

Wiedernutzung von Brachflächen

Von der Projektidee zur Realisierung

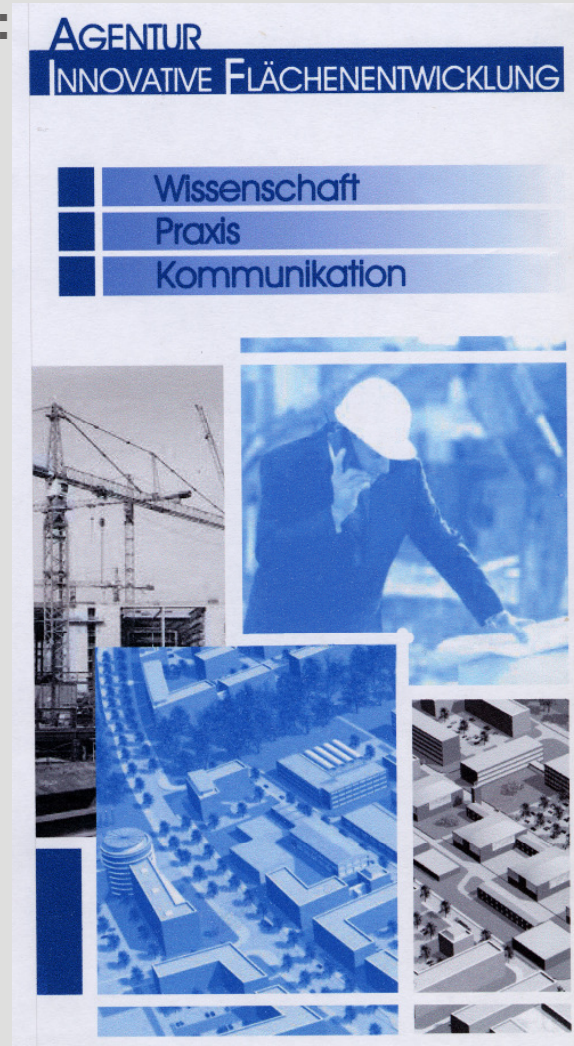
Einführung

**Arbeitsgemeinschaft Innovative Flächenentwicklung:
Netzwerk von Personen aus dem Bereich der
Flächenentwicklung**

**Ziel: Kooperationen in folgenden Bereichen zu
installieren und durchzuführen**

- Ausbildung, gemeinsame Lehrveranstaltungen, Weiterbildungsmaßnahmen in europäischen Zusammenhängen etc.
- Forschung: Forschungsprojekte zum Zusammenhang von Flächenentwicklungen und Nachhaltigkeit
- Beratung: Beratung von Firmen und Öffentlichen Institutionen im Bereich Flächenentwicklung und Nachhaltigkeit

**Durch Bündelung von vornehmlich im Ruhrgebiet
entstandenem Wissen zu besseren Lösungen für die
Flächenentwicklung zu gelangen**



Kooperationspartner



<p>LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG Dr. Rolf Heyer</p>	<p>Karl-Harr-Straße 5 44263 Dortmund rolf.heyer@leg-nrw.de</p>
<p>RWTH Aachen Lehrstuhl für Städtebau und Landesplanung Prof. Dipl.-Ing. Kunibert Wachten</p>	<p>Wüllnerstraße zw. 5 u. 7 Raum SG 308 52074 Aachen info@isl.rwth-aachen.de</p>
<p>Montan-Grundstücksgesellschaft mbH Jürgen Brüggemann Prof. Dr. Hans-Peter Noll</p>	<p>Rellinghauser Str. 9 45128 Essen hans-peter.noll@mgg.de juergen.brueggemann@mgg.de</p>
<p>Universität Dortmund Fakultät Raumplanung Fachgebiet Gewerbeplanung Prof. Dr. Gerd Hennings</p>	<p>August-Schmidt-Str. 6 Campus Süd, GB I, Raum 322 44227 Dortmund gerd.hennings@uni-dortmund.de</p>
<p>Universität Dortmund Fakultät Raumplanung Fachgebiet Landschaftsökologie und Landschaftsplanung Dr. Christiane Ziegler-Hennings</p>	<p>Wilhelm-Dilthey-Str. 6 Campus Süd Pav 3 44227 Dortmund christiane.ziegler@uni-dortmund.de</p>
<p>Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung der Ruhr-Universität Bochum Prof. Dr. Bernhard Butzin</p>	<p>Universitätsstraße 150 NA 7/169 44780 Bochum bernhard.butzin@rub.de</p>

Definition von Brachflächen

„Eine Fläche ist dann im planerischen oder städtebaulichem Sinne eine Brache, wenn sie nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt und – unter ökonomischen Gesichtspunkten – funktionslos geworden ist, für die sich aus unterschiedlichen Gründen keine Folgenutzung über den Markt findet und für die folglich aus städtebaulichen Gründen Handlungsbedarf gegeben ist.“

Quelle: Winkler, Bärbel; Kriebel, Lutz; u.a.: Strategien zur Vermeidung zukünftiger Gewerbebrachen. Materialien zur Raumentwicklung, Heft. 48 Hrsg. Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung, Bonn 1992.

Vorhergehende Nutzungen:

- vor allem ehemalige gewerbliche Nutzungen (Gewerbebrachen)
- ehemalige militärische Nutzungen, (Militärbrachen, Konversionsflächen)
- ehemalige Bahnnutzungen (Bahnbrachen), genereller: Infrastrukturbrachen
- im Grunde alles Nutzungen, die mit Anlagen und Gebäuden verbunden waren.

Gründe für das Brachfallen

unter anderem:

- Strukturwandel der Wirtschaft, damit verbunden Niedergang ganzer Industriebranchen; individuelle Geschäftsaufgaben, oder Betriebsverlagerungen
- die Aufgabe nicht mehr benötigter Betriebsflächen aufgrund interner Umstrukturierungen
- politische Veränderungen, insbesondere Militärbrachen

Wichtig: die funktionslos gewordene Fläche findet keine Folgenutzung über den Markt.

Man spricht *nicht* von Brachflächen, wenn die aufgegebene Fläche nach relativ kurzer Zeit eine Nachnutzung findet.

Hemmnisse für die Um- und Wiedernutzung

1. Fehlende Flächenverfügbarkeit

Fehlende Flächenverfügbarkeit ist ein Hemmnis, das vor fünf bis zehn Jahren deutlich wichtiger war als heute.

Bei Bahn- und Militärbranchen gibt es eher einen Druck, die Flächen verfügbar zu machen.

Auch bei Industriebranchen gibt es Änderungen: Das Konzept des „Corporate Real Estate Management“ führt zu einem neuen Blick auf die sog. „Liegenschaften“. Großkonzerne sind dabei, über eigene Projektentwicklungsgesellschaften ihre Flächen zu entwickeln und an den Markt zu bringen.

Hemmnisse für die Um- und Wiedernutzung

2. Zu geringe Nachfrage nach schon einmal genutzten Flächen

- aus meiner Sicht eines der schwierigsten Probleme
- insbesondere *die regionalen Gegebenheiten* bestimmen darüber, wie die Nachfragegegebenheiten aussehen.
- Beispiele für Nachfragebedingungen in wachstumsstarken Regionen und in stagnierenden Regionen.

Andere Determinanten spielen ebenfalls eine Rolle für die Nachfrage:

- die Lage innerhalb einer Region, dezentral oder zentral
- Imageprobleme von Brachflächen
- Altlasten

Hemmnisse für die Um- und Wiedernutzung

3. Die Konkurrenz durch Flächenreserven in neuen Gewerbegebieten

- Revitalisierung brachliegender Flächen um so schwieriger, je mehr in ausreichendem Maße Flächenreserven in neuen Gewerbegebieten vorhanden sind.
- Nachfrage nach Wiedernutzungsflächen dann besonders groß, wenn keine neuen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.
- Ein Beispiel aus dem Dortmunder Raum: Die Projektgesellschaft Dortmunder Norden unter Leitung der Deutschen Bank.
- Instrumente zur Reduzierung des täglichen Flächenverbrauchs bisher nur theoretisch geblieben oder nicht wirkungsvoll

Hemmnisse für die Um- und Wiedernutzung

4. Altlastenprobleme

- Altlasten sind immer noch ein Hemmnis bei der Wiedernutzung von Brachflächen.
- Die meisten offenen Fragen aus der Anfangszeit sind allerdings heute beantwortet.
- Unsicherheiten über die Reichweite und Tiefe des Grades der Sanierung sind weitgehend abgebaut .
- Es ist Standard, die Sanierungsziele in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung festzulegen.
- zahlreiche Beurteilungshilfen für die Gefährdungsabschätzung sind vorhanden

Revitalisierung von Brachflächen und nachhaltige Siedlungsentwicklung

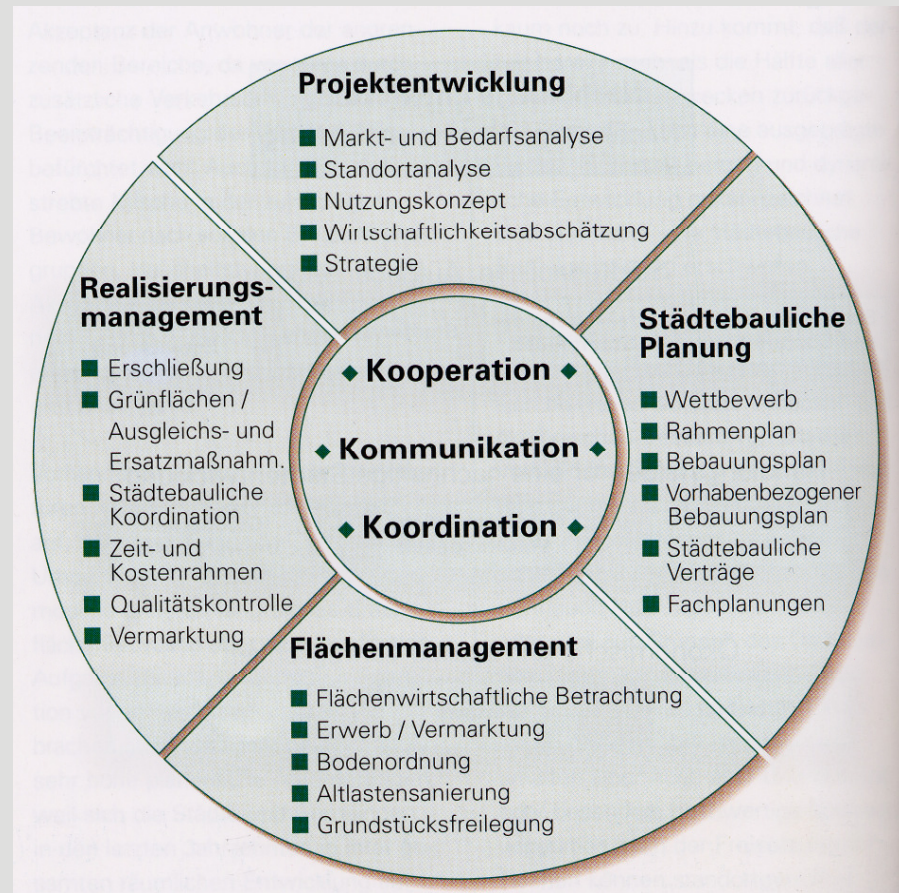
- zahlreiche Gründe für eine Wiedernutzung von Brachflächen bekannt
- zurzeit wichtigster Grund: Ziel der „Nachhaltigen Siedlungsentwicklung“
- Novelle des Bau- und Raumordnungsgesetzes vom 1.1.1998 hat die Pflicht zum sparsamen Umgang mit Boden in der Bauleitplanung verstärkt.
- Wiedernutzung von Brachflächen verbindet alle Aspekte einer nachhaltigen Entwicklung:
 - **Ökologische Dimension:** unmittelbar durch Verringerung des Flächenverbrauchs; kann durch ökologische Aufwertung der Gebiete verstärkt werden;
 - **Ökonomische Dimension:** Unmittelbar durch Wiederinwertsetzung ökonomisch nutzlos gewordener Flächen; kann durch die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitsplätzen auf diesen Flächen betont werden;
 - **Soziale Dimension:** durch Ansiedlung von Sozialeinrichtungen; durch die städtebauliche Aufwertung und Erneuerung einer Fläche, die vorher einen städtebaulichen Missstand darstellte; durch die Beteiligung der Bevölkerung am Prozess der Wiedernutzung, damit eine stärkere soziale Integration und Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil.

Flächenrecycling durch städtebauliches Projektmanagement

- Flächenrecycling ist ein komplexe Aufgabe
- die üblichen Instrumente der räumlichen Planung spielen eine gewisse Rolle spielen, aber nicht mehr die Hauptrolle.
- Flächenrecycling ist immer Projektentwicklung im weitesten Sinne.
- Flächenrecycling muss man als Städtebauliche Projektentwicklung sehen, die ein umfassendes städtebauliches Projektmanagement erfordert.

Flächenrecycling durch städtebauliches Projektmanagement

- Abbildung verdeutlicht die Komplexität eines Projektes der Revitalisierung einer Brachfläche
- Abbildung betont die Bedeutung von Kooperation, Kommunikation und Koordination
- Organisation des Brachflächenmanagements ist ein weiteres wichtiges Thema, das in Abbildung nicht angesprochen wird, aber nicht vernachlässigt werden darf
- auch das Thema der Finanzierung muss noch zum Realisierungsmanagement hinzugefügt werden



Quelle: Theo Kötter: Brachflächenrecycling als Chance für die Stadtentwicklung. Leitbilder und Strategien für die Revitalisierung von freigesetzten Standorten. In: Westdeutsche Immobilien Holding (Hrsg.): Industrie- und Brachflächen-reaktivierung – Herausforderung und Chance für die Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft, Marktbericht VI, Düsseldorf 1999, S. 46

Flächenrecycling durch städtebauliches Projektmanagement

Themenbereiche dieser Veranstaltung stammen aus verschiedenen Bereichen des städtebaulichen Projektmanagements

Schwerpunkt dieser Veranstaltung liegt bei Praxisberichten von Vertretern von Firmen, die zum AIF-Netzwerk gehören.

Zwei Begründungen:

- über die praktischen Aspekte des Projektmanagements der Firmen ist relativ wenig bekannt
- zurzeit verändern sich die Rahmenbedingungen für das Flächenrecycling sehr deutlich, damit tauchen viele neue Fragen auf.

Veränderung der Rahmenbedingungen

Zur Veränderung der Rahmenbedingungen gehören die Aspekte,

- dass immer weniger öffentliche Mittel zur Verfügung stehen werden,
- dass der Grundstücksfonds langsam ausläuft,
- dass die Gemeinden ein neues Finanzmanagement einführen müssen, das sehr viel mehr ökonomisches Denken in den Gemeinden bewirken wird,
- dass neue Wege der Finanzierung von Wiedernutzungsprojekten gefunden werden müssen,
- dass Privat-Öffentliche Partnerschaften eine immer größer werdende Bedeutung haben werden,
- dass in wachsendem Maße ein Überangebot an Brachflächen und anderen Flächen eine Verwertungsmöglichkeit sucht,
- dass demzufolge der Zeitpunkt, zu dem Brachflächenprojekte gestartet werden, stärker in Abhängigkeit von Marktzyklen zu kalkulieren sein wird,
- dass immer mehr mit zeitweiligem Liegenlassen, mit Zwischennutzungen, mit Nutzungen auf Zeit gearbeitet werden muss,
- etc.

Veranstaltungsprogramm

Termine und Themen

in Dortmund

- 14.11.05: Standort- und Marktanalysen für die Produktentwicklung bei der Wiedernutzung von Brachflächen (Köller, MGG)**
- 21.11.05: Zur Gewinnung von Nutzungsideen für die Brachflächenwiedernutzung. Projektentwicklung vs. Regional- und Stadtentwicklung? (Brüggemann, MGG; Baumgart, SRP – angefragt)**
- 29.11.05: Altlasten, technische und physikalische Restriktionen und ihre Bedeutung bei der Wiedernutzung von Brachflächen (Blesgen, LEG)**
- 05.12.05: Aspekte der Stadtökologie und Freiraumplanung beim Flächenrecycling (Ziegler-Hennings, LÖK; Neumeyer, LÖK)**
- 12.12.05: Aspekte des Städtebaus für die Nutzungskonzeption bei der Wiedernutzung von Brachen (Reicher, STB; Wachten, Uni Aachen)**

Veranstaltungsprogramm

Termine und Themen

in Bochum

09.01.06: Wirtschaftlichkeit und Finanzierung beim Flächenrecycling
(Noll, MGG – angefragt)

16.01.06: Projektmanagementstrukturen bei der Realisierung von Brachflächenwiedernutzungen (Brüggemann, MGG)

23.01.06: Zur Partizipation bei Brachflächenwiedernutzungen
(Butzin, Uni Bochum)

30.01.06: Rechtliche Aspekte der Umsetzung bei der Brachflächenwiedernutzung (Preuss, MGG)

06.02.06: Marketing und Vertrieb bei der Brachflächenwiedernutzung
(Kirsch, Marketingbüro wahrZeichen/Köln)

08.02.06: Abschlussveranstaltung: Brachflächenwiedernutzung heute und in Zukunft (Podiumsdiskussion, Impulsreferate, Hennings und Butzin)