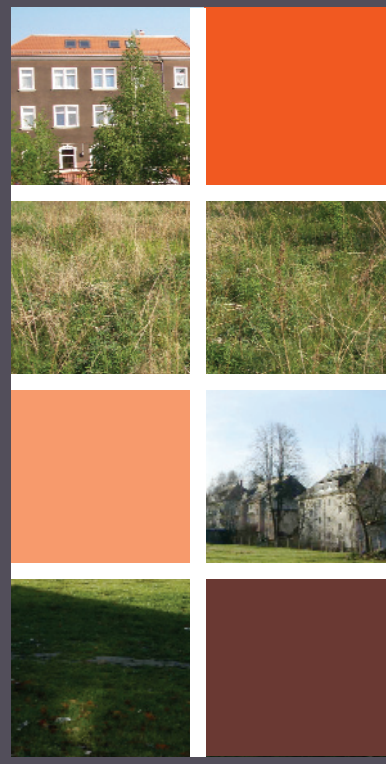
Flächenpost –

nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis

Nr. 17 | Februar 2010

Aus der Reserve locken:
neue Strategien zur Mobilisierung von Brachflächen



Flächen ohne Perspektiven? Zahlreiche Kommunen stehen vor diesen Herausforderungen (Beispiel: Fürstenstraße in Chemnitz)

Aus der Reserve locken: neue Strategien zur Mobilisierung von Brachflächen

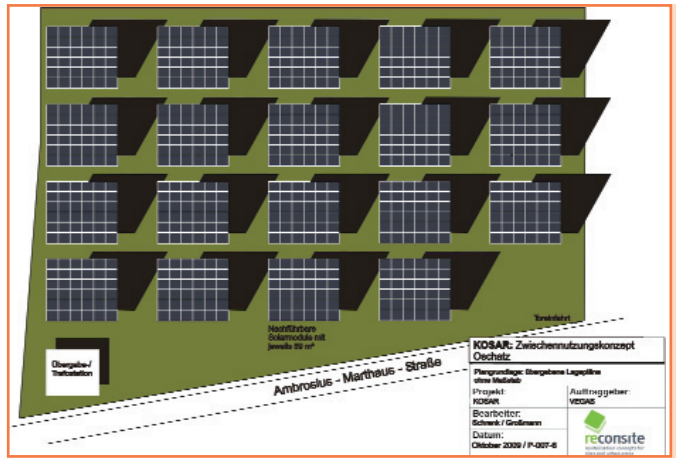
Direkt vor den Toren von Dresden liegt die Stadt Radebeul, die mit rund 34.000 Einwohnern als Mittelzentrum im Ballungsraum gilt. Radebeul ist das Aushängeschild der Sächsischen Weinstraße und über die Region hinaus bekannt durch sein Karl-May-Museum. In einem Mischgebiet unweit des neuen Shopping-centers ElbePark Dresden stößt man in Radebeul auf eine eingezäunte Brachfläche, die etwa 0,75 Hektar groß ist. Auf dem Gelände befinden sich noch kleinere Restgebäude; der ehemalige Gebäudebestand einer chemischen Reinigung wurde bereits vor Jahren zurückgebaut. Der größte Teil der Fläche ist nahezu vollständig mit Betonplatten und Pflastersteinen versiegelt. Wie kann man mit solchen Flächen umgehen, wenn sich über Jahre keine Entwicklungsperspektive abzeichnet? „Das Problem kennen viele Städte und Kommunen, gerade in den schrumpfenden Regionen der neuen Bundesländer“, sagt Dr. Uwe Ferber von der Projektgruppe Stadt + Entwicklung. „Um diese Flächen wieder zu mobilisieren, empfehlen wir die aktive Entwicklung zu Reserveflächen – als Alternative zum marktliberalen Vorgehen, d.h. die Flächen einfach liegen zu lassen, und als Alternative zur öffentlichen Intervention, die Flächen auch ohne Aussicht auf Rentabilität vollständig saniert und erschließt.“

Neue Strategie für Problemflächen

Vor diesem Hintergrund wurde das REFINA-Projekt „Kostenoptimierte Sanierung und Bewirtschaftung von Reserveflächen“ (KOSAR) initiiert, um Verfahren und Instrumente zur Gestaltung von Reserveflächen zu entwickeln. „KOSAR zeigt, wie man Brachflächen kostengünstig aufbereiten und mit geringen Pflegekosten im Flächenportfolio halten kann“, erklärt Ferber, Projektleiter von KOSAR. „So aufbereitete Flächen sind dann auch für Investoren attraktiver, können bei steigender Nachfrage des Marktes schneller mobilisiert werden – und stehen gleichfalls für grüne Nachnutzungen zur Verfügung.“ Die Verbundpartner Projektgruppe Stadt + Entwicklung, JENA-GEOS-Ingenieurbüro, VEGAS – Institut für Wasserbau (Universität Stuttgart), das Stuttgarter Büro reconsite sowie die Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten (GESA) erstellten ein praxisorientiertes Management-Konzept für die Aufbereitung von Reserveflächen, das für verschiedene Standorte modellhaft erprobt wurde.

Management für Reserveflächen

Das Konzept befasst sich vorrangig mit Flächen, die aufgrund niedriger Bodenwerte und hoher Aufbereitungskosten kaum Chancen auf eine Wiedernutzung haben. Zu diesen sogenannten C-Flächen gehören nach Schätzung von Ferber rund zwei Drittel aller Brachflächen in schrumpfenden Regionen. „Die Aufbereitung als Reservefläche kann und sollte man immer dann ins Auge fassen, wenn es für eine Fläche keine Folgenutzung gibt und keine Änderung der Marktnachfrage in den nächsten fünf Jahren zu erwarten ist“, so Ferber. Das Management von Reserveflächen basiert auf folgenden Arbeitsschritten: Bewertung der Flächen – ggf. im Portfolio einer Gesellschaft –, Planung und Vorbereitung der Flächenaufbereitung und -bewirtschaftung, kosteneffizienter Abbruch und Sanierung sowie kosteneffiziente Pflege und Bewirtschaftung durch Zwischennutzung.



Innovativer Ansatz für eine GESA-Fläche in Oschatz: Zwischennutzung mit mobilen Solaranlagen

Definition Reservefläche:

Eine Reservefläche ist eine baulich vorgenutzte Fläche, die derzeit nicht marktfähig und minder- oder ungenutzt ist. Durch gezielte bau- und umwelttechnische Maßnahmen unter Intervention der öffentlichen Hand kann die Fläche hergerichtet und unter minimierten Inanspruchnahme- und Investitionsrisiken für eine perspektivische Nachnutzung vorgehalten werden.

Bewertung bringt Klarheit ins Portfolio

Grundlegend für das Reserveflächen-Konzept ist die strategische Bewertung der Flächen. Beispielhaft wurde diese am Portfolio der Gesellschaft für die Entwicklung und Sanierung von Altlasten (GESA) vorgenommen. „Die Untersuchung hat gezeigt, dass insbesondere unsere Altindustrie-Standorte aufgrund von Altlasten und Ablagerungen hohe Investitionsrisiken bergen“, erklärt Diana Henning, Mitarbeiterin der GESA. Die Kosten für Gebäuderückbau und Bodensanierung würden den Verkehrswert der Objekte übersteigen. Da auch die Pflege und Sicherung der Flächen kostenintensiv sind, hat sich die GESA dafür entschieden, die Standorte aufzuwerten und in den Flächenkreislauf zurückzuspeisen. „Wenn die Vermarktung nicht gelingt, sollen die Flächen kostengünstig verwaltet und ihre Marktfähigkeit sukzessive verbessert werden“, erläutert Henning die Strategie. „Je länger man eine Fläche liegen lässt, desto teurer wird z.B. der Abriss eines Gebäudes oder die Nachsorge.“ Die Aufbereitung und das Management von Reserveflächen ist dagegen effektiver und fördert zugleich die Mobilisierung der Flächen.

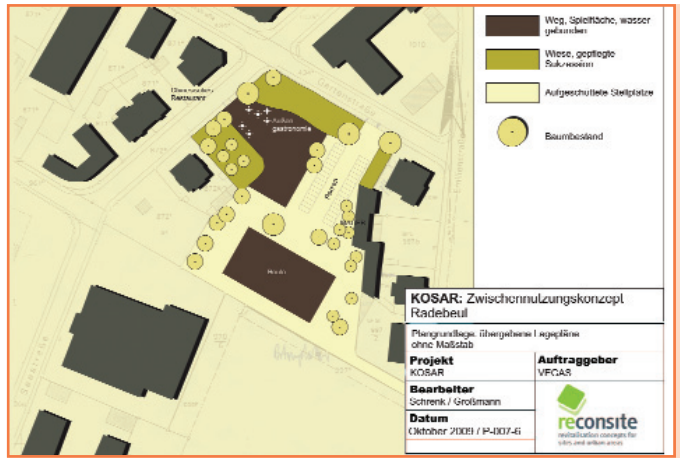
Effiziente Aufbereitung von Reserveflächen

Reserveflächen dürfen bei der Grundstücksaufbereitung und Bewirtschaftung nur geringe Kosten verursachen, da eine Refinanzierung meist nicht geklärt ist. Die notwendigen bau- und umwelttechnischen Maßnahmen – z.B. beim (teilweisen) Gebäuderückbau und bei der Bodensanierung – können folglich nicht auf höchstem Standard durchgeführt werden. „Soll ein marodes Gebäude rückgebaut werden, so können die Kosten über geeignete Abbruch- und Entsorgungsverfahren gesenkt werden“, erklärt Dr. Gerold Hesse vom Projektpartner JENA-GEOS. „Zum Beispiel kann die Vor-Ort-Verwertung von Bauschutt – unter Ausnutzung der technischen und rechtlichen Möglichkeiten – die Ausgaben für Entsorgung und Abtransport mindern.“

Eine detaillierte Kostenanalyse von verschiedenen Modellstandorten aus dem GESA-Flächenportfolio zeigte auch, dass nicht alle Brachflächen zur Reservefläche aufbereitet werden sollten. Für manche Brachflächen ist eine unmittelbare Revitalisierung als Naturraum wesentlich sinnvoller. Für die Bodensanierung wurde vom KOSAR-Verbundpartner reconsite eine Übersicht geeigneter, kostenoptimierter Verfahren erstellt, die auf bestimmte Rahmenbedingungen zugeschnitten sind. „Ziel ist vor allem die Gefahrenabwehr, zum Beispiel indem die Schadstoffausbreitung verhindert oder die Belastungssituation bis zur Wiedernutzung vermindert wird“, sagt Hesse. „Anders als bei der Revitalisierung von Brachflächen kann man bei Reserveflächen die Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen über einen längeren Zeitraum durchführen – und auf diese Weise auch die Kosten minimieren.“

Zwischennutzung – statt hoher Bewirtschaftungskosten

Die Aufbereitung einer Reservefläche verbessert das Erscheinungsbild in der Öffentlichkeit und am Immobilienmarkt (z.B. durch einen Gebäuderückbau und Begrünung). Allerdings müssen auch die Kosten für Pflege und Bewirtschaftung wirtschaftlich tragbar sein. Eine interessante Alternative zur Senkung der Unterhaltungskosten stellen Zwischennutzungskonzepte dar, mit denen bereits in zahlreichen Kommunen (z.B. Leipzig, Berlin, Bremen, Halle) im Kontext der sozialen Stadtentwicklung und des Stadtumbaus Erfahrungen gemacht werden konnten. Vorstellbar sind z.B. der Anbau von Biomasse (zur Erzeugung von erneuerbaren Energien) und die Nutzung als temporäre Gärten, Spielplätze oder Grünflächen. Diese Konzepte sollten bereits in die Planungen



Zwischennutzung für Radebeul: Spielflächen, Parkplatz und Außengastronomie sollen die Attraktivität der Brachfläche erhöhen

der Grundstücksaufbereitung eingebunden werden, um die Verfahren für Gebäuderückbau oder zur Boden- und Grundwassersanierung passgenau darauf zuzuschneiden. Die Projektpartner VEGAS und reconsite entwickelten für einige Flächen der GESA – unter anderem in Radebeul – Szenarien für die Zwischennutzung.

Beispiel: Multifunktionsfläche für Radebeul

„Für das Areal in Radebeul haben wir eine Palette einfacher Nutzungsmöglichkeiten ersonnen, um das Gelände aufzuwerten und sein „Image“ zu verbessern“, stellt Dr. Volker Schrenk von reconsite den praktikablen Ansatz vor. Die bereits versiegelten Bereiche bleiben erhalten und werden als provisorische Parkplatzflächen gestaltet, die dann der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Das Gelände könnte auch für temporäre Spielflächen und eine Außengastronomie genutzt werden. Ziel ist es, den parkähnlichen Charakter der Fläche hervorzuheben und damit die spätere Vermarktung zu erleichtern. „Wir können hier einfach den vorhandenen Bewuchs nutzen und müssten lediglich einige Bäume und Büsche entfernen“, so Schrenk. Die Umsetzung dieses Konzeptes wird aktuell diskutiert, dabei sind insbesondere haftungsrechtliche Fragen von Bedeutung. Zu achten ist zudem auf den nur temporären Charakter der ergriffenen Aktivitäten.

Reserveflächen brauchen Drittmittel

Das Management von Reserveflächen erinnert auch ein bisschen an Fußball. „Wenn ein Spieler nicht mehr ins Team genommen wird und nur noch auf der Tribüne sitzt, dann herrscht Stagnation und die Chancen auf einen Einsatz oder ein attraktives Angebot nehmen stetig ab“, sagt Uwe Ferber mit einem Schmunzeln. „Mit den C-Flächen ist es genauso: wenn man sie liegen lässt und nicht pflegt, bleiben sie Problemflächen.“ Für die Aufbereitung von Reserveflächen bedarf es denn auch geeigneter Finanzierungskonzepte, um die offene Refinanzierung abzusichern. Neben neuen Modellen – wie Flächenfonds und Stiftungen – können hier besonders die öffentlichen Finanzierungshilfen unterstützen, wenn sie stärker auf die Bedürfnisse von Reserveflächen ausgerichtet werden. „Der Freistaat Sachsen hat dies im EU-Förderprogramm für die Revitalisierung von Brachflächen vorgemacht“, erzählt Ferber. Seit 2007 können Kommunen und Flächeneigentümer nun bis zu 90% Förderung für Reserveflächen beantragen.

Modellstandort für Reserveflächen-Konzept in Radebeul mit typischer Brachenvegetation

Arbeiten mit KOSAR

Im Projekt KOSAR wurde eine „Arbeitshilfe für Eigentümer, Investoren und Kommunen“ erstellt, die alle wichtigen Informationen zur Sanierung und Bewirtschaftung von Reserveflächen bündelt. Die Arbeitshilfe kann ab 31. März 2010 als pdf-Datei auf der Internetseite www.refina-kosar.de heruntergeladen oder direkt bei der Projektleitung des Forschungsvorhabens angefordert werden.

Kontakt:

Projektleitung:
Dr. Uwe Ferber, Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Ferber, Graumann & Partner
uwe_ferber@projektstadt.de

Projektpartner:
Diana Henning, GESA Gesellschaft zur Entwicklung und Sanierung von Altstandorten mbH
d.henning@gesa-info.de

Dr. Gerold Hesse, JENA-GEOS-Ingenieurbüro GmbH
hesse@jena-geos.de

Alexandra Denner, VEGAS – Institut für Wasserbau, Universität Stuttgart
juergen.braun@iws.uni-stuttgart.de

Dr.-Ing. Volker Schrenk/Dr.-Ing. Uwe Hiester, reconsite – TTI GmbH
uwe.hiester@reconsite.com

www.refina-info.de

Impressum

Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis erscheint im Rahmen des Förderschwerpunkts „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF).

www.refina-info.de

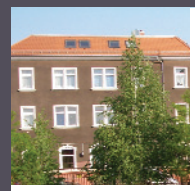
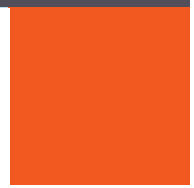
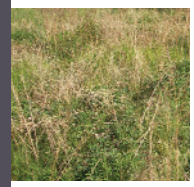
Herausgeber: Projektübergreifende Begleitung REFINA – Deutsches Institut für Urbanistik GmbH, Zimmerstr. 13-15, 10969 Berlin

Kontakt: Daniel Zwicker-Schwarm, zwicker-schwarm@difu.de

Autor: Lothar Gröschel, Gröschel Geheeb Responsible Branding

Fotos: VEGAS/reconsite (Umschlag o., S.5, S.6); KOSAR (Umschlag u. und alle anderen)

Gestaltung: Elke Postler, design.ep@gmail.com

REFINA

GEFÖRDERT VOM

Bundesministerium für Bildung und Forschung