



Die Zukunft liegt auf Brachflächen

**Reaktivierung urbaner Flächenreserven -
Nutzungspotenziale und Praxisempfehlungen**

*Informationen für Investoren, Bauherren
und Immobilieneigentümer*

Impressum

Titel: Die Zukunft liegt auf Brachflächen
Herausgeber: ICSS im Umweltbundesamt, Postfach 1406, 06813 Dessau
Redaktion: Achim Kälberer, mit Unterstützung von Sarah Fee Klever und Thomas Lepke
Layout: Sabine Rücker, Achim Kälberer
Druck: AZ Druck und Datentechnik GmbH, Kempten (Allgäu)
Redaktionsschluß: Januar/Juli 2005

vorderes Umschlagbild: Channel Hamburg:
Neuer Technologiestandort im alten Binnenhafen Harburg
(Verwendung des Originalfotos von © Hans-Hennig Gerhard)



Gefördert vom Bundesministerium für Bildung und Forschung.

Inhalt

Vorwort	5
1 - Motivation:	6
Gute Gründe für Flächenrecycling	6
Wie rentabel ist Flächenrecycling für Investoren?	7
2 - Rahmenbedingungen: Neue Schwerpunkte in Politik und Verwaltung	9
Gesetze und Verordnungen	9
Zielvorgaben	9
Förderprogramme	10
Erfassung von Flächenpotenzialen	10
Weitere Aktivitäten	10
Initiativen für zukünftige Schritte	11
Forschungsaktivitäten	11
3 - Marktchancen: Chancen in der Immobilienwirtschaft	12
Urbanes Leben wird chic	12
Gewerbeflächen mit dem gewissen Extra	13
4 - Projektbeispiele: Erfolg trotz Handicaps - Umgang mit Risiken und Nachteilen	14
Standortentwicklung durch Kooperation	15
Beispiel: Channel Hamburg Keimzelle für Neuansiedlungen in der Stadt.....	15
Startinvestitionen	15
Folgeinvestitionen	16
Kommunikativer Planungsprozess	16
Beispiel: Weststadt Essen Neues Innenstadt-quartier aus vereinten Kräften	17
Public-Private-Partnership	17
Intensive Zusammenarbeit.....	17
Gelungene Mischung	18
Lösungswege für Altlasten & Co.	19
Beispiel: Industriepark Hoechst Chancen und Risiken vertraglich geregelt	19
Klare Sanierungspflichten	19
Klare Nutzungsrechte	19
Beispiel: Wasserstadt Povel, Nordhorn Flexible Strategien für unbekannte Risiken	20
Effiziente Sanierung	20
Effiziente Vermarktung	20
Neue Nachfrage durch neue Ideen	21
Beispiel: Stadthausprojekt Dresden Vorne Garten, hinten Kneipenmeile.....	21
Townhouses überall.....	22
Beispiel: Flugplatz Pferdsfeld „Die Idee ist entscheidend...“	23
„...der Rest ist Handwerk“	23

Inhalt

Image beleben durch Zwischennutzung	24
Beispiel: Backfabrik Berlin.....	24
Zwischen-nutzungen als Katalysator	24
Die Party geht weiter.....	24
...neue Nutzer kommen	24
Beispiel: Rosensteinviertel Stuttgart Spiel-Raum auf Zeit	25
Viel Spaß für wenig Geld	25
Weitere Projekt-beispiele	26
Die wesentlichen Erfolgs-faktoren	26
5 - Praktiken und Instrumente: Revitalisierungshürden überwinden	27
Übersicht über wesentliche Aspekte.....	27
Checkliste für Flächenrecyclingprojekte.....	27
Projekt-koordination und Organisation	27
Public-Private-Partnership - Hinweise zur Teamorganisation.....	27
Phasenkonzept - mehr Spielraum durch schrittweise Realisierung	28
Förderprogramme für Flächenrecycling.....	29
Umgang mit Altlasten.....	30
Instrumente zur Bewertung von Altlastenrisiken	31
Umgang mit Gebäudebestand und Denkmalschutz.....	31
Kosten und Nutzen bautechnischer Gebäudeuntersuchungen	32
Kosten der Umnutzung von Gebäuden.....	32
Steuertipps für Denkmal- eigentümer	32
Nachfragegerechte Planung und Vermarktung	33
Nutzungsergänzungen	33
Moderne Planungs-instrumente.....	33
Zwischen- und Anker-nutzungen	33
Übersichten zu weiteren Instrumenten.....	34
Arbeitshilfen in Entwicklung	35
6 - Informationsquellen: Weblinks und Literatur	36



Wohnen in der "Zwischenstadt": Immer mehr Stadt, immer weniger Landschaft.
(Foto: © Kälberer)



Leerstand in den Innenstädten
(Foto: © Kälberer)

Vorwort

Wer bauen will, der braucht Land. Das war schon immer so. Nie war jedoch in Deutschland der Verlust an offener Landschaft außerhalb menschlicher Siedlungen so groß wie in den letzten 50 Jahren - mehr als in jedem anderen europäischen Land.

Während fruchtbares Land Neubauten weicht, liegen gleichzeitig immer mehr Grundstücke in den Städten und Gemeinden brach. Flächenverbrauch und Zersiedlung gehören zu den drängendsten Umweltproblemen der Gegenwart. Zu den weiteren Folgen gehören höhere Kosten für die Allgemeinheit und ein Verlust an städtischer Lebensqualität.

Die Verringerung des Flächenverbrauchs ist nicht nur ein zentrales politisches Ziel der Bundesregierung, sondern steht auch auf dem Programm einer wachsenden Zahl von Bundesländern und Kommunen. Eine Schlüsselrolle spielt dabei die Reaktivierung innerstädtischer Flächenreserven. Hoffnung macht auch ein wachsendes Interesse von Immobiliennutzern an urbanen Orten zum Wohnen und Arbeiten. Inzwischen verzeichnen zahlreiche innerstädtische Quartiere wieder Bevölkerungszuwachs, während die Einwohnerzahl in vielen ländlichen Regionen sinkt.

Urbane Brachen werden inzwischen in einem neuen Licht gesehen: Als Chance, um mit neuen Nutzungen Quartiere interessanter, lebenswerter und attraktiver zu machen - und als Standort für Bauprojekte, die angesichts der demographischen Entwicklung wertbeständiger sind als Objekte im ländlichen Raum. Erleichtert wird die Reaktivierung der Brachflächen nicht nur durch verbesserte Rahmenbedingungen, sondern auch durch ein wachsendes Know-how zur Bewältigung von Entwicklungshemmnissen.

Diese Broschüre weist Investoren, Bauherren und Immobilieneigentümer auf die Potenziale hin, die in den brachliegenden Flächen stecken. Und sie stellt anhand von Projektbeispielen Praktiken und Instrumente vor, die beim Flächenrecycling helfen können.

Für **Brachflächen** im Sinne des Flächenrecyclings existieren verschiedene Begriffsbestimmungen, eine offizielle Definition gibt es nicht. Stets sind jedoch Flächen gemeint, die bereits vorher genutzt worden sind. Gegenstand dieser Broschüre sind solche vorgeutzten Flächen, die aus ökologischen, städtebaulichen oder sozialen Gründen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollten, deren Wiedernutzbarmachung allerdings auf für Brachflächen typische Hemmnisse stößt. Ein solches Hemmnis kann zum Beispiel der Verdacht auf Altlasten aufgrund einer gewerblichen, industriellen oder militärischen Vornutzung sein. Diese Flächen liegen daher oft über mehrere Jahre ganz oder teilweise brach.

Flächenrecycling ist die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen. Die Aussagen dieser Broschüre treffen auch auf die Aufbereitung von Flächen mit militärischer Vornutzung zu, die in der Regel Konversion genannt wird.



Neubaugebiet südlich von Trier
(Foto: © Hüllenkrämer)

1 - Motivation:

Gute Gründe für Flächenrecycling

Viele Gründe sprechen für die Nutzung von Brachflächen, um die weitere Flächeninanspruchnahme zu verringern.

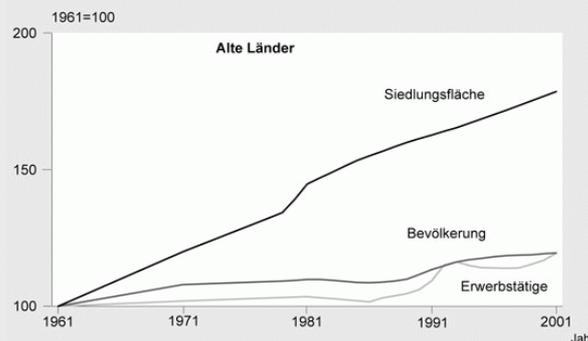
Neubebauung auf der „grünen Wiese“ geht auf Kosten wertvoller natürlicher Ressourcen. Die zuvor meist landwirtschaftlich genutzten Flächen sind eine Grundlage für den Anbau von Nahrungsmitteln und nachwachsenden Rohstoffen, für die Versorgung mit sauberem Trinkwasser, den Klimaausgleich und den Hochwasserschutz. Die Erhaltung ursprünglicher Landschaftsräume ist wichtig für Erholung und Fremdenverkehr sowie als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Brachflächenrevitalisierung trägt zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei. Sie kann Städte für Bewohner und Arbeitskräfte lebenswerter und für Unternehmensansiedlungen attraktiver machen. Sie kann zur Entwicklung einer „Stadt der kurzen Wege“ beitragen und so Verkehrsbelastungen verringern. Und sie kann helfen, zusätzliche Ausgaben für den Bau und Unterhalt von Kindergärten, Schulen, Grün- und Verkehrsflächen sowie Versorgungsleitungen in Außenbereichen zu verringern und durch eine bessere Auslastung vorhandener Einrichtungen die kommunalen Finanzen zu schonen.

Für die Eigentümer selbst bedeuten untergenutzte oder brachliegende Flächen ungenutztes Kapital. Gleichwohl verursachen Brachen Kosten, sei es für die Unterhaltung und Verkehrssicherung, für Anschlussgebühren, Grundsteuern und Versicherungen oder durch Verpflichtungen zur Gefahrenabwehr. Eine schnelle, gewinnbringende und sichere Wiedernutzung ist daher auch im Sinne der Eigentümer. Unternehmen, die brach liegendes Immobilieneigentum in

Die **Flächeninanspruchnahme** durch Siedlung und Verkehr beträgt derzeit rund 100 Hektar pro Tag, das entspricht pro Jahr fast der Fläche von Köln. Ursache ist nicht eine steigende Bevölkerungszahl, sondern ein gewachsener Flächenkonsum pro Person: Im Jahr 1950 beanspruchte jeder Einwohner 15 Quadratmeter Wohnfläche, heute sind es 40. Ein weiterer Grund ist, dass in zunehmendem Maße Ein- und Zweifamilienhäuser außerhalb der Städte errichtet wurden, die nicht nur mehr Grundfläche pro Person beanspruchen, sondern auch Fläche für zusätzliche Einrichtungen wie Straßen, Kindergärten und Schulen. So benötigt ein locker bebautes Einfamilienhausgebiet zwei bis zu drei mal so viel Erschließungsfläche wie ein dichter bebautes Wohngebiet. Auch die Infrastrukturkosten sind bis zu drei mal höher.*

Trotz des hohen Flächenverbrauchs nimmt der **Bestand an Brachflächen** zu: Allein von Ende 1997 bis Ende 2000 wuchs er in den Städten und Gemeinden um etwa zehn Hektar pro Tag von 128.000 auf 139.000 Hektar und umfasst inzwischen eine Fläche, die etwa halb so groß ist wie das Saarland. Darauf könnte beispielsweise rein rechnerisch der gewerbliche Flächenbedarf von mehr als zehn Jahren gesichert werden.



Von 1961 bis 2001 wuchs die Siedlungsfläche in den alten Bundesländern um fast 80 Prozent, die Zahl der Einwohner dagegen nur um rund 20 Prozent.

Quelle: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Daten teilweise interpoliert, ohne Korrektur geänderter Erhebungsgrundlagen)

*: Ökologische, ökonomische und soziale Folgen des Flächenverbrauches:

http://www.umwelt.schleswig-holstein.de/servlet/is/39407/vortrag_stefan_siedentop.pdf

Wert setzen, können ferner von einer Verbesserung der Unternehmensbilanz profitieren. Dies ist nicht nur dienlich beim bald für Kreditvergaben erforderlichen Basel II-Unternehmensrating. Für börsennotierte Unternehmen ist die Aktivierung stiller Reserven auch aufgrund der seit Anfang 2005 geltenden IAS/IFRS-Bilanzierung vorteilhaft^{1 2}.

Für eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme und der Nutzung brachliegender Flächenreserven engagieren sich nicht nur Umwelt- und Naturschutzverbände wie der NABU3. Auch weitere Interessensvertretungen machen sich für eine bevorzugte Nutzung

innerstädtischer Flächenpotenziale anstelle von Neuerschließungen stark und fordern entsprechende politische Schritte, insbesondere durch eine geänderte finanzielle Förderung und Besteuerung.

Dazu gehören unter anderem der **Deutsche Städtetag**, der sich für eine nachhaltige Stadtentwicklung einsetzt⁴, der **Deutsche Mieterbund**, der eine zielgenauere Wohnbauförderung erwartet und die **Deutsche Kreditbank**, die sich für eine Vermeidung fehlgeleiteter Ressourcen positioniert.

Wie rentabel ist Flächenrecycling für Investoren?

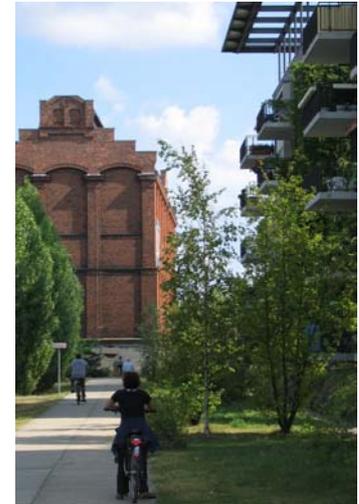
Urbane Brachflächen haben im Vergleich zu Standorten auf der grünen Wiese typische Vorteile und Chancen, aber auch Nachteile und Risiken.

Typische Vorteile urbaner Brachen:

- Bessere Lagequalität (Zentralität, ÖPNV-Anbindung, urbanes Umfeld, ggf. Nähe zu vorhandenen Geschäftspartnern)
- Höhere Wertbeständigkeit oder -steigerung, besonders in Regionen mit Bevölkerungsrückgang
- Geringeres Leerstandsrisiko durch ein breiteres Nutzerspektrum, besonders bei Nutzungsmischung
- Eingesparte Erschließungskosten durch Nutzung vorhandener Infrastruktur, einschließlich umgelegter Kosten für öffentliche Infrastruktur
- Eingesparte ökologische Ausgleichsmaßnahmen
- Finanzielle Förderprogramme
- Marketingvorteil und längere Bindungsdauer durch Gebäudebestand mit besonderem Flair
- Möglichkeit vermarktungsfördernder Zwischennutzungen

Typische Nachteile und Risiken:

- Höhere Kosten und Verzögerungen durch ineffiziente Organisation sowie unzureichende Kooperationsbereitschaft zwischen den beteiligten Akteuren
- Risiken, z. B. bezüglich Altlasten und deren Bewältigung
- Kostenträchtige oder nutzungs einschränkende Auflagen, z. B. Denkmalschutz bestehender Gebäude
- Kontraproduktive Förderstrukturen, die Neuerschließungen auf der grünen Wiese begünstigen
- Vermarktungsprobleme durch Negativimage als „Brachfläche“



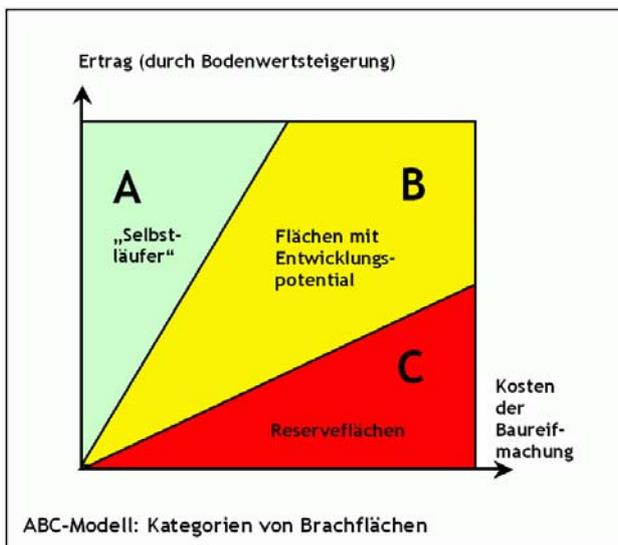
Schnell vermarktet: Objekte an der Rummelsburger Bucht, Berlin (Foto: © Kälberer)

Die folgenden Kapitel gehen auf die jeweiligen Einflussfaktoren genauer ein.



1 Motivation

Die Rentabilität von Flächenrecyclingprojekten, also das Verhältnis zwischen den Kosten der Baureifmachung der Brachfläche und dem dadurch erreichten Ertrag, ist je nach Standort sehr unterschiedlich. Das wirtschaftliche Potenzial von Brachflächen lässt sich als „ABC-Modell“ veranschaulichen:



Generell kann man unterscheiden zwischen drei Typen von Brachflächen:

Typ A „Selbstläufer“: Standorte, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich über den erwarteten Kosten der Baureifmachung liegt (z. B. Objekte in guter Lage in prosperierenden Regionen). Diese Flächen sind auch ohne zusätzliche Hilfe (z. B. Fördermittel) attraktiv für private Investitionen und liegen daher nicht längere Zeit brach.

Typ B Flächen mit Entwicklungspotenzial: Standorte, bei denen die Rentabilität aufgrund von Risiken nicht sicher ist. Um Risiken zu mindern, Kosten zu verteilen und den Prozess zu beschleunigen sind in der Regel bestimmte Vorgehensweisen und Hilfestellungen erforderlich. Kooperationsformen zwischen privaten Investoren und öffentlichen Einrichtungen empfehlen sich, zum Beispiel durch Public-Private-Partnership. Diese Flächen sind Schwerpunkt dieser Broschüre.

Typ C Reserveflächen: Standorte, bei denen der zu erwartende Ertrag des Flächenrecyclings deutlich unter den erwarteten Kosten der Baureifmachung liegt (z. B. bei einem großen Immobilien-Überangebot). Diese Flächen können nur mit Hilfe erheblicher öffentlicher Subventionen entwickelt werden.

Einen Hinweis auf die Wirtschaftlichkeit realisierter Flächenrecyclingprojekte gibt eine Befragung der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS)⁵, bei der sich 57 Kommunen in Agglomerationsräumen zu Flächenumwandlungen in Wohnbauland geäußert haben:

60 Prozent der Flächenentwicklungen waren profitabel. Bei weiteren 22 Prozent lagen die Planungs- und Entwicklungskosten zwar über der Bodenwertsteigerung, sie waren aber nicht höher als die entsprechenden Kosten auf der grünen Wiese. Nur bei 18 Prozent der Fälle lagen die Kosten darüber.

Somit wurden Flächenrecyclingprojekte in den meisten Fällen auch ohne Fördermittel wirtschaftlich realisiert und waren günstiger als die Alternative „Grüne Wiese“.

Diese Broschüre konzentriert sich vor allem auf den Umgang mit Flächen vom Typ B - also solche Flächen, die bei Investitionsentscheidungen „auf der Kippe stehen“ und nur unter bestimmten Bedingungen interessant sind. Die hier vorgestellten Praktiken und Instrumente sollen Investoren, Bauherren und Immobilieneigentümern zusätzliche Wege aufzeigen, um auch auf solchen „Problemflächen“ erfolgreiche Projekte zu realisieren. Dies ist besonders wichtig bei einem Immobilienmarkt, der in vielen Regionen aufgrund demographischer Schrumpfungsprozesse schwieriger wird.

2 - Rahmenbedingungen: Neue Schwerpunkte in Politik und Verwaltung

Eine bessere Nutzung innerörtlicher Flächenreserven steht in zunehmendem Maße auf der politischen Agenda von Bund, Ländern und Kommunen. Immer mehr Akteure werden sich der Vorteile des Flächenrecyclings für Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft bewusst. Zahlreiche Maßnahmen haben in den letzten Jahren zu einer Verbesserung der Rahmenbedingungen für Flächenrecyclingprojekte im Vergleich zu Neuerschließungen beigetragen.

Zu den wesentlichen Instrumenten, die zur Förderung des Flächenrecyclings eingesetzt werden, gehören politische Zielvorgaben, gesetzliche Regelungen, Förderprogramme, Modellprojekte, Planungsrichtlinien, Arbeitshilfen und Öffentlichkeitsarbeit sowie Programme zur Erfassung von Brachflächenpotenzialen, zum Flächenmanagement und zur interkommunalen Kooperation. Hierzu im Folgenden einige Beispiele.

Gesetze und Verordnungen

Eine Trendwende im Landverbrauch gehörte schon bei der **Bodenschutzkonzeption** von 1985 zu den Zielen der Bundesregierung. Mit den 1987 vom Bundeskabinett beschlossenen „Maßnahmen zum Bodenschutz“ wurde der Schutz des Bodens als einer der wichtigsten fach- und bereichsübergreifenden Aufgaben der Umweltpolitik der kommenden Jahre hervorgehoben. Vorgesehen waren Novellierungen von Gesetzen, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften, die Erarbeitung technischer Regelwerke, die Erweiterung von Informationsgrundlagen sowie zahlreiche Forschungs- und Entwicklungsvorhaben.

Inzwischen wurde einiges davon realisiert: Die Forderung nach einem schonenden Umgang mit der Ressource Boden fand 1998 mit der Bodenschutzklausel Eingang in das **Baugesetzbuch**. Damit sollen Gemeinden jede Bauleitplanung sorgfältig prüfen, die neues Bauland beansprucht, Freiflächen ver-

kleinert oder weiteren Boden versiegelt. Auch die Verpflichtung, neue Flächenversiegelungen durch Naturschutzmaßnahmen auszugleichen, soll den Flächenverbrauch verringern. Das zuletzt im Juli 2004 novellierte Baugesetzbuch ermöglicht die Anwendung neuer Planungsinstrumente, die das Flächenrecycling erleichtern.

Das ebenfalls 1998 beschlossene **Bundes-Bodenschutzgesetz** und die **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** von 1999 verbessern die Rechtssicherheit bei altlastenbelasteten Flächen und ermöglichen ein kosteneffizienteres und ökologisch wirksameres Vorgehen zur Erkundung und Sanierung von Bodenverunreinigungen.

Die wichtigsten Möglichkeiten, die sich für die Flächenrecyclingprojekte aus den neuen Regelungen ergeben, werden in Kapitel 5 „Praktiken und Instrumente“ vorgestellt.

Zielvorgaben

Das Ziel der Bundesregierung, Freiraum zu schützen, die Siedlungsentwicklung an der Schnittstelle zwischen Land und Stadt flächenschonend zu steuern und die Siedlungsentwicklung im Bestand attraktiv und ökologisch zu gestalten, wurde im Jahre 2002 in der **nationalen Nachhaltigkeitsstrategie** konkretisiert: Ziel ist eine **Verringerung des Flächenverbrauchs auf 30 Hektar pro Tag bis 2020**.

Einige Bundesländer machen inzwischen **konkrete Vorgaben** zur Einschränkung weiterer Baulandauswei-



Sanierung mit angemessenem Aufwand: Bodenluftabsaugtest in einer öffentlichen Parkanlage (Foto: © Kälberer)

sungen: So darf gemäß dem **quantitativen Rahmen** des Landesraumordnungsplans von Schleswig-Holstein die für neuen Wohnungsbau vorgesehene Fläche außerhalb der Siedlungsschwerpunkte in 15 Jahren maximal um 20 Prozent wachsen. In Hessen legen die Regionalpläne für jede Gemeinde **quantitative Zielvorgaben** zum maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf fest, die nur ausnahmsweise überschritten werden dürfen. Zur Standortlenkung wurden neue Flächen für Wohnsiedlung, Gewerbe und Industrie in der Bauleitplanung genau festgelegt.



Förderprogramme: Bessere Ausichten für alte Gebäude
(Foto: © Kälberer)

Auch viele Städte und Gemeinden bemühen sich inzwischen um eine Reaktivierung ihrer Flächenreserven. So sahen nach einer Umfrage des Deutschen Instituts für Urbanistik (difu) im Sommer 2000 fast 90 Prozent von 149 befragten Städten die Brachflächenrevitalisierung als eine drängende **stadtentwicklungspolitische Aufgabe** an. Etwa ein Drittel der Kommunen hatten bereits einen entsprechenden politischen Beschluss gefasst oder bereiten ihn vor⁷. Immer mehr Kommunen haben gesamtstädtische **Strategien zum Umgang mit Brachen** entwickelt. Dies gilt sowohl in Regionen mit hoher Flächennachfrage als auch in von Strukturwandel und Bevölkerungsrückgang geprägten Gebieten. So spielen im neuen Leitbild „Metropole Hamburg - Wachsende Stadt“ Projekte zur Wiedernutzbarmachung von Brachflächen eine zentrale Rolle, um dort Unternehmen und Einwohner anzusiedeln und die Abwanderung ins Umland zu stoppen. Und in der von großer Immobiliennachfrage geprägten Stadt Stuttgart soll die Nutzung des Brachflächenpotenzials dazu beitragen, den Flächenverbrauch bis 2020 auf 5 Hektar pro Jahr zu senken.

Förderprogramme

Förderprogramme, die direkt oder indirekt die Revitalisierung von Brachflächen unterstützen, stellen vor allem die Europäische Union, der Bund und die Länder zur Verfügung. Gerade in den letzten Jahren wurden einige **Förderstrukturen verstärkt in Richtung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“** verändert. So lenken beispielsweise viele Bundesländer ihre Städtebauförderung inzwischen ausschließlich (Beispiel: Brandenburg) oder vorrangig (Beispiel: Thüringen) in Innenstädte und auf Brachflächen. Auch die finanziellen Engagements der Kommunen widmen sich in zunehmendem Maße der Revitalisierung von Brachen. Nicht zuletzt hat die geänderte Eigenheimzulage die Wettbewerbschancen von Brachflächen gegenüber der grünen Wiese verbessert: Für den Erwerb und die Modernisierung von Gebäuden, die sich auf Brachen befinden, werden jetzt Fördermittel in gleichem Maße ausgereicht wie für Neubaumaßnahmen. Die wesentlichen für Flächenrecyclingprojekte relevanten Förderprogramme werden im Kapitel 5 („Praktiken und Instrumente“) vorgestellt.

Erfassung von Flächenpotenzialen

Immer mehr Kommunen verschaffen sich einen Überblick über ihre brach liegenden Flächenpotenziale. Bereits im Jahr 2000 erfassten von 149 befragten Städten knapp 70 Prozent Art, Größe und bestimmte Merkmale ihrer Brachflächen zentral oder bereiteten eine solche Erfassung vor⁷. Dazu werden immer häufiger spezielle „**Brachflächenkataster**“ erstellt und regelmäßig aktualisiert, um die Verwaltung und Vermarktung der Flächen zu erleichtern. Beispiele hierfür sind die „**Gebietsspässe**“ des Programms „Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart“⁸ oder Wohnbauflächenkataster und Baulandkataster der Stadt Dresden⁹.

Weitere Aktivitäten

Imagekampagnen werben für Wohnen und Arbeiten in der Stadt, etwa das Land Brandenburg mit Informationsbroschüren zum Bauen in der Stadt¹⁰ oder öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen der Innenstadt-Initiative „**Ab in die Mitte!**“ in mehreren Bundesländern.

Regionale Kooperationen zur Nutzung von Flächenpotenzialen sollen Bauherren durch eine koordinierte Wirtschaftsentwicklung eine größere Investitionssicherheit bieten. Beispiele sind der „regionale Gewerbeflächenpool“ von 22 Kommunen im Zollernalbkreis¹¹ oder Potenzialuntersuchungen und „Testplanungen“ von Gemeinden im badischen Murgtal¹².

Mit **Modellprojekten** werden neue Konzepte der Brachflächennutzung getestet. Ein Beispiel ist die Initiative „Genial Zentral - Unser Haus in der Stadt“ des Landes Thüringen, das 15 Kommunen bei der Schaffung von individuellem und bezahlbarem Wohnraum auf innerstädtischen Brachen unterstützt¹³.

Arbeitshilfen erleichtern die Umsetzung des politischen Ziels der verstärkten Reaktivierung von Brachflächen. Ein Beispiel ist die bayrische Arbeitshilfe „Kommunales Flächenressourcen-Management“¹⁴.

Initiativen für zukünftige Schritte

Trotz all dieser genannten Initiativen und Maßnahmen bleibt noch einiges zu tun, um die Randbedingungen für Revitalisierungsprojekte weiter zu verbessern. Derzeit arbeitet die **Bundesregierung** in einem aus mehreren Bundesministerien zusammengesetzten Arbeitskreis „Verminderung der Flächeninanspruchnahme“ an einem konsensfähigen Maßnahmenkatalog. Schwerpunkte sind eine Verbesserung der Berichterstattung über die Flächennutzung sowie rechtliche, planerische und finanzpolitische Instrumente. Die diskutierten politischen Strategien und Maßnahmen sind nicht Gegenstand dieser Informationsbroschüre. Die wesentlichen Elemente sind in Strategiepapieren des Umweltbundesamtes¹⁵⁻¹⁶ sowie des Nachhaltigkeitsrates¹⁷ zusammengefasst.

Auch im Rahmen von Förderprogrammen des Bundesministeriums für Verkehr, Bauen und Wohnen für den „Stadtumbau“, mit dem durch Bevölkerungsrückgang und Wohnungsleerstand entstehende Probleme angegangen werden, werden die Nutzungsmöglichkeiten brachliegender Flächen und leerstehender Gebäude untersucht.

In den **Bundesländern** wird ebenfalls weiter an geeigneten Strategien gearbeitet, beispielsweise im „Bündnis für Flächensparen“ des Freistaats Bayern und im interministeriellen Arbeitskreis „Reduzierung der Flächeninanspruchnahme“ von Baden-Württemberg.

Forschungsaktivitäten

Zahlreiche Forschungsprojekte waren und sind damit beschäftigt, die Bedingungen für Flächenrecycling zu verbessern und effizientere Vorgehensweisen für Revitalisierungsprojekte zu entwickeln. Hierzu gehörten unter anderem:

- die Erhebung und Aktualisierung von Informationen über den nutzbaren Brachflächenbestand¹⁸,
- die Bilanzierung von Kosten und Nutzen von Revitalisierungsmaßnahmen für Investoren, Kommunen, Umwelt und Gesellschaft¹⁹,
- der Auswertung von Praxiserfahrungen innerhalb Deutschlands sowie in anderen europäischen Ländern und den USA²⁰,
- die Entwicklung von Arbeitshilfen für Investoren und Behörden sowie
- die Entwicklung von Empfehlungen an Politik und Verwaltung



Leere Hallen warten auf neues Leben (Foto: © Kälberer)

3 - Marktchancen: Chancen in der Immobilienwirtschaft

Die wirtschaftlichen Nutzungspotenziale von Brachflächen, besonders im urbanen Umfeld, sind besser als häufig angenommen wird. Das zeigen aktuelle Entwicklungen bei der Immobiliennachfrage, die im folgenden dargestellt werden.

Urbanes Leben wird chic

Die Sehnsucht nach mehr Platz, mehr Licht, frischer Luft und freier Natur trieb bisher viele Stadtbewohner aus ihren Stadtquartieren in Eigenheimsiedlungen im Umland der Städte. Seit etwa 1997 ist jedoch in zunehmendem Maße eine neue Entwicklung zu beobachten, die neue Chancen auf Brachen in der Stadt bietet: Entgegen dem bisherigen Trend nimmt die Bevölkerungszahl in vielen Städten wieder zu. Besonders ausgeprägt ist dieser Wandel in Ostdeutschland, wo einige innenstadtnahe Altbaugebiete wieder deutliche Einwohnerzuwächse verzeichnen - um bis zu 40 Prozent seit 1997. Eine flächendeckende Trendwende „zurück in die Stadt“ wird dort allerdings nicht beobachtet. Vielmehr konzentriert sich der Zulauf auf in den letzten Jahren sanierte Quartiere mit günstigen Standorteigenschaften, während andere Stadtteile weiter Einwohner verlieren^{21 22}.

Typische Eigenschaften erfolgreich revitalisierter Quartiere:

- Lage (insbesondere Citynähe)
- Nähe zu Grünflächen und Parkanlagen
- Altbau-Atmosphäre, Flair, gründerzeitliches / historisches Ambiente
- Image (u. a. beliebte Wohngegend, Milieu etc.)
- Nähe zu Arbeits- oder Ausbildungsplatz (u. a. Universität)
- Freunde in der Nähe
- Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Geschäfte, Arztpraxen, Verkehrsanbindung)
- Erreichbarkeit von Kneipen, Kultur, Gastronomie
- Wohnqualität, Ruhe

Viele zuvor unattraktive, „problembehaftete“ Quartiere wurden durch Sanierung und Quartiersmanagement grundlegend gewandelt. So hat der durch alte Industrie und Arbeiterwohnungen geprägte Leipziger Stadtteil Plagwitz seit 1997 20 Prozent an Bevölkerung gewonnen²¹. Die Revitalisierung von Brachen kann eine entscheidende Rolle spielen - wenn hier das realisiert wird, was bisher im Quartier fehlte. Seien es für Familien oder Senioren geeignete Wohnungen, spezielle Geschäfte, Kultureinrichtungen, Gastronomie oder öffentliche Einrichtungen. Oder auch Spielplätze und Parks - um fehlendes „Grün“ in die Stadt zu holen.

Wie Befragungen gezeigt haben, kommen für diesen Wandel vielfältige Erklärungen in Frage:

- **Qualität:** Verbesserungen des städtischen Wohnungsangebots. Besonders in ostdeutschen Städten wurde eine deutlich gestiegene Wohnzufriedenheit festgestellt^{23 24}.
- **Kosten:** Der bisherige Einwohnerrückgang hat das Wohnangebot in der Stadt erschwinglicher gemacht - für viele Interessenten das ausschlaggebende Kriterium.
- **Wachsendes Interesse am Wohnen im urbanen Umfeld:** Nach einer ICON-Umfrage im Auftrag der Landesbausparkassen bevorzugen zwei von drei Deutschen das Wohnen in der Stadt - 13 Prozent in der Innenstadt, 53 Prozent am Stadtrand. Nur gut ein Drittel zieht die ländliche Umgebung vor.²⁵
- **Mehr Interesse an sanierten Altbauten:** Nach einer Emnid-Umfrage im Auftrag des Finanzkonzerns BHW würde in den alten Bundesländern jeder Zweite zwischen 20 und 40 Jahren gerne eine schöne alte Immobilie erwerben und modernisieren. In Ostdeutschland wünschen sich 43 Prozent ein gebrauchtes Eigenheim, und zwar vorwiegend in den Städten.
- **Demographischer Wandel:** Jüngere Mieter (z. T. in Wohngemeinschaften) lösen alte Bewohner ab.
- **Gegebenenfalls weitere Faktoren:** Zum Beispiel bessere Arbeits- und Ausbildungsplatzangebote in Ballungszentren, das „Ausbluten“ ländlicher Räume oder eine Verbesserung der Umweltqualität in der Stadt.

Gewerbeflächen mit dem gewissen Extra

Nicht wenige Deutsche haben Interesse an Immobilien, die typisch für Brachflächen sind: So kann sich laut einer Umfrage der Zeitschrift Stern und der Bausparkasse Schwäbisch Hall jeder Vierte ohne Vorbehalte vorstellen, in einem City-Quartier zu wohnen, das nach der Umgestaltung einer Baulücke, eines Altbauviertels oder eines ehemaligen Fabrik- oder Kasernengeländes entstanden ist.

Selbst von der besonders umworbenen Gruppe der jungen Familien träumt bei weitem nicht jede vom „eigenen Häuschen im Grünen“. Umfragen in verschiedenen Städten haben ergeben, dass der Grund für die Entscheidung, sich außerhalb der Stadt anzusiedeln, selten ein generelles Desinteresse am innerstädtischen Wohnen ist. Ausschlaggebend für Abwanderungen ins Umland sind vielmehr der Mangel an ausreichend großen Wohnungen zu akzeptablen Preisen, ein unbefriedigendes soziales Umfeld oder der Wunsch nach einer besseren Umwelt- und Freiraumqualität^{26 27 28}. Die Aspekte „Umwelt“ und „soziales Umfeld“ können gerade in vom Strukturwandel geprägten Gebieten eine besondere Rolle spielen - also gerade dort, wo industrielle Brachflächen besonders häufig sind und wo Verbesserungen des Wohnumfelds besonders große Wirkung gezeigt haben.

Mit einem entsprechend ausgerichteten Angebot könnten neue Zielgruppen für Immobilienprojekte erreicht werden - beispielsweise Senioren: Rund die Hälfte der Über-50jährigen zieht in ihrem Leben mindestens noch ein Mal um²⁹: Damit verschiedene Generationen im selben Quartier leben können, kann eine Bebauung brachliegender Flächen das Wohnraumangebot mit abweichenden Wohnungsgrößen ergänzen, so dass es den unterschiedlichen Platzansprüchen von Senioren und Familien Rechnung trägt.³⁰

Auch wenn zahlreiche Gewerbebetriebe in das Umland der Städte gezogen sind, können innerstädtische Brachen für gewerbliche Nutzungen interessant sein. Gegenüber der „grünen Wiese“ behaupten sie sich gerade dann, wenn die für sie typischen Eigenschaften genutzt werden:

- Eine zentrale Lage im urbanen Umfeld,
- eine gute Verkehrsanbindung - auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln,
- bei geschicktem Management der Revitalisierung: ein auffallend positives Image.

Bei einer Analyse schwer verkäuflicher Gewerbeflächen in Nordrhein-Westfalen wurden gerade diese Standortfaktoren als ausschlaggebende Defizite identifiziert³¹.

Dazu kommen weitere Vorteile gewerblich vorgennutzter Flächen, beispielsweise unkomplizierte Genehmigungsverfahren bei gewerblichen Nachnutzungen ähnlicher Art oder das Vorhandensein weiter nutzbarer Infrastruktur.

Für urbane Standorte wird derzeit ein Bedeutungszuwachs beobachtet - also auch für entsprechende Brachflächen.

Typische gewerbliche Nutzer urban geprägter Brachflächen:

Unternehmen, die mit besonders hohen Qualitätsstandards ihre Corporate Identity durch einen städtebaulich hochwertigen Standort darstellen wollen, sowie durch eine besondere Architektur - wozu sich oft historische Gebäude auf Brachflächen eignen.

Technologieorientierte Unternehmen, wissensintensive Produktionen sowie Dienstleistungsunternehmen mit einem hohen Fachkräftenanteil. Diese Unternehmen bevorzugen zentrale Standorte nicht nur wegen der besseren Möglichkeiten, in „Netzwerken“ zusammenzuarbeiten und Kontakte zu knüpfen. Auch die dort angeworbenen hoch qualifizierten Arbeitskräfte bevorzugen urbane Standorte mit hoher Lebensqualität.

Netzwerks- und quartiersbezogene Betriebe, die von einem Kundenstamm oder von Lieferanten im näheren Umfeld zentraler oder historisch gewachsener Standorte profitieren.

Beispiele weiterer Arten von Dienstleistungen und Gewerbe auf revitalisierten Brachen werden im folgenden Kapitel vorgestellt.

Einkaufszentren und Nahversorgungseinrichtungen entstehen wieder verstärkt in Stadtkernen oder inmitten bevölkerungsreicher Stadtteile. Hintergrund sind nicht nur ein wachsendes kommunalpolitisches Interesse an einer Belebung der Innenstadt sowie restriktivere Genehmigungspraktiken gegenüber weiteren Ansiedlungen in Außenbereichen. Damit wird auch das große Kundenpotenzial bedient, das auf kurze Wege Wert legt und das Einkäufe zu Fuß oder per Fahrrad erledigt.



Die Baumwollspinnerei, eine bekannte Adresse in Leipzig

(Foto: © Kälberer)

4 - Projektbeispiele: Erfolg trotz Handicaps - Umgang mit Risiken und Nachteilen

In den vorangegangenen Kapiteln wurden die Rahmenbedingungen für Flächenrecyclingprojekte, die sich im Einflussbereich von Politik und Verwaltung befinden sowie die immobilienwirtschaftliche Situation von Brachflächen dargestellt. Einen großen Teil des Erfolgs oder Misserfolgs von Flächenrecyclingprojekten können Investoren bzw. Bauherren allerdings durch ihre eigene Vorgehensweise beeinflussen.

Dieses Kapitel weist auf erfolgreiche Praktiken im Umgang mit den typischen Problemen von Flächenrecyclingprojekten hin. Wie Auswertungen bisheriger Projekte gezeigt haben, sind besonders die folgenden Aspekte betroffen:^{7 32 33 34}

- Bei der **Durchführung** von Flächenrecyclingprojekten: Probleme bei der **Zusammenarbeit** der zahlreichen Projektbeteiligten sowie Brachflächen-typische **Kosten und Risiken** (z. B. durch Altlasten)
- Bei der **Planung** und der **Vermarktung**: Mangelnde **Nachfrage** und schlechtes **Image** der Brachfläche

Diese Einflussfaktoren können zu **höheren Kosten** und **Verzögerungen** bei der Projektabwicklung führen.

Als **entscheidend** hat sich bei allen untersuchten Projekten die **Wirtschaftlichkeit** erwiesen. Besonders ausschlaggebend war auch die **Qualität der Projektorganisation** und der **Kooperation zwischen den Beteiligten** (z. B. Investoren, Grundstückseigentümer und Behörden). Die Grundstücksaufbereitung (z. B. Altlastensanierung) führte zwar in unterschiedlichem Maße zu Kostensteigerungen und Verzögerungen, war aber nirgends projektscheidend. Allerdings kann das Ausmaß der Unsicherheit über (wirtschaftliche und rechtliche) Risiken zur Entscheidung gegen ein Revitalisierungsprojekt beitragen.

Auf den folgenden Seiten werden acht Fallbeispiele vorgestellt, bei denen brachflächen-typische Hürden mit Hilfe besonderer Vorgehensweisen überwunden wurden. Dazu wurden gerade solche Projekte ausgewählt, die keine „Selbstläufer“ waren, die aber dennoch erfolgreich durchgeführt wurden.

Bei den ersten beiden Beispielen (Hamburg, Essen) liegt der Schwerpunkt auf der Projektplanung, -organisation und -koordination, bei den beiden darauf folgenden Beispielen (Nordhorn, Hoechst) auf dem Umgang mit Altlasten. Zwei weitere Projekte (Dresden, Pferdsfeld) stellen Ansätze zur Aktivierung neuer Nutzer vor, die letzten beiden Beispiele (Berlin, Stuttgart) die Möglichkeit, in Übergangsphasen von Zwischennutzungen zu profitieren.



Backfabrik Berlin (Foto © Kälberer)

Standortentwicklung durch Kooperation

Die Qualität der **Projektorganisation** und der **Zusammenarbeit** zwischen den Projektbeteiligten - etwa dem Bauherrn, dem Grundstückseigentümer, beteiligten Planern und Behörden sowie den Verwaltungseinheiten untereinander - gehört zu den wichtigsten Faktoren, die über den Erfolg eines Revitalisierungsprojekts entscheiden.

Projekte, die sich in dieser Hinsicht als besonders erfolgreich herausstellten, sind der im folgenden vorgestellte **Channel Hamburg** und die **Weststadt Essen**. Während in Hamburg dank eines konsensorientierten Planungsprozesses in wenigen Jahren ein belebter Büro- und Dienstleistungsstandort entstand, gelang es in Essen, Planungs- und Genehmigungsprozesse durch Public-Private-Partnership zu erleichtern.

Beispiel: Channel Hamburg

Keimzelle für Neuansiedlungen in der Stadt

Als Arne Weber, Chef der Bau-firma H. C. Hagemann, im Jahre 1990 drei Hektar Gelände im Harburger Binnenhafen kaufte, galten die rund zehn Kilometer südlich der Hamburger City liegenden alten Hafen- und Industrieflächen für die meisten Hamburger als „terra incognita“. Das hat sich geändert. Webers Areal und dessen Umgebung ist inzwischen als ein schnell wachsender Wirtschaftsstandort bekannt. Das Entwicklungsprojekt erhielt mehrere Auszeichnungen, unter anderem beim DIFA-Award 2002 der Deutschen Immobilien Fonds AG in der Kategorie „Im Aufbau befindliche Quartiere“.



Channel Hamburg: Von der Seifen- zur Denkfabrik (Foto: © Günter Sommerfeld)

Startinvestitionen

Als erstes Projekt baute Weber die stillgelegte Unilever-Seifenfabrik zu einem Bürogebäude der deutschen Telekom um. Er hatte die besonderen Potenziale des Standorts erkannt: Hier hatte kurz zuvor die Stadt Hamburg das MAZ Mikroelektronik-Anwendungszentrum errichtet, um so in der Nachbarschaft der Technischen Universität Hamburg-Harburg die Neugründung von High-Tech-Unternehmen zu erleichtern.

Nach den Zielen der Hansestadt sollten diese neuen Strukturen im Hafengebiet entwickelt werden, gleichzeitig allerdings der alte Hafenbetrieb mit seinem besonderen Flair zum großen Teil erhalten bleiben. Weitere Standortvorteile waren eine sehr gute Verkehrsanbindung sowie sehr günstige Bodenpreise.

Weber nutzte diese Voraussetzungen, um im Ambiente des alten Hafens durch eine Kombination neu angesiedelter Unternehmen im Bereich der Technologie, Wissenschaft, Gastronomie und Kultur ein Immobilienangebot zu schaffen, das sich von dem herkömmlicher Büro- und Gewerbestandorte abhebt.

Folgeinvestitionen

Bald erfolgten weitere Ansiedlungen: 1994 errichtete die Stadt Hamburg für das MAZ ein neues Gebäude, dessen futuristische Architektur neue Akzente setzen sollte. Ein Jahr später verwandelte Weber den ehemaligen „Palmspeicher“ in ein Bürogebäude mit Restaurant und Veranstaltungsräumen. Zwischen die alten Hafengebäude setzte er moderne Bürogebäude: Das 1998 errichtete und vom Architekten- und Ingenieurverein Hamburg prämierte Gebäude „Channel I“ wurde in den Folgejahren in Form von drei baugleichen Gebäuden entlang des Kais „geklont“. Dies ermöglichte pro Quadratmeter Bruttogeschossfläche geringe Baukosten von 1100 Euro und Büromieten von 12 Euro.

Inzwischen umfasst das als „Channel Hamburg“ vermarktete Areal zehn von Weber neu gebaute oder konvertierte Gebäude, darunter der 2002 gebaute „channel tower“, der mit 75 Meter Höhe die neue Harburger Skyline dominiert. Mehr als 90 Prozent von Webers Immobilien sind inzwischen vermarktet. Das schnelle Wachstum im alten Hafen fand große Resonanz in den Medien und in der Hamburger Politik.

Im Hafenaerial, das insgesamt rund 100 Hektar bebaubare Fläche umfasst, haben sich inzwischen weitere Investoren mit dem Bau zusätzlicher architektonischer Landmarken engagiert: Schlicht ‚Das Silo‘ heißt beispielsweise ein 14stöckiges Bürogebäude, bei dem Büroetagen in ein ehemaliges Getreidesilo integriert wurden. Eine weitere Kombination denkmalgeschützter Architektur und moderner Glasfassade wurde mit dem Silokomplex ‚Kaispeicher Harburg‘ realisiert.

Inzwischen sind im Harburger Hafen etwa 70.000 Quadratmeter neue Nutzfläche entstanden und mehr als 80 weitere Unternehmen mit über 4.000 Mitarbeitern haben sich angesiedelt. Dazu gehören sowohl neue Technologieunternehmen, die von der Nähe der TU Harburg profitieren, als auch „Global Player“ wie die Deutsche Telekom mit ihrer Tochter T-Mobile, Siemens und der Heinrich-Bauer-Verlag. Zwei Unternehmen zogen aus der Hamburger „City-Süd“ in den alten Hafen um: Das internationale Zertifizierungs- und Klassifizierungsunternehmen Bureau Veritas siedelte sich im Harburger Kaispeicher an, die Deutschlandzentrale des Pharmakonzerns Lundbeck bezog den Harburger „channel tower“. Für beide Firmen war das „Drumherum“ des Hafenaerials ein wesentliches Entscheidungskriterium: Der alte Standort hatte zwar vergleichbare Mieten, doch fehlten Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie. Im Hafenaerial können die Mitarbeiter und ihre Gäste dagegen zwischen zahlreichen Angeboten wählen - sei es im Panoramarestaurant, im historischen Wirtshaus, im Straßencafé oder an Bord eines Museumsschiffes.



Treffpunkt Café Madrid: Weiches Standortkriterium für Hardwareexperten (Foto: © Channel Hamburg e.V.)

Kommunikativer Planungsprozess

Die erfolgreiche Ansiedlung der neuen Nutzer trotz der unmittelbaren Nachbarschaft zum laufenden Hafenbetrieb ist nicht zuletzt einem partizipativen Planungs- und Entwicklungsprozess zu verdanken, an dem Investoren, Eigentümer, Wirtschaftsverbände, Kammern und Bewohner beteiligt waren. Das Bundesbauministerium förderte das aufwändige Vorgehen der Stadt Hamburg als Projekt des „Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus“³⁵. Förderlich für diese Entwicklungen war nicht zuletzt das generelle Engagement der Hansestadt, durch die Reaktivierung brachliegender Flächenreserven im Stadtgebiet Platz zu schaffen für neue Wirtschaftsansiedlungen. Einer der ersten Ankerpunkte dieser Entwicklung ist der Harburger Binnenhafen.

Besondere Entwicklungshürden:

- Unbekannter Standort, „Insellage“ zur Umgebung
- Schlechtes Image des Quartiers
- Hohe Ansprüche an die Nutzungsmischung: Forschung und Dienstleistung neben Hafenbetrieb
- Historischer Gebäudebestand, z. T. denkmalgeschützt
- Überangebot von Büroimmobilien

Besondere Erfolgsfaktoren:

- Engagement des ersten Investors
- Kontinuität bei den Projektverantwortlichen
- Kommunikativer Planungsprozess
- Kommunale und private Schlüsselprojekte
- Gemeinsames Marketing, „Markenname“ Channel Hamburg

Erfolg für den Investor:

- Zu 90 Prozent belegt (Objekte der Fa. Hagemann)
- Verbessertes Image und Schlüsselprojekte begünstigen weitere Entwicklung

Beispiel:
Weststadt Essen

Neues Innenstadt- quartier aus vereinten Kräften

Stahlindustrie und Kohlebergbau bestimmten lange Zeit das Stadtbild von Essen. Inzwischen hat sich das Bild gewandelt: Viele Fabriken und Bergwerke wurden geschlossen, neue Wirtschaftszweige sind gewachsen. Geändert haben sich auch die städtebaulichen Ziele der Ruhrstadt: Statt großräumiger Monostrukturen und Trennung von Arbeiten und Wohnen ist immer mehr urbane Mischung vorgesehen. Eine besondere Chance hierfür bot das westlich an die Essener Innenstadt angrenzende, rund 11 Hektar große Betriebsgelände der ehemaligen Turbinenfabrik AEG-Kanis.

Public-Private-Partnership

Auf dem Industrieareal, das die Stadt Essen im Jahre 1988 kaufte, sollte ein neues Quartier mit Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur, Gastronomie und Grünanlagen entstehen - so das Ergebnis eines interdisziplinären und konsensorientierten Diskussionsprozesses. Den großen Aufwand der Flächenumwandlung hätte die Stadt Essen allein nicht bewältigen können, für einen privaten Investor wäre dagegen eine Übernahme aller Aufgaben wirtschaftlich nicht interessant genug gewesen. Die Lösung lag in einer öffentlich-privaten Partnerschaft der Stadt mit der kommunalen Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH (EWG) und der privatwirtschaftlich agierenden Landesentwicklungsgesellschaft NRW GmbH (LEG), die das Gelände 1994 erwarb.

Intensive Zusammenarbeit

Aufgabe der LEG war die Erschließung und Vermarktung des Geländes und deren Finanzierung; außerdem war sie am Umbau der auf dem Gelände befindlichen denkmalgeschützten Fabrikhalle zum Musical-Theater „Colosseum“ beteiligt. Die Stadt Essen sorgte im Gegenzug für eine zeitnahe Verfügbarkeit der planungs- und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen. Sie begleitete ferner unbürokratisch den Bau der Erschließungsanlagen, die sie nach der Fertigstellung in ihren Besitz übernahm. Die EWG koordinierte gemäß einem Kooperationsvertrag mit der LEG die Abstimmungen mit der Stadtverwaltung, beschleunigte dadurch den Prozess und unterstützte als Ansprechpartner für Kunden die Vermarktung. Einen wesentlichen Einfluss auf den Inhalt und Erfolg des Projektes hatte das Projektteam vor Ort bei der LEG, in das ein Mitarbeiter der EWG eingebunden war. Ebenso wichtig war die frühzeitige Abstimmung der geplanten Bauvorhaben zwischen Investoren, LEG, EWG und der Bau- und Planungsverwaltung der Stadt Essen.



Musical-Theater Colosseum: Schlüsselprojekt bei der Vermarktung der Weststadt Essen
(Foto: © Stage Holding)

Gelungene Mischung

Die Projektorganisation sowie das intensive Marketing für das neue Quartier haben sich bewährt: Schon vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wurden erste Verträge für Bauvorhaben auf dem Gelände abgeschlossen. Heute, rund zehn Jahre nach Beginn der Revitalisierungsmaßnahmen, ist die Verwirklichung des neuen Stadtquartiers zum großen Teil beendet: Alle Grundstücke sind verkauft, etwa 80 Prozent der Baugrundstücke bebaut. Investitionen von rd. 18 Millionen Euro für die Baureifmachung und Erschließung des Geländes, gefördert mit Mitteln aus dem Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramm des Landes NRW, lösten Bauinvestitionen von mehreren hundert Millionen Euro aus.

Das für rund 30 Millionen Euro realisierte Musical-Theater entwickelte sich zu einer über die Region hinaus bekannten Attraktion, bei der Vermarktung wirkte es als Schlüsselprojekt. Mit zwei großen Möbelhäusern siedelten sich auch Unternehmen an, die gewöhnlich nur außerhalb der Stadt zu finden sind. In der Weststadt werden nach Bezug der noch zu errichtenden Gebäude rund 2.000 Menschen beschäftigt sein - doppelt soviel wie beim letzten industriellen Nutzer des Geländes. Auf dem Immobilienmarkt kam der Nutzungsmix gut an: Alle Wohnungen waren schon nach wenigen Monaten vermarktet und bringen sehr hohe Mieterträge. Die Essener Weststadt wird im Programm „Nutzungsmischung“ des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus des Bundesbauministeriums (Ex-WoSt) als „Gutes Beispiel“ präsentiert³⁶.

Besondere Entwicklungshürden:

- Schlechte Konjunktur
- Städtebauliche Mängel
- Schlechte Anbindung ans Zentrum
- Hohe Ansprüche an Nutzungsmischung, einschließlich Kultur und Grünanlagen
- Denkmalgeschützte Altbausubstanz

Erfolg für den Investor:

- Realisierte Objekte vollständig vermarktet, hohe Mieterträge
- Weitere Entwicklung durch Schlüsselprojekte erleichtert

Besondere Erfolgsfaktoren:

- PPP mit enger Zusammenarbeit der Partner
- Projektmanagement vor Ort, mit entscheidungsbefugten Vertretern beider Partner
- Persönliches Engagement
- Personelle Kontinuität
- Konsensorientierter, flexibler Planungsprozess
- Vermarktung mit Schlüsselprojekt (Musical-Theater)
- Vermarktung als „lebendiger Stadtteil Weststadt“



Baudenkmal Colosseum: Große Bühne für Kultur im Revier (Foto: © Stage Holding)

Lösungswege für Altlasten & Co.

Das klassische „Brandmal“ von Brachflächen sind unbekannte Risiken. Vor allem die Unsicherheit in Bezug auf Altlasten schreckt viele Investoren ab. Weitere Risiken können von unterirdischen Leitungen oder vorhandenen Gebäuden ausgehen. Erfahrungsgemäß sind die tatsächlichen Aufberei-tungsmaßnahmen zwar keine projektentscheidende Hürde. Wichtig ist jedoch, der unattraktiven „black box“ Brache mehr Transparenz und Sicherheit zu verleihen.

Eine Möglichkeit, das Vertrauen von Investoren durch vertragliche Regelungen zu gewinnen, zeigt das folgende Beispiel **Industriepark Hoechst**. Erfolgreiches Flächenrecycling trotz sehr schwieriger Kon-taminationsprobleme demonstriert das Projekt **Wasserstadt Povel, Nordhorn**.

Beispiel: Industriepark Hoechst

Chancen und Risiken vertraglich geregelt

Auf eine 140jährige Nutzungsgeschichte blickt das Stammareal der Hoechst AG zurück. Im Jahre 1997 öffnete das Chemieunternehmen die 4,6 Quadratkilometer große, zuvor ausschließlich selbst genutzte Fläche für die Ansiedlung fremder Unternehmen. Seitdem haben sich dort 80 Unternehmen unterschiedlicher Branchen angesiedelt. Allein von 2000 bis 2003 investierten die neuen Nutzer 1,6 Milliarden Euro.



Industriepark Höchst: Altlasten unter Kontrolle
(Foto: © Infraseriv GmbH & Co. Höchst KG)

Klare Sanierungspflichten

Ein wesentliches Element bei der Vermarktung der industriell vorgeutzten Flächen war die Schaffung klarer Verhältnisse bezüglich möglicher Umwelt- risiken. Die Verantwortlichkeiten für Altlasten sind daher vertraglich definiert. Die Untergrundbelastungen wurden durch umfangreiche Untersuchungen auf dem gesamten Areal erkundet und stehen unter ständiger Kontrolle, unter anderem über 194 Grundwasser- messstellen. Das gesamte vom Standort abströmende Grundwasser wird abgepumpt und soweit erforderlich gereinigt. Jeder Investor erhält konkrete In- formationen über die Altlastensituation auf dem jeweiligen Grundstück sowie die erforderlichen Sanierungsmaßnah- men, die mit den zuständigen Behörden abgestimmt sind. Diese Regelungen schützen Investoren vor darüber hinaus gehenden Sanierungsanforderungen. Für die künftige Entwicklung des In- dustrieparks hat die Betreibergesell- schaft ein Konzept erarbeitet und führt dementsprechend die Sanierungsmaß- nahmen durch, so dass Zeitverluste für potenzielle Investoren vermieden wer- den.

Besondere Entwicklungshürden:

- Komplexe Kontamination des Unter- grundes
- Industrielle Vornutzung, industrielles Umfeld

Erfolg für den Investor:

- Kosteneffizienz und Rechtssicher- heit
- 1,6 Milliarden Euro private Investi- tionen durch Unternehmensansied- lungen

Klare Nutzungsrechte

Ebenso vereinbart sind die Nutzungsmöglichkeiten der vorhandenen Infrastruktur, die vom Standortbetreiber Infra- serv zur Verfügung gestellt und die Kosten sparend von ver- schiedenen Unternehmen ge- meinsam genutzt wird. Infra- serv vermarktet auch dies als Vorteil gegenüber Standorten auf der grünen Wiese, wo ent- sprechende Umwelt-, Si- cherheits- und Entsorgungsein- richtungen erst genehmigt und gebaut werden müssen.

Aufgrund der vertraglichen Re- gelungen, der Verfügbarkeit aller für Baumaßnahmen rele- vanten Informationen und einer eingespielten Zusammen- arbeit mit den zuständigen Be- hörden verspricht der Stand- ortbetreiber nicht nur beson- ders geringe rechtliche und wirtschaftliche Risiken, son- dern auch besonders schnelle, einfache und rechtssichere Genehmigungsverfahren.

Besondere Erfolgsfaktoren:

- Vertragliche Regelung der Umweltverpflichtungen (Altlasten)
- Gemeinsame Übernahme der Umweltverpflichtungen
- Gemeinsame Nutzung der industriellen Infrastruktur
- Offensive Vermarktung

4 Projektbeispiele

Beispiel: Wasserstadt Povel, Nordhorn

Flexible Strategien für unbekannte Risiken

Damals war sie Modellprojekt, noch heute gilt sie als vorbildlich - die Revitalisierung des Geländes einer ehemaligen Textilfabrik Povel in Nordhorn an der niederländischen Grenze.

Nach der Schließung des Textilwerks im Jahre 1979 war eine Revitalisierung des zentral gelegenen Standortes für die monostrukturierte Stadt von besonderer Bedeutung. Die Kommune kaufte das 18 Hektar große Gelände, ließ die meisten Gebäude abreißen und das Gelände einebnen. Altlasten vermutete man damals nicht. 1983 wurden in einem städtebaulichen Ideenwettbewerb Bauschneidungen für etwa 500 Wohneinheiten entwickelt. Diese Pläne wurden hinfällig, als Bodenuntersuchungen im Jahre 1985 starke und schwer überschaubare Verunreinigungen feststellten. Eine vollständige Beseitigung der Bodenbelastung hätte ein unüberwindbares Kostenhindernis für das geplante Vorhaben bedeutet.

Effiziente Sanierung

Dennoch hielt die Stadt an ihrem Ziel einer anspruchsvollen Folgenutzung fest. Die Projektbeteiligten einigten sich allerdings auf eine neue Art der Projektentwicklung: Mit Rücksicht auf unterschiedliche Schadstoffbelastungen wurde das Gelände in vier Bereiche geteilt, die zeitlich gestaffelt entwickelt wurden. Für diese entstanden verschiedene Nutzungsvarianten, um auf die sich während der Aufbereitung herausstellende Belastungssituation flexibel reagieren zu können. Dies war erforderlich, da sich die sehr komplexe Schadstoffverteilung trotz vo-

rangegangener Erkundungsmaßnahmen nicht zuverlässig genug vorhersagen ließ. Wichtig für eine Minimierung der Sanierungskosten war daher eine sanierungsbegleitende Untersuchung und Klassifizierung des bei der Baufreimachung anfallenden Materials: Dieses wurde begutachtet, vor Ort chemisch analysiert und je nach Belastung einer geeigneten „Verwertungsklasse“ zugeordnet. So konnte ein Großteil des Materials im Straßen- und Wegebau wiederverwendet werden. Leichte Kontaminationen wurden natürlichen biologischen Abbauprozessen überlassen, stärkere Verunreinigungen vor Ort mit biologischen Verfahren saniert. War dies nicht möglich, wurde das Material außerhalb des Standorts einer Bodenwäsche oder einer thermischen Behandlung unterzogen. Die Sanierungsziele orientierten sich an der jeweils vorgesehenen Folgenutzung. Durch diese Vorgehensweise musste nur die Hälfte des ausgehobenen Bodenmaterials behandelt werden, als Sondermüll entsorgt wurden nur 0,7 Prozent.

Eine Untersuchung nach der Sanierung wies auf dem Povel-Gelände sogar geringere oberflächennahe Bodenbelastungen nach als in der Umgebung.

Die durch die Sanierung bedingten Maßnahmen dienten auch der städtebaulichen Gestaltung: So entstand aus einer abgedichteten Ablagerung von Material, das bei der Sanierung angefallen war, eine Landschaftspyramide mit Aussichtsplattform. Eine offensive Öffentlichkeitsarbeit mit einer transparenten Darstellung des Sanierungsprozesses verbesserte die Akzeptanz des Projektes.

Effiziente Vermarktung

Das etappenweise Vorgehen verringerte den jährlichen Finanzbedarf der Stadt Nordhorn. Das Projekt erwies sich als sehr kosteneffizient: Gesamtkosten von 15 Millionen Euro sowie Fördermittel von Bund und Land ermöglichten private Folgeinvestitionen für 160 Millionen Euro. Entstanden sind in der von Kanälen durchzogenen ‚Wasserstadt Povel‘ inzwischen Wohnungen für rund 750 Menschen sowie Büros, Geschäfte, Restaurants, Arztpraxen und zwei Seniorenwohnheime.

Heute sind etwa 95 Prozent des als ‚Wasserstadt Povel‘ vermarkteten Areals realisiert, bewohnt und belebt. Das Projekt wurde mehrfach ausgezeichnet, unter anderem als „best practice“ auf der Weltsiedlungskonferenz Habitat II 1996 sowie mit dem DIFA-Award 2002 für innovative Stadtplanung und nachhaltige Bebauung.

Besondere Entwicklungshürden:

- Schwer lokalisierbare Bodenkontamination
- Hohe Ansprüche an die Neugestaltung

Besondere Erfolgsfaktoren:

- Verknüpfung von Sanierung und Städtebau
- Kosteneffiziente Altlastensanierung
- Rahmenpläne, schrittweiser Konsens
- Kooperatives Projektmanagement
- Persönliches Engagement
- Transparenz und offensive Öffentlichkeitsarbeit

Erfolg für den Investor:

- größtenteils realisiert, vollständig vermarktet
- Sanierungskosten ca. 72 Prozent geringer als bei konventionellem Vorgehen mit Deponierung
- Hohe Kosteneffizienz: 15 Mio. € Sanierungskosten, 160 Mio. € private Folgeinvestitionen



Wahrzeichen Povelturn während und nach der Umgestaltung (Fotos © Stadt Nordhorn)

Neue Nachfrage durch neue Ideen

In vielen Fällen liegt das größte Handicap der Brachflächenrevitalisierung nicht in Problemen der Durchführung, sondern schlicht in mangelnder Nachfrage. Dies gilt besonders in Regionen mit abnehmender Bevölkerungszahl, meist in von Strukturwandel geprägten Regionen, wie in den neuen Bundesländern, wo inzwischen über eine Million Wohnungen leer stehen. Was dort noch gebaut wird, sind vor allem Eigenheime auf der grünen Wiese - zum Beispiel sind in Dresden 90 Prozent der entstehenden Neubauten Ein- und Zweifamilienhäuser. Keine leichte Ausgangslage für innerstädtische Brachflächen. Dass sogar unter diesen Umständen Innenstadtbrachen erfolgreich bebaut werden können, zeigt ein aktuelles Projekt in Dresden. Ein weiteres Beispiel zeigt, wie auch bei den speziellen Standortgegebenheiten am des Flugplatzes Pferdsfeld geeignete Nachnutzer gefunden wurden.

Beispiel: Stadthausprojekt Dresden

Vorne Garten, hinten Kneipenmeile

Seit dem zweiten Weltkrieg lag es brach - ein von dichter Blockrandbebauung eingeschlossenes Areal am Bischofsweg in der äußeren Neustadt. Bereits zwei mal war auf der 4160 Quadratmeter großen Fläche vergeblich versucht worden, Loft-Wohnungen zu realisieren.

„Wenn so viele junge Familien ihr Häuschen im Grünen bauen wollen - warum soll das nicht auch hier gehen?“, überlegten im Jahr 2001 der Dresdner Projektentwickler Thomas Klahn und das Architekturbüro Thomas Knerer.



Stadthaus am Bischofsweg: Grüner Wohnen im Gründerzeitquartier (Foto: © TKG Projektentwicklungsgesellschaft mbH)

Die daraus entstandene Idee setzte Klahn als Wohnungsanzeige in die Zeitung - um die Nachfrage zu testen: „Eigenheim mit Garten, 5 Zimmer, in der Neustadt: nur 200.000 Euro“. Prompt meldete sich eine Reihe von Interessenten. Diese wurden zu einem gemeinsamen Treffen eingeladen, um in einem Planungsworkshop ihre Wünsche mit der bis dahin vorliegenden Planung abzugleichen.

So bauten schließlich neun Bauherren ein langgestrecktes Mehrfamilienhaus, das aus Eigentumswohnungen besteht, die bis auf einige bautechnische Besonderheiten wie neun Reihenhäuser funktionieren. Dadurch ließen sich Kosten treibende und Platz beanspruchende Bauvorschriften und Planungsvorgaben umgehen, beispielsweise für Grundbuchänderungen sowie zusätzliche Brandschutzwände und Erschließungen. Diese hätten das Vorhaben unter den beengten Innenstadtverhältnissen unmöglich gemacht.

Die Kosten verringerte auch die weitere Bauweise: Die dreistöckigen „Stadthäuser“ sparen Grundfläche und halten den Heizenergieverbrauch gering. Verzichtet wurde auf dem von alten Mauerresten und Leitungen durchzogenen Gelände auch auf eine teure Unterkellerung, statt dessen grenzen Vorratschuppen das Grundstück ab. Flexibel ist jede Familie in der Nutzung des Gebäudeinneren - sei es die Form und Lage von Küche oder Wohnzimmer, von Einliegerwohnungen oder Büros. Auch an zukünftige Bedürfnisse lassen sich die Einheiten durch Leichtbauwände und zusätzliche Außentreppe leicht anpassen. Ergebnis zwei Jahre nach Erscheinen der Zeitungsanzeige: Individuell gestaltete, familienfreundliche Eigenheime für rund 1100 Euro pro Quadratmeter Nutzfläche - inklusive rund 300 Quadratmeter Grundstück und allen Erschließungskosten.

Unter dem Titel „Hohe Qualität - tragbare Kosten“, erhielt das „Stadthausprojekt“ genannte Vorhaben den GdW-BDA-DST-Bauherrenpreis 2004³⁷.

Besondere Entwicklungshürden:

- Gesättigter Wohnungsmarkt
- Im Vergleich zu Umlandgemeinden hoher Bodenpreis
- Unbekannte Lage von Kellermauern und Leitungen der Vornutzung im Untergrund

Besondere Erfolgsfaktoren:

- Flexible Planung abgestimmt mit Kaufinteressenten
- Flächen- und kostensparende Schaffung von Wohneigentum mit Garten
- Gestaltung als ein Mehrfamilienhaus anstelle mehrerer Reihenhäuser
- Kooperatives Verhalten der Stadt

Erfolg für den Investor:

- Vollständige Vermarktung schon zu Projektbeginn

4 Projektbeispiele

Townhouses überall

Tradition hat das Prinzip, auf einer kleinen Fläche Wohneigentum mit Garten zu schaffen, bisher nur in den Niederlanden und in Großbritannien – dort allerdings mit Erfolg: Für Interessenten an den dortigen innerstädtischen „Townhouses“ gibt es lange Wartelisten. Dass auch in Deutschland mit einer für Innenstädte typischen hohen Baudichte eine hohe Wohnqualität und ein Wohnen mit Garten machbar und marktfähig ist, zeigt unter anderem eine Untersuchung des Umweltbundesamtes³⁸. Inzwischen wurden auch hierzulande einige innerstädtische Brachflächen mit Wohnbauten „westeuropäischer Art“ bebaut. So entstand ebenfalls in Dresden, im „Lukasareal“ östlich des Hauptbahnhofs, eine andere Townhouse-Variante: Als geschlossene Neubebauung einer großen Innenstadtbrache entstanden 39 Reihenhäuser auf Grundstücken von jeweils rund 100 Quadratmetern, die zusätzlich zum Garten eine Dachterrasse als zweite Freifläche haben. Trotz der vergleichsweise schwierigen Nachfragesituation in diesem Quartier sind inzwischen fast alle Townhouses verkauft. Die „Stiftung Wüstenrot“ wählte das Dresdner Lukasareal unter 600 deutschen Wohnungsbauprojekten unter die Top Ten³⁹.



Lukasareal: Mit Garten und Sonnenterrasse auf dem Dach (Foto oben: © Kälberer; rechts: © Petersen Immobilien GmbH)

Auch auf Brachen in anderen Städten wurde auf wenig Fläche „Wohnen im Grünen“ realisiert: So entstanden in der Stadt Erkrath bei Düsseldorf 51 Eigenheime auf einem Gelände der ehemaligen Rheinischen Buntpapierfabrik durch den Umbau denkmalgeschützter Fabrikhallen und eine gestalterisch angepasste Neubebauung. Den Platz an der Sonne trotz zentrumsnaher Lage verschafften Dachterrassen und kleine Gärten. Das beim LBS-Stadtwappenwettbewerb 2000 ausgezeichnete Projekt, das ohne öffentliche Fördermittel auskam, war bereits in der Planungs- und Bauphase vermarktet und erreichte sehr gute Verkaufsergebnisse⁴⁰.

Sicher eignen sich diese Bauweisen nicht für alle innerstädtischen Brachen. Doch die genannten Beispiele sollen zeigen, dass es sich lohnen kann, neue Wege zu gehen, um für brachliegende Flächen neue Nutzerpotenziale zu erschließen.



Ich war eine Buntpapierfabrik: Wohnungen im Baudenkmal (Foto: © DAS HAUS)



Beispiel: Flugplatz Pferdsfeld

„Die Idee ist entscheidend...“

Auch für gewerbliche Nachnutzungen können Brachflächen in Zeiten geringer Nachfrage attraktiv sein - wenn sie das gewisse Etwas haben, das Flächen „auf der grünen Wiese“ nicht bieten. „Die Idee ist entscheidend“, lautet in solchen Fällen das Motto der Projektentwicklungsgesellschaft Triwo AG.

Die richtige Idee war auch der Anstoß für die Umnutzung eines am Rande des Hunsrücks in Pferdsfeld bei Bad Kreuznach gelegenen ehemaligen NATO-Flugplatzes: Dort, wo bis 1997 Militärflieger landeten, sausen inzwischen Fahrzeuge der Adam Opel AG über den Asphalt. Denn was viele andere Nutzungen erschwert hätte, wurde als besondere Chance genutzt: Mehr als ein Fünftel des 320 Hektar großen Geländes besteht aus Verkehrsflächen, darunter eine drei Kilometer lange Start- und Landebahn.

Schon kurz nach dem Abzug der Soldaten interessierte sich der Autoproduzent dafür, die Asphaltflächen als Fahrzeugteststrecke zu verwenden. Allerdings nur als Zwischennutzung, denn für eine dauerhafte Nutzung des Geländes waren erhebliche Investitionen erforderlich. Die betroffenen Gemeinden, die sich zu einer Planungsgemeinschaft zusammengeschlossen hatten, sahen sich außerstande, das Gelände zu kaufen, die entsprechenden Vorleistungen zu erbringen und das wirtschaftliche Risiko zu übernehmen. Daher erwarb die Projektentwicklungsgesellschaft Triwo AG im Januar 2003 das Gelände. Sie hatte den Autobauer als Dauermieter gewonnen, der die Hälfte des Geländes als Teststrecke und für Fahrzeugpräsentationen nutzt. Daraufhin erklärte sich das Land Rheinland-Pfalz bereit, die Entwicklung des Geländes als Konversionsmaßnahme zu fördern und mit etwa der Hälfte der



dazu vorgesehenen Investitionen von 40 Millionen Euro zu unterstützen. So konnte auch das übrige Gelände zu günstigen Preisen angeboten werden.

„...der Rest ist Handwerk“

„Der Rest war Handwerk“, stellte TRIWO-Vorstand Wilfried Biewer fest, für den die weiteren Schritte keine Hürde waren: So wurde ein Bebauungsplan und ein städtebaulicher Vertrag zwischen allen Projektbeteiligten erstellt, um das Projektgebiet zu einem Industriepark-Sondergebiet Testgelände zu entwickeln. Außerdem wurde die Fläche auf Altlasten und eventuelle Ansprüche des Naturschutzes untersucht und eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Für die landespflegerische Kompensation neuer Eingriffe in den Naturhaushalt bietet der Standort eine besonders einfache Option: Bisher versiegelte Flächen werden im Zuge der planmäßigen Flächenumgestaltung rückgebaut und die natürlichen Bodenfunktionen wiederhergestellt. Die Nutzung als Teststrecke hat inzwischen weitere Unternehmen auf das Gelände gelockt: Schon vor Abschluss des Planungsprozesses siedelten sich erste Automobilbau-Zulieferunternehmen an.

Besondere Entwicklungshürden:

- Sehr spezielle Vornutzung: Flugplatz, extensive Flugplatzbebauung

Besondere Erfolgsfaktoren:

- Spezielle Nachnutzung: Teststrecke
- Entsiegelung als Umweltausgleich

Erfolg für den Investor:

- Zum Teil vermarktet, weitere Ansiedlungen



Flugplatz Pferdsfeld: Freie Fahrt für Testideen (Foto: © Triwo AG)

Image beleben durch Zwischennutzung

Ein sehr häufiges Problem, das sich bei der Vermarktung von Brachflächen bemerkbar macht, ist das **Negativ-Image „Altlast“**. Zu den Möglichkeiten, für ein besseres Image zu sorgen, gehören Zwischen-
nutzungen und ihre öffentlichkeitswirksame Einbindung in die Vermarktungsstrategie. Ein Beispiel wird mit der **Backfabrik Berlin** vorgestellt. Das anschließende Beispiel des **Rosensteinviertels Stuttgart** zeigt, wie Zwischennutzung schon mit sehr geringen Mitteln den „weichen“ Standortfaktor des sozialen Umfelds verbessern kann.

Beispiel: Backfabrik Berlin

Zwischen- nutzungen als Ka- talyator

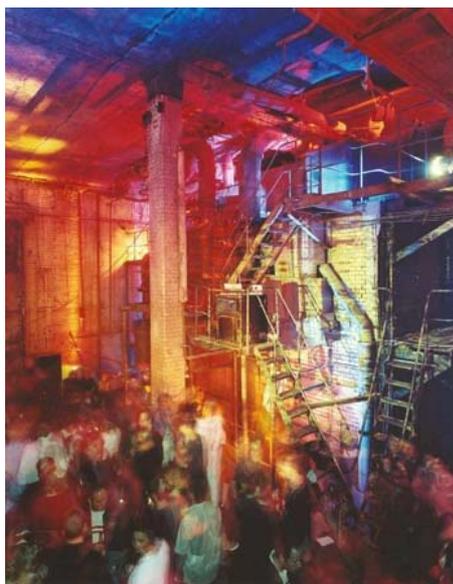
Alte Fabriken, die für neue Nutzungen umgebaut wurden, gibt es in Berlin viele. Doch die „Backfabrik“ ist bekannt. Das liegt nicht an ihrer früheren Funktion als zentrale Großbäckerei und auch nicht an der heutigen Nutzung für Lofts und Büros. Zur „Marke“ wurde der alte Name vielmehr durch die zunehmende Bekanntheit der Zwischennutzungen, welche die weiträumigen Etagen vor ihrem Umbau in Beschlag nahmen.

Jungen Kreativen mit vielen Ideen und wenig Geld wurde das brachliegende Gebäude zur eigenen Verwendung überlassen - befristet für ein Jahr und monatlich kündbar. Die große Freiheit dauerte drei Jahre und wurde intensiv für zahlreiche Aktivitäten genutzt - etwa für Kunstateliers, Ausstellungen und sogar eine Skater-Bahn. Die Clubs „Casino“ und „Cookies“ zogen jede Woche viele hundert Menschen an, in weiteren Räumen fanden Großveranstaltungen statt, wie etwa Love-Parade-Parties mit 8.000 Ravern.

Die Party geht weiter...

Die Unternehmensgruppe R.E.M.M., die das Gelände im Februar 2000 kaufte, verwen-

dete die Bekanntheit der Location für ihre Vermarktungsstrategie. Sie nutzen einen Teil des Gebäudes weiterhin für Veranstaltungen, allerdings unter eigener Regie. Eingeladen wird seitdem zu Podiumsdiskussionen, Designermessen, Konzerten, Kunstausstellungen oder Dichterlesungen. Etwa 5.000 Besucher kamen zum internationalen Berliner Comicfestival 2003. Und im „Taucher Club“ im Untergeschoss wird weiter getanzt. Selbst während der zwei Jahre dauernden Umbauarbeiten fanden zahlreiche Veranstaltungen statt.



Vor dem Umbau: Viel Platz für Parties

...neue Nutzer kommen

Während abends Fahrzeuge der Besucher in der neu gebauten Tiefgarage stehen, sind es tagsüber Autos von Nutzern der Lofts und Büros in den übrigen Teilen des Gebäudes. Dass es immer mehr werden, führt R.E.M.M.-Geschäftsführer Hargen Bartels nicht zuletzt auf den Bekanntheitsgrad des Geländes zurück. Zwar blieben nach dem Zusammenbruch der New Economy viele der ursprünglich anvisierten Unternehmen aus der Medien- und IT-Branche aus. Statt dessen setzte der Unternehmer auf eine gezielte Nutzer-
mischung: Darunter finden sich Mode-

designer, ein Wohnstudio und mehrere Gastronomiebetriebe. Auch „normale“ Büronutzer, etwa eine Anwaltskanzlei, Planungs- und Beratungsunternehmen und ein Industrieverband fühlen sich in den alten Fabriketagen wohl.



Nach dem Umbau:
Neue Veranstaltungen...



... neue Mieter (Foto: © Heidi Scherm)

Besondere Entwicklungshürden:

- Geringe Nachfrage nach Lofts und Büros

Besondere Erfolgsfaktoren:

- Kommerzielle Fortführung einer Zwischennutzung; Verwendung bei der Vermarktung

Erfolg für den Investor:

- Über 50 Prozent vermarktet
- Erste Mieter als „Ankernutzer“ günstig für weitere Vermarktung

**Beispiel:
Rosensteinviertel
Stuttgart**

Spiel-Raum auf Zeit

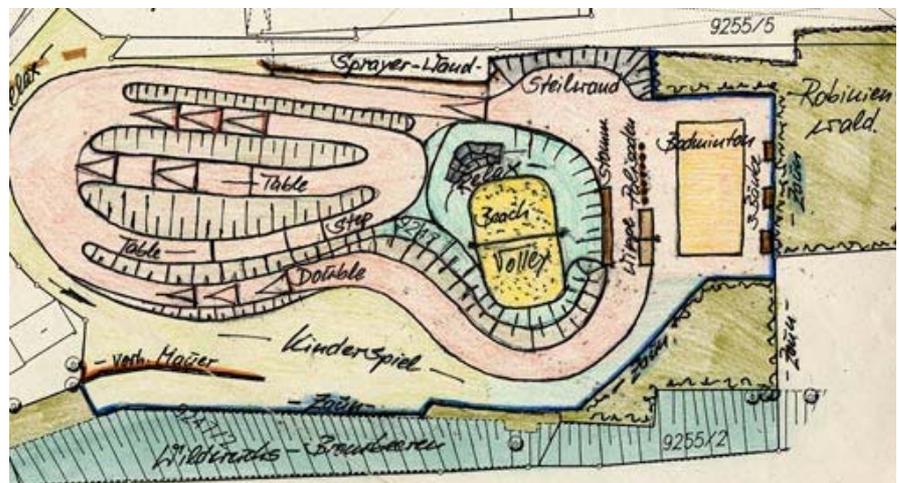
Dort wo in Zukunft Bürogebäude in den Himmel ragen sollen, toben sich derzeit Kinder und Jugendliche aus und lernen ein Stück Natur kennen - auf einem Erlebnisspielplatz, eingerichtet auf einer Brachfläche im Stuttgarter Norden. Auf einem Geländeparcours für Mountainbikes testen Jugendliche ihre Geschicklichkeit, andere spielen Badminton oder Beach-Volleyball und Kinder spielen auf einem Matschspielplatz oder in selbst errichteten Häuschen aus Baumstämmen.

Den Kids im dicht bebauten Quartier zumindest vorübergehend ungenutzte Flächen zur legalen Nutzung zur Verfügung zu stellen, ist nicht nur ein Anliegen der Stadtverwaltung. Eine soziale Aufwertung der Umgebung lag auch im Interesse des verantwortlichen Grundstückseigentümers HVB Immobilien AG, der auf benachbarten Flächen bereits Bürogebäude des „Media Forums Stuttgart“ errichtet hatte und der für die 13.500 Quadratmeter große innerstädtische Brache zunächst eine günstigere Marktsituation abwartet. Voraussetzung war allerdings, dass er nicht das Haftungsrisiko für das öffentlich genutzte Gelände tragen musste. Dieses übernahm die Stadt Stuttgart, die mit der HVB einen Nutzungsvertrag abschloss. Diesen können beide Seiten kurzfristig kündigen, zum Beispiel wenn die HVB die geplante Bebauung realisieren will. Geachtet wurde auch darauf, dass alle Anlagen leicht zu demontieren und an anderer Stelle weiter zu nutzen sind.

Viel Spaß für wenig Geld

Die Kosten hielten sich in Grenzen: 20.000 Euro steuerte die HVB bei für eine grobe Geländemodellierung, einen Zaun um das Gelände und Informationsbroschüren. 35.000 Euro investierte die Stadt: für ein Volleyball-Netz und weitere Elemente, die Gestaltung der vertraglichen Regelung, den Versicherungsschutz und die Überwachung der Sicherheit. Die Nutzer des Projekts investierten vor allem ihre Muskelkraft: Angeleitet von einem städtischen Mitarbeiter nahmen etwa zwanzig begeisterte Kinder und Jugendliche Schaufeln und Spaten in die Hand, um das Gelände mit seinem Geländeparcours herzurichten. In eigener Regie gestalten sie auch weitere Elemente des Geländes - beispielsweise eine Wand für Graffiti-Künstler. Die Stadt Stuttgart sieht das Projekt, das sich nicht nur als erfolgreich, sondern als sehr kosteneffizient erwiesen hat, als Modell für eine befristete Nutzung von Brachflächen und regt weitere Grundstückseigentümer dazu an, diesem Beispiel zu folgen. Dann könnten sich die City-Kids womöglich auf einer anderen Brache austoben, wenn auf ihrem Spielplatz eines Tages Bagger anrücken.

- Entwicklungshürden:**
- Derzeit ungünstiger Immobilienmarkt
- Besondere Erfolgsfaktoren:**
- Unkomplizierte Zwischennutzung zu minimalen Kosten
 - Kooperation mit Stadt und Anwohnern
- Erfolg für den Investor:**
- Image „Brachfläche“ wurde vermieden
 - Verbesserung des sozialen Umfelds
 - Gutes Verhältnis zur Stadtverwaltung



Planskizze für die Zwischennutzung: Ein Abenteuerspielplatz zum Mitbauen
© Projekt TERRENO GmbH & Co.KG

Weitere Projektbeispiele

Weitere Beispiele von Projekten zur besseren Nutzung innerstädtischer Flächenreserven nennt die **Informationsplattform Innenentwicklung** des Instituts für Städtebau und Landesplanung. Zu den etwa 109 Beispielen gehören zahlreiche Flächenrecyclingprojekte. Verweise auf weiterführende Informationsquellen ergänzen die Präsentation⁴¹.

Die Ergebnisse einer Analyse von 20 Modellvorhaben aus dem Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ des Bundesbauministeriums (ExWoSt) wurden als „**Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling**“ veröffentlicht. Diese stellt die wesentlichen Vorgehensweisen, Instrumente, Hemmnisse und Erfolgsfaktoren aus allen Projekten vor³³.

98 innovative Projekte im Städtebau, darunter viele Flächenrecyclingprojekte, stellt die vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung herausgegebene **Internetplattform Werkstatt-Stadt** vor. Dazu gehören unter anderem Projekte, die in der genannten Querauswertung untersucht wurden⁴².

Die wesentlichen Erfolgsfaktoren

Im folgenden sind Praktiken aufgelistet, die im Einflussbereich von Investoren, Bauherren und Immobilieneigentümern liegen und die sich bei den vorgestellten Beispielen sowie weiteren Projekten als besonders erfolgsfördernd herausgestellt haben.

- Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Planungsstellen und zuständigen Behörden
- Frühzeitige Einschaltung erfahrener Gutachter
- Nutzung von Know-how und Ideen externer Partner
- Sorgfältige Standorterkundung und Vorplanung
- Konsensorientierter, kooperativer und flexibler Planungsprozess
- Projektbezogene Organisationsstruktur
- Public-Private-Partnership zur Projektrealisierung, Finanzierung und Vermarktung
- Kontinuierliche Beteiligung der Kommune
- Abstimmung zwischen Flächenaufbereitung und Planung
- Vertragliche Regelungen zum Umgang mit Risiken
- Rahmenpläne, schrittweiser Konsens
- Persönliches Engagement und Entscheidungsbefugnisse von Projektverantwortlichen
- Personelle Kontinuität
- Offensive Öffentlichkeitsarbeit
- Vermarktung unter neuem Namen
- Schlüsselprojekte und Zwischennutzungen als Vermarktungshilfe

5 - Praktiken und Instrumente: Revitalisierungshürden überwinden

Aus der Auswertung von Erfahrungen mit bisherigen Flächenrecyclingprojekten sind in den vergangenen Jahren einige empfehlenswerte **Praktiken** hervorgegangen, mit denen Projekte erfolgreicher gestaltet und die für Brachflächen typischen Probleme bewältigt werden können. Ferner steht inzwischen eine Reihe praxisrelevanter **Instrumente** zur Verfügung, beispielsweise als Handbücher oder Datenbanken. Diese Praktiken und Instrumente betreffen sehr unterschiedliche Handlungsbereiche und Fachdisziplinen, etwa das Projektmanagement, die Planung oder die Altlastensanierung. Sie richten sich dementsprechend an sehr unterschiedliche Personenkreise.

Im folgenden werden einige dieser Praktiken und Instrumente vorgestellt. Aus der Vielzahl vorhandener Informationsquellen wurden solche ausgewählt, die für Investoren oder für Eigentümer von Brachflächen von besonderem Interesse sein können. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit, zumal derzeit zahlreiche weitere Instrumente in Arbeit sind.

Mit diesen Hinweisen wird insbesondere auf die im vorangegangenen Kapitel genannten für Brachflächen typischen Handicaps eingegangen. Diese betreffen sowohl Probleme der **Projektkoordination** und **Organisation**, den Umgang mit **Altlasten** und vorhandenem **Gebäudebestand** sowie die **Planung** und **Vermarktung**.

Übersicht über wesentliche Aspekte

Da Flächenrecyclingprojekte zahlreiche Handlungsfelder umfassen, kann eine Zusammenstellung der wesentlichen Erfolgsfaktoren hilfreich sein.

Checkliste für Flächenrecyclingprojekte

Einen Überblick über die wesentlichen Aspekte, die im Sinne einer erfolgreichen Projektrealisierung beachtet werden sollten, gibt eine im Internet verfügbare **Checkliste Flächenrecycling**⁴³ aus einer Publikation des Umweltbundesamtes³². Für Investoren von Bedeutung sind besonders die dort unter „F“ bis „K“ genannten Handlungsbereiche. Zu den aufgeführten Merkpunkten gehören beispielsweise fachübergreifende Lenkungsgruppen, die Berücksichtigung ökologische Aspekte bei der Grundstückswertermittlung oder ein flexibles Nutzungskonzept für Änderungen aufgrund unerwarteter Grundstücksmängel.



Auch der Bau des Umweltbundesamtes in Dessau nutzt alte Flächen neu. (Foto: © L. Tietz)

Projekt- koordination und Organisation

Bei der Projektdurchführung spielt vor allem die Art der Zusammenarbeit der Projektbeteiligten eine wichtige Rolle.

Public-Private- Partnership - Hinweise zur Teamorganisation

Beispiel:

Weststadt Essen

In vielen Fällen ist eine Kooperation zwischen privaten Investoren und öffentlichen Einrichtungen - Public-Private-Partnership (PPP) - der beste Weg, um Brachflächen zu revitalisieren. Aus Mangel an Kapital und zur Erweiterung der personellen und organisatorischen Möglichkeiten, sind immer mehr Städte und Gemeinden bereit, gemeinsam mit Privatunternehmen Flächenrecyclingprojekte zu planen und zu finanzieren. Private Investoren profitieren durch PPP von effizienteren Planungs- und Genehmigungsvorgängen, von zusätzlichen Möglichkeiten, Fördermittel zu erhalten sowie von einer gemeinsamen Vermarktung.

Dass PPP viele städtebauliche Projekte beschleunigt, erleichtert oder auch erst ermöglicht hat, zeigte die Auswertung von Projekten in Nordrhein-Westfalen durch das Deutsche Institut für Urbanistik⁴⁴. Unter anderem wurde deutlich, dass die privaten Partner um so sicherer agieren konnten, je früher sie in das Projektverfahren einbezogen wurden und je schneller Verwaltungen Verfahrens- und Investitionshemmnisse abbauten. Auf beiden Seiten wurden Lerneffekte und Verhaltensänderungen infolge der Zusammenarbeit festgestellt.

Vielfältige Kooperationsformen sind möglich. Das Spektrum reicht von einfachen vertraglichen Regelungen, der Bildung von Joint-Ventures oder Immobilien-Leasing-Gesellschaften bis zur Einrichtung öffentlich-privater Entwicklungsgesellschaften. Zusammensetzung und Organisation des Projektteams spielen eine große Rolle für den Projekterfolg. Entscheidend sind besonders die Qualitäten des Projektmanagers, an den vielfältige Anforderungen gestellt werden. Er muss in der Lage sein, mit den Beteiligten auf allen Seiten zu kommunizieren und zusammenzuarbeiten, und er muss in seiner Führungsrolle akzeptiert werden.

Neue Formen des öffentlich-privaten Zusammenwirkens stellt eine Publikation des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung vor - darunter auch solche zur Revitalisierung von Brachflächen. Behandelt werden unter anderem die für eine erfolgreiche Kooperation erforderlichen Bedingungen, Formen der Institutionalisierung, die Kriterien für die Art der Kooperation, die Ablauforganisation und die Finanzierung⁴⁵.

Auch die vom Bundesbauministerium herausgegebene Studie „PPP im öffentlichen Hochbau“ hilft bei der praktischen Realisierung von Hochbauprojekten: Der Leitfaden (Band I) erleichtert vor allem Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung die Anwendung von Public-Private-Partnership, ist aber auch für alle weiteren Personen hilfreich, welche PPP als Option für ein Hochbauprojekt prüfen. Der Band III (Wirtschaftlichkeitsuntersuchung) ermöglicht mit einem objektiven und transparenten Verfahren die Ermittlung der vorteilhaftesten und wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante, wobei der gesamte Projektlebenszyklus berücksichtigt wird⁴⁶.



Der Wörlitzer Bahnhof: Neue Nutzung durch das Umweltbundesamt (Foto: © Rücker)

Phasenkonzept - mehr Spielraum durch schrittweise Realisierung

Eine wesentliche Eigenschaft vieler Flächenrecyclingprojekte ist die lange Dauer von der Projektidee bis zur erfolgreichen Vermarktung. In dieser Zeit bedeuten mögliche Veränderungen, zum Beispiel auf dem Immobilienmarkt, ein zusätzliches Investitionsrisiko. Um das Projekt während der Entwicklung flexibler handhaben zu können, empfiehlt sich die Aufteilung in Projektphasen: Dadurch lässt sich der Zeitbedarf für Sanierungsmaßnahmen auf einzelnen Teilflächen differenziert berücksichtigen. Einkünfte aus früheren Entwicklungsphasen können spätere Entwicklungen finanzieren. Und die erfolgreiche Nutzung der ersten Projektphase (Ankernutzer) erleichtert die Vermarktung der späteren Phasen.

Bei der Konzipierung ist darauf zu achten, dass jedes Modul unabhängig voneinander funktioniert und dass sich die einzelnen Phasen bei der Realisierung nicht gegenseitig behindern.

Beispiele:

Wasserstadt Povel, Nordhorn

Channel Hamburg

Weststadt Essen

Rosensteinviertel Stuttgart

Förderprogramme für Flächenrecycling

Bund, Länder und die Europäische Union stellen über Förderprogramme zu bestimmten Zwecken Mittel bereit, die direkt oder indirekt die Revitalisierung von Brachflächen unterstützen.

Gefördert werden vor allem

- Vermarktungs- und Nutzungskonzepte,
- Städtische Planung,
- Altlastenerkundung und Sanierung,
- Abbruch von Gebäuden und Anlagen,
- Erschließung,
- Gebäudesanierung,
- Sicherung und Projektmanagement sowie
- Immobilienerwerb und -bewirtschaftung.

Vor allem stehen Städtebaumittel der Bundesländer zur Verfügung, deren Umfang allerdings je nach Bundesland sehr unterschiedlich ist. Besonders umfassend ist beispielsweise der Grundstücksfonds des Landes Nordrhein-Westfalen. Außerdem können indirekte Finanzhilfen von Bedeutung sein, z. B. in Form von Steuervergünstigungen (z. B. für Industriedenkmäler) oder Programmen zur Inanspruchnahme zinsvergünstigter Kredite oder zur Beschäftigungsförderung. Unter Umständen können auch die Mittel im Rahmen der Programme „Stadtumbau Ost“ bzw. „Stadtumbau West“ von genutzt werden.

Oft ist die Kombination mehrerer Instrumente sinnvoll. Da einige der genannten Fördermittel nur an private Vorhabensträger oder nur an Kommunen vergeben werden, ist oft ein enges Zusammenwirken zwischen Investoren und der öffentlichen Hand angebracht (Public-Private-Partnership).

Zu den wesentlichen Förderprogrammen gehören:

- EU-Europäische Strukturförderung: Europäischer Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE), Gemeinschaftsinitiative für städtische Gebiete (URBAN II), INTERREG III (Gemeinschaftsinitiative für transeuropäische Zusammenarbeit)
- Gemeinschaftsaufgaben (GA) des Bundes und der Länder
- Altlastenförderprogramme und Städtebauförderung sowie weitere spezielle Programme der Bundesländer
- Zuwendungen aus dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG)
- Kreditprogramme des Bundes: Kredite der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)
- Förderung für besondere Zwecke, z. B. Denkmalförderung, Denkmalabschreibung oder Kulturförderung
- Forschungs- und Entwicklungsvorhaben sowie Demonstrationsprojekte

Der „Leitfaden über Finanzierungsmöglichkeiten und -hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling“ des Umweltbundesamtes gibt eine Übersicht über öffentliche Förderprogramme der EU, des Bundes und der Länder, sowie Finanzierungsstrategien, rechtliche Aspekte, Public-Private-Partnership-Modelle und Versicherungsangebote⁴⁷.

Auf weitere Fördermittel weist das **Handbuch für Kommunen „Truppenabbau und Konversion in Nordrhein-Westfalen“** (Teil I) des Internationalen Konversionszentrums Bonn hin⁴⁸.

Die Informationen in beiden Publikationen wurden im Jahr 2000 erhoben und sind daher nur noch zum Teil gültig.



Im Historischen Gasviertel: Das Umweltbundesamt in Dessau (Foto: © Rucker)

Umgang mit Altlasten

Beispiele:

Wasserstadt Povel, Nordhorn

Industriepark Hoechst

Weststadt Essen

Grundsätzlich steht jede ehemals gewerblich genutzte Fläche unter dem Verdacht, eine Altlast in sich zu bergen. Dies gilt auch für ehemalige Bahnflächen oder Militärbrachen. Das muss allerdings nicht heißen, dass die Fläche tatsächlich in großen Teilen kontaminiert ist. In vielen Fällen ergeben genauere Untersuchungen, dass nur Teilflächen belastet sind oder gar keine Verunreinigungen vorliegen. Zu Anzahl und Zustand der Altlasten in Deutschland sind aufgrund unterschiedlicher statistischer Erhebungsmethoden der einzelnen Bundesländer nur ungefähre Angaben möglich. Demnach wurden bisher bundesweit ca. 240.000 altlastverdächtige Flächen erfasst. Bei etwa 40.000 dieser Flächen wurde die Gefährdungsabschätzung abgeschlossen. Davon sind annähernd ein Viertel als Altlasten anerkannt, das heißt als Flächen, auf denen (weitere) Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind oder für die Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen erlassen werden müssen. Bei etwa ebenso vielen Flächen ist die Sanierung abgeschlossen.

Für die Schadensbeseitigung muss grundsätzlich der Verursacher aufkommen. Kann dieser nicht in die Pflicht genommen werden, haftet der Grundstückseigentümer. Um die Sanierung und Reaktivierung von Brachflächen voranzutreiben, übernimmt allerdings oft die öffentliche Hand einen Teil oder alle Kosten für die Erkundung und Sanierung. Beispielsweise kann eine Landesentwicklungsgesellschaft oder ein Projektentwickler während der Flächenentwicklung das Altlastenrisiko übernehmen.

Mit dem Beispiel Wasserstadt Povel in Nordhorn wurde die Bewältigung eines außergewöhnlich schwierigen Altlastenproblems vorgestellt; bei vielen Revitalisierungsprojekten spielen Boden- und Grundwasserverunreinigungen dagegen eine untergeordnete Rolle. Allerdings kann die **Unsicherheit** bezüglich Altlastenrisiken durchaus ein wichtiges Investitionshemmnis bedeuten. Dies betrifft nicht nur mögliche rechtliche Verpflichtungen, sondern auch Kostenrisiken, etwa aufgrund notwendiger Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie den damit verbundenen Verzögerungen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, analog zu dem vorgestellten Beispiel Industriepark Hoechst die entsprechenden **Anforderungen möglichst vertraglich festzuhalten**. Beim Projekt Weststadt Essen wurden wiederum Mehraufwendungen aufgrund unerwarteter Fundamente im Untergrund den Bauherren erstattet beziehungsweise im Kaufpreis berücksichtigt.

Einige der in Nordhorn praktizierten technischen Verfahren waren für die damalige Zeit zukunftsweisend, sind inzwischen allerdings Standard. Beispielsweise konnte damals schwach kontaminierter Boden nur im Rahmen des Pilotprojekts kosten sparend vor Ort abgelagert werden - heute ist dies im Rahmen der inzwischen eingeführten Bodenschutz-Gesetzgebung generell möglich. Auch die gegenseitige Berücksichtigung von Sanierungs- und Baumaßnahmen ist heute eine allgemein empfohlene Praxis.

So können auf Basis des Bundes-Bodenschutzgesetzes in einem **öffentlich-rechtlichen Sanierungsvertrag** Maßnahmen, Umfang und Ziele der Dekontamination sowie die Übernahme

der Kosten vereinbart werden, was für alle Beteiligten mehr Rechtssicherheit sowie schnellere Genehmigungsverfahren ermöglicht. Dabei ist auch eine Berücksichtigung der Anforderungen späterer Umnutzungen möglich. Im Rahmen eines Sanierungsvertrags oder eines verbindlichen Sanierungsplans kann, aus dem Boden entnommenes leicht kontaminiertes Material in Form einer **kontrollierten Ablagerung** am Standort belassen werden und muss nicht als Abfall entsorgt werden, was erhebliche Kosteneinsparungen bedeuten kann. Die Grenzwerte und Qualitätsstandards der zugehörigen Verordnung ermöglichen heute mehr Rechts- und Planungssicherheit und eine leichtere Abschätzung des erforderlichen Sanierungsaufwands.

Für Altlastenerkundungen und Risikobewertungen stehen heute systematische und weitgehend standardisierte Verfahren zur Verfügung: Eine „historische Untersuchung“ gibt einen Überblick über das Gefährdungspotenzial aufgrund der Vornutzung. Bei konkreten Verdachtsmomenten folgen weitere Erkundungsstufen (Orientierende Untersuchung, Detailuntersuchung, Sanierungsuntersuchung) mit technischen Untersuchungen, z. B. Bohrungen und chemische Analysen. Am Ende jeder Untersuchungsphase wird entschieden, ob weitere, aufwändigere Maßnahmen der nächsten Erkundungsstufe erforderlich sind. Am Ende dieser Untersuchungsreihe steht, soweit erforderlich, die Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.

Bei einer Sanierung sind heute in enger Abstimmung mit den Prüfbehörden standortspezifische Sanierungsstrategien möglich. Dazu können Maßnahmen zur mikrobiologischen oder thermischen Bodenbehandlung, zur Reinigung von Grundwasser oder zur Sicherung gegen eine weitere Schadstoffausbreitung gehören. Wichtig ist nach wie vor, Maßnahmen zur Erkundung und Sanierung von **Altlasten rechtzeitig** während der Projektbearbeitung zu veranlassen. Auch eine gute **Abstimmung** der Altlastensanierung **auf die spätere Nutzung** hat sich als wesentlicher Erfolgsfaktor erwiesen³².

Umgang mit Gebäudebestand und Denkmalschutz

Beispiele:

Channel Hamburg

Weststadt Essen

Backfabrik Berlin

Wasserstadt Povel, Nordhorn

Ehemalige Rheinische Buntpapierfabrik Erkrath

Instrumente zur Bewertung von Altlastenrisiken

Einen Überblick über die Risiken auf sanierten oder unsanierten kontaminierten Flächen gibt eine Broschüre des Arbeitsausschusses Bodenschutz der DECHEMA (Gesellschaft für Chemische Technik und Biotechnologie). Ausführlich behandelt werden unter anderem rechtliche, wirtschaftliche und ökologische Risiken, Risiken aus gesundheitlicher, technischer und psychosozialer Sicht sowie deren Versicherbarkeit. Auch Verfahren für die Risikobewertung sowie Handlungsempfehlungen für Eigentümer und Investoren werden genannt⁴⁹.

Die gängigen Verfahren zur Verkehrswertermittlung haben Defizite bei der Anwendung auf Brachflächen: Zwar werden baufachliche und baurechtliche Aspekte berücksichtigt, Altlasten jedoch kaum. In Umweltgutachten fehlt wiederum die immobilienwirtschaftliche Beurteilung der Wertminderung. Die Unsicherheit aufgrund dieses Informationsmangels kann Investoren dazu verleiten, Objekte ohne Altlastenverdacht zu bevorzugen. Mit der „Umweltfachlichen Wertermittlung“ zur Bewertung des wirtschaftlichen Risikos stellt das Sächsische Landesamt für Umwelt und Geologie methodische Grundlagen für eine Bestimmung der monetären Wertminderung auf der Basis vorhandener Gefährdungsabschätzungen vor⁵⁰.

Ein wesentliches Merkmal vieler Brachflächen sind vorhandene Gebäude. Nicht selten existieren sogar architektonisch oder historisch herausragende Bauwerke, die eventuell unter Denkmalschutz stehen. Diese Gebäude können für die Projektentwicklung Vorteile haben, etwa wenn sie bei der Projektvermarktung genutzt werden - als architektonische Landmarken oder als Orte öffentlichkeitswirksamer Veranstaltungen im Rahmen von Zwischennutzungen. Ebenso häufig wird der Gebäudebestand allerdings als Hemmnis bei der Flächenentwicklung wahrgenommen: Etwa wegen möglicher Kontaminationen, unklarer baulicher Eignung, Auflagen oder durch den Denkmalschutz, Brand- oder Arbeitsschutz.

Denkmalschutzbehörden akzeptieren und fördern - nicht zuletzt aufgrund knapper werdender öffentlicher Mittel für Erhaltungsmaßnahmen - in zunehmendem Maße eine „Erhaltung durch Nutzung“ mittels privater Investitionen. Die vorgestellten Fallbeispiele enthalten einige denkmalgeschützte Gebäude, die im Rahmen einer konsensorientierten Zusammenarbeit zwischen Investoren und Denkmalschutzbehörden einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Dazu gehören „Das Silo“ und der „Kaispeicher Harburg“ im Channel Hamburg, das „Colosseum“ in Essen, der Povelturn in Nordhorn und die ehemalige Rheinische Buntpapierfabrik in Erkrath.

Im Rahmen öffentlich-privater Gemeinschaftsprojekte hat sich eine kulturelle Nutzung historischer Gebäude als besonders sinnvoll erwiesen.

Im Gegensatz zu Wohn- oder Gewerbenutzungen sind bei vielen kulturellen Nutzungen die für historische Gebäude typischen **Restriktionen** (Denkmalschutzauflagen, Zustand der Bausubstanz, Kontaminationen, Erschließung, planungsrechtliche Gegebenheiten oder Image des Standorts) **keine wesentlichen Hindernisse**.

Die **Finanzierung** kultureller Projekte auf Brachflächen hat sich als weitgehend unproblematisch erwiesen: Zum einen ist der Investitions- und Unterhaltungsaufwand relativ gering, zum anderen stehen vielfältige öffentliche Fördermöglichkeiten zur Verfügung, die oft in Kombination genutzt werden können.

Kulturelle Nutzungen historischer Gebäude können eine besondere **Anziehungskraft bei der Projektvermarktung** entwickeln.

Gerade in Regionen, die sich im Strukturwandel befinden, stößt eine geschickte Verbindung bemerkenswerter Gebäude mit kulturellen Aktivitäten oft auf große Aufmerksamkeit in den Medien und erreicht schnell eine erhebliche Außenwirkung. Als attraktiver **„weicher Standortfaktor“** kommt dies dem lokalen und oft auch dem regionalen Image zugute.



Weniger ist manchmal mehr
(Foto: © Kälberer)

Für die Beurteilung der Umnutzungsmöglichkeiten von Gebäuden und die Abschätzung der jeweiligen Kosten können die im folgenden vorgestellten vier **Publikationen des Landesinstituts für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung** hilfreich sein⁵¹:

Kosten und Nutzen bautechnischer Gebäudeuntersuchungen

Hinweise für die Konzipierung und Beauftragung von bautechnischen Untersuchungen an Bauwerken für Auftraggeber, Architekten und Ingenieure gibt die Veröffentlichung **„Aufwandsstufen bei Untersuchungen an Bauwerken“**. Anhand praktischer Beispiele werden Wege zur sinnvollen Begrenzung des Untersuchungsaufwands aufgezeigt. Angaben zu den Kosten von Untersuchungsleistungen und den davon betroffenen Baumaßnahmen ermöglichen Kosten-Nutzen-Vergleiche.

Kosten der Umnutzung von Gebäuden

Orientierungswerte für die Kosten der Schaffung von Wohnraum in alten Gebäuden gibt die Publikation **„Kosten neuer Wohnungsnutzung in alten Gebäuden“**. Sie basiert auf der systematischen Auswertung der Maßnahmen zur Umnutzung von zehn denkmalgeschützten Gewerbebauten.

Die Publikation **„Kosten von Bauerneuerungsmaßnahmen“** enthält eine Sammlung von Kostendaten aus Erhebungen von Länderbauverwaltungen bei Bauerneuerungsmaßnahmen, insbesondere bei Umbauten. Diese Erfahrungswerte können zu einer präziseren Kostenabschätzung beitragen.

Die Publikation **„Gewerbehöfe oder Wohnungen in alten Fabriken“** bietet Hilfestellungen bei der Beurteilung der Nachnutzungsmöglichkeiten alter Fabriken. Dargestellt werden die Chancen und Probleme der Umnutzungsalternativen „Wohnen“ und „Gewerbe“, die jeweiligen Planungsvorgaben, bautechnischen Anforderungen und Finanzierungsmöglichkeiten sowie eine Schätzung der jeweiligen Kosten und Renditen. Beide Nutzungsalternativen werden anhand von zwei realisierten Beispielen verglichen.

Steuertipps für Denkmaleigentümer

Steuerliche Begünstigungen können ein erheblicher Anreiz für die Erhaltung historischer Gebäude sein. Über die Arten von Steuervorteilen, die bei Baudenkmalern in Frage kommen, klärt die Broschüre **„Steuertipps für Denkmalschutz“** des Landes Nordrhein-Westfalen auf. Beschrieben werden unter anderem absetzbare Aufwendungen für Anschaffung und Erhaltung, Anforderungen des Steuer- und Denkmalrechts sowie die Einheitsbewertung⁵².



Backfabrik Berlin (Foto: © Heidi Scherm)

Nachfragegerechte Planung und Vermarktung

Auch bei der Planung und Vermarktung sind bei vielen Flächenrecyclingprojekten Hemmnisse zu bewältigen, etwa aufgrund mangelnder Immobiliennachfrage oder eines schlechten Images als „Industriebranche“. Im folgenden wird auf drei Praktiken hingewiesen, die sich vielerorts als hilfreich erwiesen haben: Der Lage angemessene Nutzungsmischungen, geeignete Planungsinstrumente sowie Zwischen- und Ankernutzungen.

Nutzungsergänzungen

Beispiele:

Channel Hamburg

Wasserstadt Povel, Nordhorn

Stadthausprojekt Dresden

Weststadt Essen

Backfabrik Berlin

(Industriepark Hoechst)

Gerade innenstadtnahe Brachen bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung oder Ergänzung gemischter Quartiere, welche die schon genannten „weichen Standortvorteile“ bieten. Vorhandene Nutzungen auf der Revitalisierungsfläche selbst oder in der Nachbarschaft können Anknüpfungspunkte für eine Profilierung bieten, welche die Vermarktung der Flächen erleichtert. Durch die Möglichkeit, bestehende Strukturen im Quartier gezielt zu ergänzen, haben Brachflächenprojekte geringere Risiken als völlig neu geplante Mischnutzungen am Stadtrand. Wichtig für den Erfolg von Nutzungsmischungen sind die Rahmenbedingungen (Lage, immobilienwirtschaftliche Situation), das städtebauliche Konzept und das Umsetzungsverfahren.

Unter dem Titel „Chancen für Nutzungsmischung aus der Sicht von Investoren“ wurden bisherige Erfahrungen mit Nutzungsmischungen zusammengestellt⁵³. Weitere Informationen bietet das Forschungsprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“⁵⁴.

Moderne Planungsinstrumente

Beispiele:

Channel Hamburg

Weststadt Essen

Wasserstadt Povel, Nordhorn

Die Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre haben neue Planungsinstrumente ermöglicht, die bei der Revitalisierung von Brachflächen helfen. So können private Unternehmen mit Hilfe eines **städtebaulichen Vertrages** städtebauliche Maßnahmen (z. B. eine Bodensanierung) durchführen und einen Teil der anfallenden Kosten übernehmen, während andere Aufgaben (z. B. Flächenumlegung) von der öffentlichen Hand getragen werden. Der Vertrag gewährleistet die mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, beispielsweise bezüglich der Nutzung des Grundstücks oder der Durchführung ökologischer Ausgleichsmaßnahmen sowie mehr Rechts- und Kalkulationssicherheit für den Projektträger. Damit kann die Kommune relativ kurzfristig planungsrechtliche Voraussetzungen für eine Baureifmachung schaffen. Bei größeren Projekten ist es oft sinnvoll, mit einem städtebaulichen Vertrag einen **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan** zu verbinden. Ferner kann eine Kommune im Rahmen einer **städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme** eine Fläche erwerben, einen Bebauungsplan erstellen, sie durch einen Entwicklungsträger baureif machen und danach wieder an den Alteigentümer verkaufen.

Zwischen- und Ankernutzungen

Beispiele:

Backfabrik Berlin

Rosensteinviertel Stuttgart

Bei der Vermarktung von Brachflächen haben sich Maßnahmen als hilfreich erwiesen, die das häufig negativ geprägte Image von Brachflächen verbessern.

Häufig wirkt ein „**Ankernutzer**“ oder ein **Schlüsselprojekt** als Zugpferd für weitere Interessenten: Ohne große Öffentlichkeitsarbeit sollte daher zunächst ein repräsentativer Mieter oder Käufer gesucht werden, der die gewünschte Entwicklungsrichtung vorgeben kann. Danach können die weiteren Flächen offensiv vermarktet werden. Beispiele für solche Pioniernutzer sind bei den bereits vorgestellten Projekten die ersten Mieter im Channel Hamburg und in Nordhorn, das Musical-Theater in Essen und die Einrichtung der Teststrecke auf dem Flugplatz Pferdsfeld.

Wenn sich zunächst keine profitablen Nutzungen finden, ist es häufig sinnvoll, den Standort durch **Zwischennutzungen** „am Leben“ zu halten. Zum einen kann die entsprechende „soziale Kontrolle“ einer zunehmenden Verwahrlosung entgegenwirken. Dadurch werden insbesondere durch Vandalismus oder illegale Müllablagerungen entstehende Kosten und Risiken vermieden. Zum anderen kann eine informelle „Belebung“ dem Standort mit relativ geringem Aufwand zu einem neuen, interessanten Image verhelfen. So können Brachen ohne Wechsel des Eigentümers und Änderung des Planungsrechts als Location für kulturelle Veranstaltungen, als Künstlerateliers oder als Flächen für Sport oder Erholung bekannt werden. Gerade in unattraktiven, vom Strukturwandel betroffenen Gebieten helfen solche Zwischennutzungen, die Aufenthaltsqualität im Quartier zu verbessern. Als Ansatz für weitere Verbesserungen in der Umgebung kann sich dies wiederum positiv auf den Standortfaktor „Lage“ auswirken. So erhöht in Berlin die Nähe zu Spielplätzen in Wohngebieten die Bodenwerte um bis zu 16 Prozent, viele Straßenbäume im Umfeld steigern die Immobilienpreise um



Berliner Südgelände, Kunst und Naturschutz wo einst Züge rollten
(Foto: © Kälberer)

17 Prozent⁵⁵.

Bei einer Aufwertung von Quartieren durch eine „grüne“ Nutzung innerstädtischer Brachen wurden weitere positive Effekte beobachtet, beispielsweise eine Verringerung der Kriminalität⁵⁶. Viele Brachen bieten gerade durch die Möglichkeit der Zwischennutzung vorhandener Gebäude sowie ein urbanes Umfeld Vermarktungschancen, die Standorte auf der grünen Wiese nicht haben. Gegebenenfalls können Grundstückseigentümer mit der Kommune verringerte finanzielle Belastungen während der Zwischennutzung vereinbaren, beispielsweise im Bezug auf Regenwasserabgaben oder Grundsteuern.

Gegenüber den eher unkonventionellen Ideen haben Eigentümer von Brachflächen oft Vorbehalte - etwa bezüglich der haftungsrechtlichen Verantwortung. Inzwischen haben sich allerdings verschiedene Lösungen bewährt, beispielsweise „Überlassungsverträge“ zwischen Grundeigentümern und Bewohnern. Das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung stellt in seiner Publikation „Zwischennutzung und neue Freiflächen“ Praxiserfahrungen vor und gibt Hinweise zur Umsetzung, rechtlichen Gestaltung und Finanzierung⁵⁷.

Übersichten zu weiteren Instrumenten

Ein Überblick zu weiteren Arbeits- und Handlungshilfen ist auf der Website des Instituts für Wasserbau an der Universität Stuttgart veröffentlicht. Die **Datenbank zur Recherche praxisorientierter Literatur zum Flächenrecycling** ist ein Ergebnis des Projekts „Roadmap“, das für die Praxis verwendbare Forschungsergebnisse besser bekannt machen soll⁵⁸.

Das fünfbändige „**Handbuch Altlastensanierung und Flächenmanagement**“ beschreibt sowohl Methoden der Sicherung und Reinigung kontaminierter Böden als auch Empfehlungen zum Flächenrecycling. Behandelt werden unter anderem Methoden der Öffentlichkeitsarbeit, Konfliktlösung und Vermarktung, die monetäre Bewertung ökologischer Lasten, der Umgang mit städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie Finanzierungsmöglichkeiten und Rechtsfragen der Altlastensanierung⁵⁹.



Arbeitshilfen in Entwicklung

Von den erfolgreichen Praktiken, aber auch aus bisherigen Fehlern zu lernen, ist Aufgabe des europäischen Forschungsprojekts RESCUE. An der Erforschung, wie Flächenrecyclingprojekte so gestaltet werden können, dass sie sowohl für Umwelt und Gesellschaft als auch für die wirtschaftlich Beteiligten dauerhaft erfolgreich sind, war auch das Umweltbundesamt beteiligt. Die Ergebnisse werden in ein **Europäisches Handbuch für nachhaltiges Flächenrecycling** sowie in ein Online-Schulungsprogramm eingearbeitet, die im Mai 2005 veröffentlicht werden. Außerdem wurden für die Politik Empfehlungen für ein sinnvollerer Förderinstrumentarium erarbeitet⁶⁰.

Kreative Lösungsstrategien für die Inwertsetzung von Brachflächen an wenig marktgängigen Standorten in suburbanen Räumen erarbeitet derzeit das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Daraus wird ein **Akteursorientierter Leitfaden für Brachflächenreaktivierung** entwickelt, der Fallstudien für Anschlussnutzungen sowie Finanzierungsmöglichkeiten vorstellt⁶¹.

Ein Compendium zeit- und kostensparender **technischer Methoden zur Abschätzung des Altlastenrisikos** bei Standorten, die noch nicht oder nur ungenügend untersucht wurden, ist im Rahmen des EU-Forschungsprojekts NORISC entstanden. Die hierbei ermittelten Bestimmungsverfahren - vor allem aus der Geophysik - sollen helfen, möglichst flächendeckend den zukünftigen Bedarf an Sanierungsmaßnahmen und Nutzungseinschränkungen zu bestimmen. Die so gewonnenen Informationen eignen sich für die Erfassung in Brachflächenkatastern oder Flächenpässen und können bei

der Verwaltung und Vermarktung von Brachen helfen. Aus den Forschungsergebnissen wird derzeit ein PC-unterstützter Leitfaden entwickelt, der vor allem Grundstückseigentümern, Bauherren und Stadtplanern den Umgang mit entsprechenden Brachflächen erleichtern soll⁶².

Um die **Abschätzung der Kosten von Revitalisierungsprojekten** zu erleichtern und zuverlässiger zu machen, wird derzeit die Datenbank KONUS entwickelt. Das Computerprogramm soll helfen, in frühen Entscheidungsphasen die Projektidee zu überprüfen, auch wenn über den Standort nur wenige Informationen sowie begrenzte Erfahrungen mit Revitalisierungsprojekten vorliegen. Das Programm umfasst gängige Maßnahmen zum Rückbau vorhandener Gebäude und Infrastruktur, zur Entsiegelung sowie zum Umgang mit Altlasten und Munitionsresten sowie für die dazu erforderlichen Arbeiten der Planung und Vorerkundung. Das neue Instrument baut auf den Ergebnissen eines Forschungsprojekts des Umweltbundesamtes⁶³ auf, mit dem die brachflächenspezifischen Lücken in bestehenden Leitlinien geschlossen und Widersprüche zwischen den Regelwerken geklärt wurden.

Entscheidungen über den Erwerb oder die Entwicklung von Brachflächen erfordern eine große Zahl von Informationen, deren Fehlen beziehungsweise deren aufwändige Beschaffung Flächenrecyclingprojekte erheblich behindern kann. Ein Instrument, das mehr Transparenz in eine Brachfläche bringen und die entscheidungs- und planungsrelevanten Informationen jederzeit verfügbar machen kann, ist der so genannte **Flächenpass**. In diesem Dokument sollen die wesentlichen Eigenschaften des Standortes, insbesondere seine Potenziale und Risiken für zukünftige Nutzungen, eingetragen sein und stets auf dem aktuellsten Stand gehalten werden. Generell sollten die folgenden Themenbereiche abgedeckt sein: Wesentliche Grundstücksdaten, Bewertung und Finanzierung, Wirtschaftsstandort, baurechtliche Rahmenbedingungen, Erschließung sowie Altlasten und Baugrund. Der Flächenpass kann - aber muss nicht - Bestandteil einer elektro-

nischen Datenbank oder eines Brachflächenkatasters sein (in Ansätzen realisiert zum Beispiel beim Bauflächenmanagement Stuttgart⁸). Dadurch kann der Planungs- und Genehmigungsprozess beschleunigt, die Versicherbarkeit von Projekten verbessert und der Vergleich mit anderen Flächen erleichtert werden. Empfehlungen zur konkreten Ausgestaltung von Flächenpässen, vor allem zu den zu erfassenden Parametern, werden derzeit vom Umweltbundesamt erstellt.

6 - Informationsquellen: Weblinks und Literatur

(Stand der Publikationen im Internet jeweils Januar 2005)

Diese Broschüre basiert auf einer Vielzahl von Informationsquellen. Im folgenden wird nur auf Quellen verwiesen, die für Investoren, Bauherren oder Immobilieneigentümer von besonderem Interesse sind.

Rentabilität von Flächenrecycling:

- 1 Basel II-Unternehmensrating: www.ax-net.de/inhalt/basel2/einleitungbasel2.htm
- 2 IAS/IFRS-Bilanzierung: www.ax-net.de/inhalt/allgemein/ias_kuzform.htm

Informationskampagnen und politische Positionen:

- 3 Informationskampagne „Nachbar Natur“: www.nabu.de/m01/m01_01
- 4 Positionspapier „Strategisches Flächenmanagement und Bodenwirtschaft“ (www.nachhaltigkeitsrat.de/service/download/dialog_flaeche/Positionspapier_Deutscher_Staedtetag.pdf)
- 5 Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen (Hrsg.) (2001): Wohnen auf Brachen - Dokumentation des LBS-Stadtwappenwettbewerbs 2000
- 6 Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung vom 17. April 2002: www.nachhaltigkeitsrat.de/n_strategie/strategie_2002/index.html
- 7 Tomerius, S.; Preuß, T (2001): Nachhaltige Ressourcenschonung - Flächenmanagement/-recycling: Aktuelle Hemmnisse und Lösungsansätze in den Städten. - Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin (www.difu.de/publikationen/difu-berichte/4_00/artikel7.shtml)
- 8 NBS - Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart
- Projektbeschreibung: www.stuttgart.de/sde/item/gen/54825.htm
- Flächenvermarktung: www.stuttgart-bauflaechen.de
- 9 Wohnbauflächenkataster und Baulandkataster auf www.dresden.de - siehe „Themenstadtplan“, Rubrik „Wohnungsbau-standorte“
- 10 Informationsbroschüren des Landes Brandenburg zum Bauen in der Innenstadt: www.literatur.mir.brandenburg.de/index.php
- 11 Modellprojekt regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb
(Abschlussbericht - Kurzfassung): www.regionalverband-neckar-alb.de/downloads/ge-pool_kurzfass.pdf
- 12 Entwicklungskonzept zur Reaktivierung innerörtlicher Freiflächen im Murgtal: www.isl.uni-karlsruhe.de/wwwprojekte/murgtal2/set.html
- 13 Genial zentral - unser Haus in der Stadt: www.badlangensalza.de/fileadmin/genialzentral/genialzentral.htm
- 14 Kommunales Flächenressourcen-Management Bayern: www.stmugv.bayern.de/de/boden/flaech/flv3.htm
- 15 Ergebnisse des Fachgesprächs „Kommunales Flächenressourcenmanagement“: www.ecologic.de/download/projekte/1800-1849/1828/Flaechenressourcenmanagement.pdf
- 16 Umweltbundesamt (Hrsg.) (2004): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr - Strategiepapier des Umweltbundesamtes; UBA-Texte 90/03, Erich Schmidt Verlag, Berlin.
- 17 Empfehlungen des Nachhaltigkeitsrats: www.nachhaltigkeitsrat.de/service/download/publikationen/broschueren/Broschuere_Flaechenempfehlung.pdf

Laufende Forschungsprojekte:

- 18 Kosteneffiziente Erhebung des Brachflächenbestands in Thüringen: www.brachflaeche.de/Projekt.html
- 19 Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten - Bilanzierung und Strategieentwicklung: www.bbr.bund.de/aufbau-ost/infrastruktur/19_projekt.html

20 Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network: www.cabernet.org.uk

Immobilienwirtschaftliche Potenziale:

- 21 Karin Wiest (2004): „Inseln des Aufstiegs in schrumpfenden ostdeutschen Stadtlandschaften“ in: Forum Wohneigentum, Heft 5, S. 262 - 265
- 22 Bernhard Müller, Stefan Siedentop (2004): „Wachstum und Schrumpfung in Deutschland - Trends, Perspektiven und Herausforderungen für die räumliche Planung und Entwicklung“ in: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften, Heft 1/2004.
- 23 Leibniz-Institut für Regionalentwicklung und Strukturplanung (2004), (Artikel in der Welt vom 27. Jan 2004: www.welt.de/data/2004/01/27/228782.html?prx=1)
- 24 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2003): Lebensbedingungen aus Bürgersicht: www.bbr.bund.de/veroeffentlichungen/berichte/band15.htm
- 25 DEMO 2001/09: Stadt als Wohnstandort: www.demo-online.de/article.php/iArtID/283 (login kostenlos)
- 26 Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (2002): Demographische Entwicklung - Schrumpfende Stadt: www.ils.nrw.de/publik/pdf/demogr-entw.pdf (S. 11-13)
- 27 Wanderungsmotivuntersuchung der Stadt München (2002): Raus aus der Stadt? www.muenchen.de/vip8/prod2/mde/_de/rubriken/Rathaus/75_plan/01_aktuell/02_projekte/s_u_wanderung/pdf/wanderungsmotivuntersuchung.pdf
- 28 Technische Universität Hamburg-Harburg (1998): Auswirkungen der Umlandwanderung auf den Hamburger Wohnungsmarkt (www.tu-harburg.de/stadtplanung/html/ab/ab_106/ag_2/downloads/umlandwanderung_lang.pdf, 3,1 MB)
- 29 LBS Norddeutsche Landesbausparkasse (1999) Wohnmobilität in der zweiten Lebenshälfte - Motive. Erwartungen. Potenziale; Hannover. (http://www.lbs-nord.de/PL6D/pl6d.htm?detail_snr=11&detail=1&snr=47)
- 30 Publikationen des Instituts Empirica zu Seniorenimmobilien und Wohnformen für Ältere (www.empirica-institut.de/cgi/litsrch.pl?searchstring=Seniorenimmobilien)
- 31 Publikationen des Instituts für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (2001):
 - Neue Entwicklungen beim Gewerbeflächenbedarf: www.ils.nrw.de/publik/sonder/gewerbebedarf.htm
 - Zur aktuellen Gewerbeflächenpolitik. Anforderungen an künftige Gewerbeflächen: www.ils.nrw.de/publik/sonder/gewerbeflpol.htm

Auswertungen von Flächenrecyclingprojekten:

- 32 Umweltbundesamt (1999): Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenrecycling, UBA-Texte 10/2000 (www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/berichte/recycl/recycl.html)
- 33 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2004): Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling (www.bbr.bund.de/exwost/pdf-files/Teil3_Querauswertung.pdf, 5,4 MB)
- 34 Mitgliederbefragungen und Handlungsempfehlungen des Arbeitskreises „Revitalisierung von Brachflächen“ in: Willmann Dr. W. et al (2004): Revitalisierung von Brachflächen als Aufgabe von public-private-partnership - Ein Fahrplan zur beschleunigten Wiedernutzung gewerblicher und industrieller Altflächen. Erstellt im Auftrag der Südwestfälischen Industrie- und Handelskammer, Iserlohn

Hintergrundinformationen zu den genannten Projektbeispielen:

- 35 ExWoSt-Forschungsfeld Städtebau und Wirtschaft: www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/015_staedtebau-wirtschaft.html
- 36 Werkstatt-Stadt-Präsentation der Weststadt Essen: www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=75
- 37 Stadthausprojekt Bischofsweg, Dresden: www.stadthausprojekt.de
- 38 Wulf Hülsmann (2001): Potenziale und Strategien einer flächensparenden Siedlungsentwicklung (www.umweltdaten.de/rup/siedlungsentwicklung/huelsmann.pdf) sowie Umweltbundesamt (2000): Szenarien und Potenziale einer nachhaltig flächensparenden und landschaftsschonenden Siedlungsentwicklung - UBA-Berichte 1/00.
- 39 Lukasareal Dresden: www.lukasareal.de
- 40 Ehemalige Buntpapierfabrik Erkrath: www.content-immobilien.de/referenzen-berlin.html

Sammlungen weiterer Projektbeispiele:

- 41 Informationsportal „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“: www.isl.uni-karlsruhe.de/wwwprojekte/innenentwicklung/plattform/index.htm
- 42 Internetplattform Werkstatt-Stadt: www.werkstatt-stadt.de

Hilfreiche Praktiken und Instrumente:

- 43 Fragenkatalog „Checkliste Flächenrecycling“: www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/berichte/recycl/recycl-10.5.html
- 44 Deutsches Institut für Urbanistik (1997): Public Private Partnership im Städtebau - Erfahrungen aus der kommunalen Praxis - acht Fallbeispiele aus nordrhein-westfälischen Städten, in: difu-Berichte 1/97 (www.difu.de/archiv/Ber-97-1.pdf)
- 45 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.) (2002): Neue Kooperationsformen in der Stadtentwicklung - Werkstatt: Praxis Heft 2., BBR (Hrsg.) (www.bbr.bund.de/exwost/bestellservice/werkstatt_praxis_02-02.html)
- 46 PPP im öffentlichen Hochbau: www.ppp-bund.de/hochbau.htm
- 47 Umweltbundesamt (2001): Ökonomische Aspekte der Altlastensanierung - Leitfaden über Finanzierungsmöglichkeiten und -hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling“ UBA-Texte 04/2001; (www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/berichte/finanz/finanz.htm)
- 48 Handbuch des Bonn International Center for Conversion: www.bicc.de/publications/other/handbuch/index.html
- 49 DECHEMA Gesellschaft für Chemische Technik und Biotechnologie (Hrsg.)(2003): Bewertung verbleibender Risiken sanierter und nicht sanierter Standorte (www.dechema.de/60_2003_Risiken_Standorte.html)
- 50 Sächsisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2001): Marktorientierte Bewertung altlastenbehafteter Grundstücke - Materialien zur Altlastenbehandlung 2001 (www.umwelt.sachsen.de/lfug/veroeffentlichungen/verzeichnis/Abfall-Altlasten/SalfaWeb/salfaweb-nt/print/mza3_01.pdf)
- 51 Publikationen des Landesinstituts für Bauwesen und angewandte Bauschadensforschung : www.lb.nrw.de/publikation/intro_publikation.htm
 - C. Arendt (1992): Aufwandsstufen bei Untersuchungen an Bauwerken - Wirtschaftlichkeit bautechnischer Untersuchungen, Ziele, Struktur, Kosten, Fallbeispiele, Band 2.18, Aachen
 - H. Pieper, U. Meisel (1991): Kosten neuer Wohnungsnutzung in alten Gebäuden. Fabriken, Krankenhäuser, Gewerbebauten; Band 2.4, Aachen.
 - H.U. Ruf, V. Hartmann, S. Holtmann (1988): Kostenplanung - Kosten von Bauerneuerungsmaßnahmen; Band 1.11, Aachen
 - S. Hennig, U. Meisel (1989): Gewerbehöfe oder Wohnungen in alten Fabriken. Kosten und Wirtschaftlichkeitsvergleiche an Beispielen; Band 2.5, Aachen
- 52 Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW und Finanzministeriums des Landes NRW (2001): Steuertipps für Denkmalschutz, Düsseldorf (www.lb.nrw.de/publikation/mswks/sb_262_popup.htm)
- 53 Aring, Jürgen; Altena, Olaf; Pfeiffer, Ulrich (1997): Chancen für Nutzungsmischung aus der Sicht von Investoren. Materialien zur Raumentwicklung, Heft 81, BfLR / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
- 54 ExWoSt-Forschungsfeld „Nutzungsmischung im Städtebau“: www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/020_nutzungsmischung-kb.html
- 55 Luther, M. and Gruehn, D. (2003): Die Bedeutung eines grünen Wohnumfeldes für den Wert von Immobilien. In: Die Wohnungswirtschaft 56 (3): S. 68-72
- 56 McKay, T. (1998) 'Empty spaces, dangerous places'. ICA Newsletter, Vol. 1(3), S. 2-3. in: www.cabespace.org.uk/data/pdfs/TheValueofPublicSpace.pdf (2,3 MB)
- 57 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2004): Zwischennutzung und neue Freiflächen - städtische Lebensräume der Zukunft (www.bbr.bund.de/aufbau-ost/standortentwicklung/06_projekt.html)

Übersichten zu weiteren Instrumenten:

- 58 Zusammenstellung praxisorientierter Literatur zum Flächenrecycling (www.iws.uni-stuttgart.de/Vegas/deutsch_html/forschungsschwerpunkte/flaechenundoeko/flaechenrecycl/roadmapbmbf/literaturliste.php)

- 59 Franzius, V; Altenbockum, M; Gerhold, Th. (Hrsg.) (2004): Handbuch Altlastensanierung und Flächenmanagement (www.huethig-jehle-rehm.de/shop/product.html?id=101937&top)

Arbeitshilfen in Entwicklung:

- 60 Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments (RESCUE): www.rescue-europe.com
- 61 Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2005): Akteursorientierter Leitfaden für Brachflächenreaktivierung: Strategien für suburbane Räume (www.bbr.bund.de/aufbau-ost/standortentwicklung/07_projekt.html)
- 62 Network Oriented Risk assessment by Insitu Screening of Contaminated sites (NORISC): www.norisc.com
- 63 Umweltbundesamt (Hrsg.)(2003): Fachinstrumente Flächenrecycling Kostenermittlung für Flächenaufbereitung - KONUS: www.umweltbundesamt.org/fpdf-l/2817.pdf



Published by:

**ICSS at the
Federal Environmental Agency
P.O.B. 1406
06813 Dessau
GERMANY**



**Tel.: +49-340-2103 - 0
Fax: +49-340-2103 - 2285**

Funded by:

**German Ministry of Education
and Research**

- BMBF -

GEFÖRDERT VOM



**Bundesministerium
für Bildung
und Forschung**