens (§ 19) und die Grenzen des Umlegungsgebiets (§ 21 Absatz 1) sind im Amtlichen Anzeiger mit dem Hinweis bekanntzumachen, daß der Bestandsplan und das Bestandsverzeichnis während sechs Wochen vom Zeitpunkt der Bekanntmachung ab offenliegen.

§ 24. Umlegungsvermerk

(1) Auf Ersuchen der Umlegungskommission hat das Grundbuchamt in das Grundbuch einzutragen, daß das Umlegungsverfahren eingeleitet ist (Umlegungsvermerk).

(2) Bis zur Löschung des Umlegungsvermerks hat der Grundeigentümer Verfügungen über das Grundstück durch Rechtsgeschäft der Umlegungskommission binnen vierzehn Tagen anzuzeigen.

(3) Das Grundbuchamt hat der Umlegungskommission auf Verlangen beglaubigte Abschriften der Grundbuchblätter zu erteilen.

(C.) UMLEGUNGSGRUNDSÄTZE

§ 25. Bildung und Verteilung der Umlegungsmasse

(1) Die zur Umlegung bestimmten Grundstücke sind in einer Masse zu vereinigen (Umlegungsmasse).

(2) Von der Umlegungsmasse sind die für den Gemeinbedarf als

Verkehrs- oder Erholungsflächen und den sonstigen öffentlichen Bedarf bestimmten Flächen vorweg auszuscheiden und der Hansestadt Hamburg oder den Trägern der öffentlichen Aufgaben zu überweisen.
(3) Die Restmasse wird unter die Eigentümer der einbezogenen Grundstücke verteilt. Die Verteilung soll so erfolgen, daß die Restmasse nach dem Verhältnis verteilt wird, in welchem die Eigentümer an der früheren Gesamtfläche beteiligt waren. Jedem Eigentümer soll möglichst ein Grundstück in gleicher Lage und mit dem gleichen Verkehrswert zugeteilt werden, den sein bisheriges Grundstück hatte.

§ 26. Abfindung

(1) An der Umlegung beteiligte Grundeigentümer sind für einbezogene Grundstücke in Geld oder mit einer dinglich gesicherten Forderung an angemessener Rangstelle oder mit einer zum Börsenhandel zugelassenen Schuldverschreibung der Hansestadt Hamburg oder mit einem unbelasteten Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebiets abzufinden, wenn sie bei der Neuverteilung der Grundstücke im Umlegungsgebiet nicht berücksichtigt werden können oder wenn diese Art der Abfindung zur Erreichung des Zieles des Durchführungsplanes erforderlich ist.
(2) Wird bei der Neuverteilung an Stelle des einbezogenen Grundstücks ein Grundstück zugewiesen, das einen geringeren Verkehrswert als das einbezogene Grundstück hat, so ist der Wertunterschied durch Abfindung in Geld auszugleichen.
(3) Eine Abfindung nach Absatz 2 wird nicht gewährt, wenn die Wertminderung darauf zurückzuführen ist, daß für Verkehrs- oder Erholungsflächen (§ 17 Absatz 1) mehr Fläche zugeteilt ist als an öffentlicher Fläche einbezogen war, und wenn die Zuteilung von dem zugewiesenen Grundstück nicht mehr als die durchschnittliche Zuteilung von den Grundstücken des Umlegungsgebiets, aber höchstens die im § 17 Absatz 1 genannten Hundertsätze beträgt.

§ 27. Beiträge

(1) Die Grundeigentümer, die durch das Umlegungsverfahren Vorteile erlangen, haben diese durch einen Beitrag auszugleichen, der auf Antrag als Rente entrichtet werden kann.
(2) Beitragspflichtig in Höhe des Verkehrswertes der überwiesenen Grundstücke sind ferner die Träger der öffentlichen Aufgaben, denen gemäß § 25 Absatz 2 Grundstücke vorweg überwiesen sind.
(3) Die Beiträge sind eine öffentliche Last der Grundstücke mit dem Range nach den bestehenden öffentlichen Lasten.

§ 28. Regelung dinglicher Rechte

Rechte an den einbezogenen Grundstücken können, soweit die Umlegung es erfordert, geändert, abgelöst oder neu begründet werden. Die Vorschriften in den §§ 26 und 27 finden entsprechende Anwendung.

(D.) HAUPTVERFAHREN

§ 29. Umlegungsplan Und Verteilungsverzeichnis

Die Umlegungskommission hat für die Neuaufteilung der

Grundstücke einen Umlegungsplan und für die Regelung der Rechte an den Grundstücken ein Verteilungsverzeichnis aufzustellen.

§ 30. Inhalt des Umlegungsplanes

(1) Aus dem Umlegungsplan müssen die neuen Grundstücksgrenzen sowie die neuen und die unveränderten Straßen- und Baulinien (Fluchtlinien) hervorgehen.

(2) Zum Umlegungsplan ist ein Umlegungsverzeichnis aufzustellen. In ihm sind anzugeben

1. die neuverteilten Grundstücke nach ihrer Lage, ihrer Größe und ihren Eigentümern,
2. die einzuziehenden und die zu verlegenden öffentlichen Wege und Wasserwege,
3. die Rechte an Grundstücken, die geändert, abgelöst oder neu begründet werden sollen.

§ 31. Inhalt des Verteilungsverzeichnisses

Aus dem Verteilungsverzeichnis müssen für jedes einbezogene Grundstück und für jedes nach dem Umlegungsverzeichnis neu- oder umgebildete Grundstück sowie für jedes Ersatzgrundstück außerhalb des Umlegungsgebietes alle tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die das Grundstück durch die Umlegung gegenüber dem früheren Stande erfährt; es muß insbesondere aufführen:

1. die Grundstückslasten nach Rang und Höhe,
2. die Abfindungen, Ablösungen und Beiträge,
3. die Leistungspflichtigen und die Empfangsberechtigten.

§ 32. Auslegung der Pläne

(1) Der Entwurf des Umlegungsplanes mit dem Umlegungsverzeichnis und das Verteilungsverzeichnis sind mindestens sechs Wochen öffentlich auszulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind im Amtlichen Anzeiger mit dem Hinweis bekanntzumachen, daß innerhalb der Auslegungsfrist jeder Beteiligte Einwendungen bei der Umlegungskommission schriftlich oder zur Niederschrift erheben kann.

(2) Den Beteiligten sind spätestens mit der Bekanntmachung (Absatz 1) Auszüge aus dem Umlegungsverzeichnis und aus dem Verteilungsverzeichnis zuzustellen.

§ 33. Rechtsmittel

Insoweit die Umlegungskommission den Einwendungen gegen die Pläne und die Verzeichnisse nicht stattgibt, ist gegen ihren Bescheid binnen eines Monats nach Zustellung die Beschwerde an den Senat zulässig.

§ 34. Rechtskraft

(1) Der Umlegungsplan mit dem Umlegungsverzeichnis und das Verteilungsverzeichnis stehen rechtskräftig fest, wenn keine Einwendungen erhoben worden sind oder über die Einwendungen endgültig entschieden ist.

(2) Die Umlegungskommission stellt die Rechtskraft fest. Die Feststellung ist im Amtlichen Anzeiger bekanntzumachen.

§ 35. Wirkung der Bekanntmachung Die Bekanntmachung nach § 34 Absatz 2 bewirkt:

1. Die nach dem Umlegungsverzeichnis zugewiesenen Grundstücke treten an die Stelle der im Bestandsverzeichnis aufgeführten Grundstücke.
2. Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht auf die neuen Eigentümer über, das Eigentum an den alten Grundstücken erlischt.
3. Die dinglichen Lasten der alten Grundstücke gehen auf die zugewiesenen Grundstücke über, soweit die Lasten nicht nach dem Verteilungsverzeichnis abgelöst werden sollen.
4. Die neu begründeten Rechte an Grundstücken entstehen.
5. Abfindungen und Ablösungen treten an die Stelle der einbezogenen Grundstücke und der Rechte an den einbezogenen Grundstücken.
6. Abfindungen, Ablösungen und Beiträge werden fällig.

§ 36. Beschleunigte Umlegung

(1) Die Umlegungskommission kann die Rechtskraft des Umlegungsplanes bereits vor Rechtskraft des Verteilungsverzeichnisses feststellen (§ 34 Absatz 1), wenn Aufbaumaßnahmen so dringlich getroffen werden müssen, daß die Rechtskraft des Verteilungsverzeichnisses nicht abgewartet werden kann. Die Feststellung ist im Amtlichen Anzeiger bekanntzumachen (§ 34 Absatz 2).

(2) Die Bekanntmachung bewirkt:

1. Die nach dem Umlegungsverzeichnis zugewiesenen Grundstücke treten an die Stelle der im Bestandsverzeichnis aufgeführten Grundstücke.
2. Das Eigentum an den zugewiesenen Grundstücken geht auf die neuen Eigentümer über, das Eigentum an den alten Grundstücken erlischt.
3. Soweit ein Grundeigentümer bei der Neuverteilung im Umlegungsgebiet nicht berücksichtigt ist, tritt der Anspruch auf Abfindung an die Stelle des einbezogenen Grundstücks.
4. Die dinglichen Lasten der alten Grundstücke gehen auf die zugewiesenen Grundstücke über; soweit sie nach dem Verteilungsverzeichnis abgelöst werden sollen, treten die Ansprüche auf Abfindung und Ablösung an die Stelle der Rechte an den einbezogenen Grundstücken.

§ 37. Vorläufige Besitzeinweisung

(1) In Einzelfällen kann die Umlegungskommission, wenn das öffentliche Wohl es erfordert, bereits vor Rechtskraft des Umlegungsplanes den Besitz oder die Nutzung von Grundstücken im Umlegungsgebiet oder die Ausübung von Rechten an den Grundstücken entziehen und in diese Rechte einstweilen die Personen auf ihren Antrag einweisen, denen nach dem Umlegungsplan

entsprechende Rechte übertragen werden sollen. Die Vorschriften über die vorläufige Besitzeinweisung im Enteignungsverfahren finden entsprechende Anwendung.

(2) Wird die vorläufige Besitzeinweisung durch den Umlegungsplan rechtskräftig geändert, so wirkt diese Änderung in rechtlicher Hinsicht auf den Tag der vorläufigen Besitzeinweisung zurück.

§ 38. Berichtigung der öffentlichen Bücher

Der Umlegungsplan mit dem Umlegungsverzeichnis und das Verteilungsverzeichnis sind mit Rechtskraftbescheinigung der Umlegungskommission dem Grundbuchamt und dem Vermessungs-(Kataster-)amt zuzustellen. Grundbuch und Kataster sind entsprechend den eingetretenen Rechtsänderungen von Amts wegen zu berichtigen; der Umlegungsvermerk ist zu löschen.

§ 39. Kosten

Die durch Beiträge (§ 27) nicht gedeckten Kosten der Umlegung trägt die Hansestadt Hamburg.

6.2 Baugesetzbuch

**BauGB Vierter Teil, Bodenordnung,
Erster Abschnitt, Umlegung, auszugsweise**

§ 45 Zweck der Umlegung

(1) Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30) und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34) können zur Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete bebaute und unbebaute Grundstücke durch Umlegung in der Weise neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe für die bauliche oder sonstige Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke entstehen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann eine Umlegung durchgeführt werden, wenn sich aus der Eigenart der näheren Umgebung hinreichende Kriterien für die Neuordnung der Grundstücke ergeben.

(2) Das Umlegungsverfahren kann eingeleitet werden, auch wenn ein Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muss der Bebauungsplan vor dem Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in Kraft getreten sein.

§ 46 Zuständigkeit und Voraussetzungen

(1) Die Umlegung ist von der Gemeinde (Umlegungsstelle) in eigener Verantwortung anzuordnen und durchzuführen, wenn und sobald sie zur Verwirklichung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

(3) Auf die Anordnung und Durchführung einer Umlegung besteht kein Anspruch.

§ 47 Umlegungsbeschluss

Die Umlegung wird durch einen Beschluss der Umlegungsstelle eingeleitet (Umlegungsbeschluss). Im Umlegungsbeschluss ist das Umlegungsgebiet (§ 52) zu bezeichnen. Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke sind einzeln aufzuführen.

§ 48 Beteiligte

(1) Im Umlegungsverfahren sind Beteiligte

1. die Eigentümer der im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke,
2. die Inhaber eines im Grundbuch eingetragenen oder durch Eintragung gesicherten Rechts an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht,
3. die Inhaber eines nicht im Grundbuch eingetragenen Rechts an dem Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, eines Anspruchs mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder eines persönlichen Rechts, das zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung des Grundstücks berechtigt oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränkt,

§ 50 Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses

(1) Der Umlegungsbeschluss ist in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen.

§ 51 Verfügungs- und Veränderungssperre

(1) Von der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses bis zur Bekanntmachung nach § 71 dürfen im Umlegungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Umlegungsstelle

1. ein Grundstück geteilt oder Verfügungen über ein Grundstück und über Rechte an einem Grundstück getroffen oder Vereinbarungen abgeschlossen werden, durch die einem anderen ein Recht zum Erwerb, zur Nutzung oder Bebauung eines Grundstücks oder Grundstücksteils eingeräumt wird, oder Baulasten neu begründet, geändert oder aufgehoben werden;
2. erhebliche Veränderungen der Erdoberfläche oder wesentlich wertsteigernde sonstige Veränderungen der Grundstücke vorgenommen werden;
3. nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige, aber wertsteigernde bauliche Anlagen errichtet oder wertsteigernde Änderungen solcher Anlagen vorgenommen werden;
4. genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtige bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden.

Einer Genehmigung nach Satz 1 bedarf es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur, wenn und soweit eine Genehmigungspflicht nach § 144 nicht besteht.

§ 52 Umlegungsgebiet

(1) Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, dass die Umlegung sich zweckmäßig durchführen lässt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen.

§ 53 Bestandskarte und Bestandsverzeichnis

(1) Die Umlegungsstelle fertigt eine Karte und ein Verzeichnis der Grundstücke des Umlegungsgebiets an (Bestandskarte und Bestandsverzeichnis). Die Bestandskarte weist mindestens die bisherige Lage und Form der Grundstücke des Umlegungsgebiets und die auf ihnen befindlichen Gebäude aus und bezeichnet die Eigentümer. In dem

Bestandsverzeichnis sind für jedes Grundstück mindestens aufzuführen

1. die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer,
2. die grundbuch- und katastermäßige Bezeichnung, die Größe und die im Liegenschaftskataster angegebene Nutzungsart der Grundstücke unter Angabe von Straße und Hausnummer sowie
3. die im Grundbuch in Abteilung II eingetragenen Lasten und Beschränkungen.

(2) Die Bestandskarte und die in Absatz 1 Satz 3 Nr. 1 und 2 bezeichneten Teile des Bestandsverzeichnisses sind auf die Dauer eines Monats in der Gemeinde öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vor der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen.

§ 54 Benachrichtigungen und Umlegungsvermerk

(1) Die Umlegungsstelle teilt dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle die Einleitung (§ 47) des Umlegungsverfahrens und die nachträglichen Änderungen des Umlegungsgebiets (§ 52) mit. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher der umzulegenden Grundstücke einzutragen, dass das Umlegungsverfahren eingeleitet ist (Umlegungsvermerk).

(2) Das Grundbuchamt und die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle haben die Umlegungsstelle von allen Eintragungen zu benachrichtigen, die nach dem Zeitpunkt der Einleitung des Umlegungsverfahrens im Grundbuch der betroffenen Grundstücke und im Liegenschaftskataster vorgenommen sind oder vorgenommen werden.

§ 55 Umlegungsmasse und Verteilungsmasse

(1) Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zu einer Masse vereinigt (Umlegungsmasse).

(2) Aus der Umlegungsmasse sind vorweg die Flächen auszuscheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Erschließungsträger zuzuteilen, die nach dem Bebauungsplan innerhalb des Umlegungsgebiets festgesetzt sind als

1. örtliche Verkehrsflächen für Straßen, Wege einschließlich Fuß- und Wohnwege und für Plätze sowie für Sammelstraßen,
2. Flächen für Parkplätze, Grünanlagen einschließlich Kinderspielflächen und Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, soweit sie nicht schon Bestandteil der in Nummer 1 genannten Verkehrsanlagen sind, sowie für Regenklär- und Regenüberlaufbecken, wenn die Flächen überwiegend den Bedürfnissen der Bewohner des Umlegungsgebiets dienen sollen.

Zu den vorweg auszuscheidenden Flächen gehören auch die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 für die in Satz 1 genannten Anlagen. Grünflächen nach Satz 1 Nr. 2 können auch bauflächenbedingte Flächen zum Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 umfassen.

(4) Die verbleibende Masse ist die Verteilungsmasse.

§ 56 Verteilungsmaßstab

(1) Für die Errechnung der den beteiligten Grundeigentümern an

der Verteilungsmasse zustehenden Anteile (Sollanspruch) ist entweder von dem Verhältnis der Flächen oder dem Verhältnis der Werte auszugehen, in dem die früheren Grundstücke vor der Umlegung zueinander gestanden haben. Der Maßstab ist von der Umlegungsstelle nach pflichtmäßigem Ermessen unter gerechter Abwägung der Interessen der Beteiligten je nach Zweckmäßigkeit einheitlich zu bestimmen.

§ 57 Verteilung nach Werten

Geht die Umlegungsstelle von dem Verhältnis der Werte aus, so wird die Verteilungsmasse in dem Verhältnis verteilt, in dem die zu berücksichtigenden Eigentümer an der Umlegung beteiligt sind. Jedem Eigentümer soll ein Grundstück mindestens mit dem Verkehrswert zugeteilt werden, den sein früheres Grundstück auch unter Berücksichtigung der Pflicht zur Bereitstellung von Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 im Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses hatte.

Für die zuzuteilenden Grundstücke ist der Verkehrswert, bezogen auf den Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses, zu ermitteln. Dabei sind Wertänderungen, die durch die Umlegung bewirkt werden, zu berücksichtigen; sollen Grundstücke in bezug auf Flächen nach § 55 Abs. 2 erschließungsbeitragspflichtig zugeteilt werden, bleiben Wertänderungen insoweit unberücksichtigt. Unterschiede zwischen den so ermittelten Verkehrswerten sind in Geld auszugleichen.

§ 59 Zuteilung und Abfindung

(1) Aus der Verteilungsmasse sind den Eigentümern dem Umlegungszweck entsprechend nach Möglichkeit Grundstücke einschließlich Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 in gleicher oder gleichwertiger Lage wie die eingeworfenen Grundstücke und entsprechend den nach den §§ 57 und 58 errechneten Anteilen zuzuteilen.

§ 60 Abfindung und Ausgleich für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und sonstige Einrichtungen

Für bauliche Anlagen, Anpflanzungen und für sonstige Einrichtungen ist nur eine Geldabfindung zu gewähren und im Falle der Zuteilung ein Ausgleich in Geld festzusetzen, soweit das Grundstück wegen dieser Einrichtungen einen über den Bodenwert hinausgehenden Verkehrswert hat.

§ 61 Aufhebung, Änderung und Begründung von Rechten

(1) Grundstücksgleiche Rechte sowie andere Rechte an einem im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstück oder an einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, können durch den Umlegungsplan aufgehoben, geändert oder neu begründet werden.

(2) Soweit durch die Aufhebung, Änderung oder Begründung von Rechten oder Baulasten Vermögensnachteile oder Vermögensvorteile entstehen, findet ein Ausgleich in Geld statt.

§ 62 Gemeinschaftliches Eigentum; besondere rechtliche Verhältnisse

(1) Wenn es dem Zweck der Umlegung dient und die Eigentümer zustimmen, kann gemeinschaftliches Eigentum an Grundstücken geteilt werden.

§ 63 Übergang von Rechtsverhältnissen auf die Abfindung

(1) Die zugeteilten Grundstücke treten hinsichtlich der Rechte an den alten Grundstücken und der diese Grundstücke betreffenden Rechtsverhältnisse, die nicht aufgehoben werden, an die Stelle der alten Grundstücke. Die örtlich gebundenen öffentlichen Lasten, die auf den alten Grundstücken ruhen, gehen auf die in deren örtlicher Lage ausgewiesenen neuen Grundstücke über.

§ 64 Geldleistungen

(1) Die Gemeinde ist Gläubigerin und Schuldnerin der im Umlegungsplan festgesetzten Geldleistungen.
(2) Geldleistungen werden mit der Bekanntmachung nach § 71 fällig.
(3) Die Verpflichtungen des Eigentümers oder des Erbbauberechtigten zu Geldleistungen nach den §§ 57 bis 61 gelten als Beitrag und ruhen als öffentliche Last auf dem Grundstück oder dem Erbbarecht.
(6) Die öffentlichen Lasten (Absatz 3) sind im Grundbuch zu vermerken.

§ 66 Aufstellung und Inhalt des Umlegungsplans

(1) Der Umlegungsplan ist von der Umlegungsstelle nach Erörterung mit den Eigentümern durch Beschluss aufzustellen. Er kann auch für Teile des Umlegungsgebiets aufgestellt werden (Teilumlegungsplan).
(2) Aus dem Umlegungsplan muss der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen, die die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke erfahren. Der Umlegungsplan muss nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.
(3) Der Umlegungsplan besteht aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis.

§ 67 Umlegungskarte

Die Umlegungskarte stellt den künftigen Zustand des Umlegungsgebiets dar. In die Karte sind insbesondere die neuen Grundstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie die Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 einzutragen.

§ 68 Umlegungsverzeichnis

(1) Das Umlegungsverzeichnis führt auf
1. die Grundstücke, einschließlich der außerhalb des Umlegungsgebiets zugeteilten, nach Lage, Größe und Nutzungsart unter Gegenüberstellung des alten und neuen Bestands mit Angabe ihrer Eigentümer;

2. die Rechte an einem Grundstück oder einem das Grundstück belastenden Recht, ferner Ansprüche mit dem Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück oder persönliche Rechte, die zum Erwerb, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks berechtigen oder den Verpflichteten in der Benutzung des Grundstücks beschränken, soweit sie aufgehoben, geändert oder neu begründet werden;
 3. die Grundstückslasten nach Rang und Betrag;
 4. die Geldleistungen, deren Fälligkeit und Zahlungsart sowie der Wert der Flächen nach § 55 Abs. 2 bei einer insoweit erschließungsbeitragspflichtigen Zuteilung;
 5. diejenigen, zu deren Gunsten oder Lasten Geldleistungen festgesetzt sind;
 6. die einzuziehenden und die zu verlegenden Flächen im Sinne des § 55 Abs. 2 und die Wasserläufe;
 7. die Gebote nach § 59 Abs. 7 sowie
 8. die Baulasten nach § 61 Abs. 1 Satz 3.
- (2) Das Umlegungsverzeichnis kann für jedes Grundstück gesondert aufgestellt werden.

§ 69 Bekanntmachung des Umlegungsplans, Einsichtnahme

- (1) Die Umlegungsstelle hat den Beschluss über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 Abs. 1) in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. In der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach Absatz 2 eingesehen werden kann und auszugsweise nach § 70 Abs. 1 Satz 1 zugestellt wird.
- (2) Den Umlegungsplan kann jeder einsehen, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 70 Zustellung des Umlegungsplans

- (1) Den Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Umlegungsplan zuzustellen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass der Umlegungsplan an einer zu benennenden Stelle nach § 69 Abs. 2 eingesehen werden kann.

§ 71 Inkrafttreten des Umlegungsplans

- (1) Die Umlegungsstelle hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Umlegungsplan unanfechtbar geworden ist. Dem Eintritt der Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans steht es gleich, wenn der Umlegungsplan lediglich wegen der Höhe einer Geldabfindung anfechtbar ist.

§ 72 Wirkungen der Bekanntmachung

- (1) Mit der Bekanntmachung nach § 71 wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Umlegungsplan vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugewiesenen Grundstücke ein.
- (2) Die Gemeinde hat den Umlegungsplan zu vollziehen, sobald seine Unanfechtbarkeit nach § 71 bekanntgemacht worden ist. Sie hat den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichen-

falls mit den Mitteln des Verwaltungszwangs, zu verschaffen.

§ 73 Änderung des Umlegungsplans

- Die Umlegungsstelle kann den Umlegungsplan auch nach Eintritt der Unanfechtbarkeit ändern, wenn
1. der Bebauungsplan geändert wird,
 2. eine rechtskräftige Entscheidung eines Gerichts die Änderung notwendig macht oder
 3. die Beteiligten mit der Änderung einverstanden sind.

§ 74 Berichtigung der öffentlichen Bücher

- (1) Die Umlegungsstelle übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift der Bekanntmachung nach § 71 sowie eine beglaubigte Ausfertigung des Umlegungsplans und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen sowie den Umlegungsvermerk im Grundbuch zu löschen. Dies gilt auch für außerhalb des Umlegungsgebiets zugewiesene Grundstücke.
- (2) Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dienen die Umlegungskarte und das Umlegungsverzeichnis als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des § 2 Abs. 2 der Grundbuchordnung, wenn die für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständige Stelle auf diesen Urkunden bescheinigt hat, dass sie nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sind.

§ 75 Einsichtnahme in den Umlegungsplan

Bis zur Berichtigung des Grundbuchs ist die Einsicht in den Umlegungsplan jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt.

§ 76 Vorwegnahme der Entscheidung

Mit Einverständnis der betroffenen Rechtsinhaber können die Eigentums- und Besitzverhältnisse für einzelne Grundstücke sowie andere Rechte nach den §§ 55 bis 62 geregelt werden, bevor der Umlegungsplan aufgestellt ist. Die §§ 70 bis 75 gelten entsprechend.

§ 77 Vorzeitige Besitzeinweisung

- (1) Ist der Bebauungsplan in Kraft getreten, so kann die Umlegungsstelle, wenn das Wohl der Allgemeinheit es erfordert,
 1. vor Aufstellung des Umlegungsplans die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfs- oder Erschließungsträger in den Besitz der Grundstücke, die in dem Bebauungsplan als Flächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 21 oder des § 55 Abs. 2 und 5 festgesetzt sind, einweisen;
 2. nach Aufstellung des Umlegungsplans und Übertragung der Grenzen der neuen Grundstücke in die Örtlichkeit auch sonstige am Umlegungsverfahren Beteiligte in den Besitz der nach dem Umlegungsplan für sie vorgesehenen Grundstücke oder Nutzungsrechte einweisen.

§ 78 Verfahrens- und Sachkosten

Die Gemeinde trägt die Verfahrenskosten und die nicht durch Beiträge nach § 64 Abs. 3 gedeckten Sachkosten.

§ 79 Abgaben- und Auslagenbefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Durchführung oder Vermeidung der Umlegung dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren und ähnlichen nichtsteuerlichen Abgaben sowie von Auslagen; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreits. Unberührt bleiben Regelungen nach landesrechtlichen Vorschriften.

Zweiter Abschnitt, Grenzregelung

§ 80 Zweck, Voraussetzungen und Zuständigkeit

(1) Zur Herbeiführung einer ordnungsmäßigen Bebauung einschließlich Erschließung oder zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände kann die Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch Grenzregelung

1. benachbarte Grundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke gegeneinander austauschen, wenn dies dem überwiegenden öffentlichen Interesse dient,
2. benachbarte Grundstücke, insbesondere Spittergrundstücke oder Teile benachbarter Grundstücke einseitig zuteilen, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist.

Die Grundstücke und Grundstücksteile dürfen nicht selbständig bebaubar und eine durch die Grenzregelung für den Grundstückseigentümer bewirkte Wertminderung darf nur unerheblich sein.

(2) Im Rahmen des Verfahrens der Grenzregelung betroffene Dienstbarkeiten und Baulasten nach Maßgabe des § 61 Abs. 1 Satz 3 können neu geordnet und zu diesem Zweck auch neu begründet und aufgehoben werden. Betroffene Grundpfandrechte können neu geordnet werden, wenn die Beteiligten dem vorgesehenen neuen Rechtszustand zustimmen.

(3) Die Landesregierungen können durch Rechtsverordnungen bestimmen, daß die nach Maßgabe des § 46 Abs. 2 Nr. 1 und 2 gebildeten Umlegungsausschüsse auch Grenzregelungen selbständig durchführen. Die Vorschriften des § 46 Abs. 4 zur Übertragung der Umlegung auf die Flurbereinigungsbehörde oder eine andere geeignete Behörde sind für Grenzregelungen entsprechend anzuwenden.

§ 81 Geldleistungen

(1) Wertänderungen der Grundstücke, die durch die Grenzregelung bewirkt werden, oder Wertunterschiede ausgetauschter Grundstücke sind von den Eigentümern in Geld auszugleichen. Die Vorschriften über die Entschädigung im Zweiten Abschnitt des Fünften Teils sind entsprechend anzuwenden.

(2) Gläubigerin und Schuldnerin der Geldleistungen ist die Gemeinde. Die Beteiligten können mit Zustimmung der Gemeinde andere Vereinbarungen treffen. Die Geldleistungen werden mit

der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 fällig. § 64 Abs. 3, 4 und 6 über Beitrag und öffentliche Last ist entsprechend anzuwenden, wenn die Gemeinde Gläubigerin der Geldleistungen ist.

(3) Dinglich Berechtigte, deren Rechte durch die Grenzregelung beeinträchtigt werden, sind insoweit auf den Geldanspruch des Eigentümers angewiesen. Für die Hinterlegung von Geldleistungen und für das Verteilungsverfahren gelten die Vorschriften der §§ 118 und 119 entsprechend.

§ 82 Beschluß über die Grenzregelung

(1) Die Gemeinde setzt durch Beschluß die neuen Grenzen sowie die Geldleistung fest und regelt in ihm, soweit es erforderlich ist, die Neuordnung und zu diesem Zweck auch die Neubegründung und Aufhebung von Dienstbarkeiten, Grundpfandrechten und Baulasten. Beteiligten, deren Rechte ohne Zustimmung durch den Beschluß betroffen werden, ist vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Der Beschluß muß nach Form und Inhalt zur Übernahme in das Liegenschaftskataster geeignet sein.

(2) Allen Beteiligten ist ein ihre Rechte betreffender Auszug aus dem Beschluß zuzustellen.

§ 83 Bekanntmachung und Rechtswirkungen der Grenzregelung

(1) Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, in welchem Zeitpunkt der Beschluß über die Grenzregelung unanfechtbar geworden ist. § 71 Abs. 2 über die vorzeitige Inkraftsetzung ist entsprechend anzuwenden.

(2) Mit der Bekanntmachung wird der bisherige Rechtszustand durch den in dem Beschluß über die Grenzregelung vorgesehenen neuen Rechtszustand ersetzt. Die Bekanntmachung schließt die Einweisung der neuen Eigentümer in den Besitz der zugeteilten Grundstücke oder Grundstücksteile ein. § 72 Abs. 2 über die Vollziehung ist entsprechend anzuwenden.

(3) Das Eigentum an ausgetauschten oder einseitig zugeteilten Grundstücksteilen und Grundstücken geht lastenfrei auf die neuen Eigentümer über; Unschädlichkeitszeugnisse sind nicht erforderlich. Ausgetauschte oder einseitig zugeteilte Grundstücksteile und Grundstücke werden Bestandteil des Grundstücks, dem sie zugeteilt werden. Die dinglichen Rechte an diesem Grundstück erstrecken sich auf die zugeteilten Grundstücksteile und Grundstücke. Satz 1 Halbsatz 1 und Satz 3 gelten nur, soweit sich nicht aus einer Regelung nach § 80 Abs. 2 etwas anderes ergibt.

§ 84 Berichtigung der öffentlichen Bücher

(1) Die Gemeinde übersendet dem Grundbuchamt und der für die Führung des Liegenschaftskatasters zuständigen Stelle eine beglaubigte Abschrift des Beschlusses über die Grenzregelung, teilt den Zeitpunkt der Bekanntmachung nach § 83 Abs. 1 mit und ersucht diese, die Rechtsänderungen in das Grundbuch und in das Liegenschaftskataster einzutragen. § 74 Abs. 2 gilt entsprechend.

(2) Für die Kosten der Grenzregelung gelten die §§ 78 u. 79 entsprechend.

7. Literaturhinweise

- ADERHOLD, D. (1998): Einsatzmöglichkeiten der Grenzregelung trotz restriktiver Rechtsprechung, Zeitschrift Vermessungswesen und Raumordnung, VR 60/2+3 (April 1998), S. 82-92
- ASTENGO, G. (Turin 1962): Hamburg plan 60, Baubehörde Hamburg; urspr. »Il piano della città anseatica di Amburgo« in URBANISTICA
- AULER, H. (1992): Zur Bodenordnung in der Freien und Hansestadt Hamburg, Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 8/1992, Seite 234 ff
- BIELBERG, W. (1996): Vorschläge zur Novellierung des Bodenordnungsrechts im Baugesetzbuch
- DIETERICH, DR., H. (2000): Baulandumlegung – Recht und Praxis, 4. Auflage, München 2000, Verlag C.H. Beck
- HORN, G. (1959): Die Ordnung des Grund und Bodens nach Aufbaugesetz-Novelle v. 1957, Mitteilungsblatt des Vermessungsamtes Hamburg, Nr. 29
- JUNGE, K. (1998 u. 2002): Erfolgreiche Bodenordnung in Schnelsen-Burgwedel und 50 Jahre Bodenordnung »stadtdialog« Hamburg Nr. 8, Seite 36 ff und Nr.14, Seite 22 und 23
- KÖTTER, DR.,T. (2001): Flächenmanagement
Flächenmanagement und Bodenordnung (FuB), 4/2001
- MÜLLER-IBOLD, K. und HORN, G. (1979): Wiederaufbau und Stadterneuerung in Hamburg
Bedeutung der Umlegung für die Stadterneuerung
Vermessungswesen und Raumordnung (VR), 9/1979, Seite 283 ff
- PLÖHN, H. (1983): 10 Jahre Sanierungsbodenordnung in der Harburger Innenstadt
Mitteilungsblatt des Vermessungsamtes Nr. 71
- SANDMANN, H.-J. (1996): Zeitschrift Grundstücksmarkt und Grundstückswert,
GuG 4/96, Heft 4, S. 193-207
- SCHRIEVER, DR. H.: Kommentar zum Baugesetzbuch (Brügelmann)
- SEGELCKEN, D. (1999): Die Kommission für Bodenordnung, Sonderdruck der Finanzbehörde
- SILL, O., STROHMEYER, H. und OSTERMEYER, F. (1953): »Hamburg und seine Bauten 1929 - 1953«
- BAUBEHÖRDE HAMBURG (1958): Neu-Altona, Broschüre der Stadtplanung
- BAUBEHÖRDE HAMBURG (1970): »125 Jahre hamburgische Stadt- und Katastervermessung«, Broschüre des Vermessungsamtes
- DEUTSCHER VEREIN FÜR VERMESSUNGSWESEN (DVW),
Arbeitsgruppenreferate zur Bodenordnung und Bodenwirtschaft, Sonderheft zum Geodätentag 1972
- DEUTSCHER VEREIN FÜR VERMESSUNGSWESEN (DVW),
Bodenrecht, Bauleitplanung und Bodenordnung
Sonderheft zum Geodätentag 1973
- HAMBURG, Berichte und Dokumente der FuHH,
Bodenordnung am Beispiel »City-Block Harburg«
Staatliche Pressestelle Nr. 528 v.20.12.1977,
Baubehördenbericht
- STADTENTWICKLUNGSBEHÖRDE (2001): Broschüre »Bodenordnung in Hamburg«

Impressum

Herausgeberin:

Behörde für Bau und Verkehr -BBV-
Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Telefon: (040) 42840 - 3778
e-mail: renee.culemann@steb.hamburg.de

Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

Telefon: (040) 42840 - 8406
Fax: (040) 42840 - 8462
e-mail: bodenordnung-hh@bbv.hamburg.de

Redaktion:

Klaus Junge,
e-mail: klaus.junge@bbv.hamburg.de
Textbeiträge:
Jens Kuhne
Dieter Lux
Ursula Scheurer
Michael Ziegert
Mit freundlicher Unterstützung von LBD a.D. Till Krüger

Kartengrundlagen und -bearbeitung:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung,
Dirk Johann, BBV -WSB4-
Michael Ziegert, BBV -WSB4-

Gestaltung:

QART Büro für Gestaltung, Hamburg
www.qart.de

Druck:

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

Auflage: 3.000

Stand: Januar 2003

Titelbild: Umlegung in Hamburg-Neugraben

Anmerkung zur Verteilung:

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Personen noch von Wahlwerbenden oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bürgerschafts- und Bundestagswahlen sowie Wahlen zur Bezirksversammlung. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Die genannten Beschränkungen gelten unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Druckschrift dem Empfänger zugegangen ist.

Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

Fotonachweise:

Prof. E. Kossak: S. 31, 39 (Abb. 9, 10 und 25),
K. Junge: S. 45, 46 (Abb. 36, 37, 38)

Diese Broschüre ist ebenfalls als PDF-Datei

unter folgender Adresse im Internet erhältlich:

www.hamburg.de/fhh/behoerden/behoerde_fuer_bau_und_verkehr/