

Merkblatt 3-2011

Brachflächenrevitalisierung – eine strategische Aufgabe

Fachautorin: Dr.-Ing. Alexandra Weitkamp

Beteiligte Gremien: DVW Arbeitskreis AK5

Beschlussfassung: Beschlossen von DVW Arbeitskreis 5 am 22.03.2011
Verabschiedet vom Präsidium des DVW am 22.03.2011

**Dokumentenstatus:
verabschiedet**

1 Zielsetzung

In Deutschland wird eine nachhaltige Siedlungspolitik verfolgt, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vorsieht. Dennoch nimmt die Siedlungs- und Verkehrsfläche weiterhin stetig zu. Diese Entwicklung setzt sich trotz des rückläufigen Bevölkerungswachstums fort. Das führt in Ländern hoher Bevölkerungsdichte wie Deutschland zu Problemen, da der Freiraum – z. B. landwirtschaftliche Flächen – zunehmend weniger werden. Dennoch ist der Trend zur Entwicklung auf der „Grünen Wiese“ ungebrochen, während die Brachflächen immer mehr zunehmen (Weitkamp 2009). Die Bundesregierung hat daher 2002 die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie formuliert mit den Zielen, Flächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag bis 2020 zu reduzieren (Mengenziel) und ein Verhältnis der Innen- zur Außenentwicklung von 3 : 1 (Qualitätsziel) zu erreichen (Bundesregierung 2002).

Die Revitalisierung von Brachflächen ist ein Instrument des Flächensparens. Die Revitalisierung von Brachflächen unterstützt die Erreichung des bis 2020 angestrebten Ziels der Reduktion auf 30 ha/Tag. Neben der Chance, die Flächeninanspruchnahme zu vermindern, besteht durch die Brachflächenrevitalisierung für die Kommunen die Möglichkeit, Gemengelageprobleme zu lösen. Meist liegen die Brachen in „guten“ Innenstadtlagen und das Planungsrecht ist vielfach vorhanden. Mit der Revitalisierung können Ausstrahlungseffekte der Brache auf die Nachbarschaft beseitigt werden. Daneben sind unrentierliche Kosten oft förderfähig (Weitkamp 2009, S. 24 ff.).

Jedoch erweist sich die Revitalisierung trotz zahlreicher Vorteile als schwierig. Neben difizilen Eigentumsituationen und ungeklärten Haftungsfragen, oft sind die Fläche durch Altlasten¹ beeinträchtigt, die es zu sichern oder zu beseitigen gilt. Dies ist oft mit hohen Kosten verbunden. Der Bodenmarkt schafft mit attraktiven Bodenpreisen auf der „Grünen Wiese“ eine große Konkurrenz, der nicht nur wenige Investoren und auch Kommunen erliegen. Hier kann eine überschaubare Entwicklung kalkuliert werden. Die Flächen sind leichter vermarktbare, da sie nicht stigmatisiert sind. Auch das wirtschaftliche Umfeld speziell in Regionen mit gehäuften Brachflächenaufkommen trägt nicht zur Steigerung der Attraktivität von Revitalisierungsmaßnahmen bei. Regelmäßig erweist sich schon der Markt für die Entwicklungen auf der „Grünen Wiese“ als schwierig und insofern für Revitalisierungsmaßnahmen als unüberwindbar (BBR 2004).

Ziel dieses Merkblattes ist es, Kommunen, Projektentwickler und potentielle Investoren bei der Aufgabe der Revitalisierung zu unterstützen. Es werden verschiedenste Möglichkeiten und Instrumente vorgestellt, die eine Hilfestellung für die Revitalisierung von Brachflächen darstellen.

2 Typisierung und Lösungsvarianten

Der Begriff „Brachfläche“ unterliegt den verschiedensten Definitionen. Eine Begriffsbestimmung durch den deutschen Gesetzgeber existiert nicht. Deutschland folgt im Allgemeinen der international anerkannten Fachdefinition für Industriebrache als Flächen, „*die durch industrielle oder vergleichbare Entwicklung zu keiner wirtschaftlichen Folgenutzung ohne eine vorhergehende Aufbereitung geeignet sind.*“ (Ferber 2002; Environment Agency 2002) Nach einer Schätzung des Umweltbundesamtes ist ein Brachflächenpotential von ca. 128.000 ha vorhanden (BBR 2004).

Eine Typisierung ist nach Entstehungszusammenhang möglich. Dabei kann in industrielle Großbrachen, gewerbliche Kleinbrachen und Leerstände der öffentlichen Infrastruktur sowie militärische Konversionsflächen und erodierende Gewerbegebiete unterteilt werden (Koll-Schretzenmayr, S. 37 ff.).

Entscheidend für die Revitalisierung ist aber die ökonomische Entwicklungsfähigkeit. Diesbezüglich kann zwischen Brachflächen im weiteren und im engeren Sinn unterschieden werden (siehe Abbildung 1). Unter **Brachflächen im weiteren Sinn** fallen selbst-entwicklungsfähige Brachflächen², die zwar brachliegen, sich aber in der Phase der Marktbereinigung befinden. Durch das zyklische Marktverhalten können sie ohne besondere Aufwendungen einer neuen Nutzung zugeführt werden – wenn auch mit Verzögerung. Die Aufbereitungskosten sind geringer als die durch Nachnutzung erzielbare Bodenwertsteigerung. Lediglich das Überangebot in diesem Gebiet verhindert eine sofortige Umnutzung. Sowie das Überangebot abgebaut ist, wird die Fläche umgenutzt werden (Weitkamp 2009, S. 224 ff.).

¹ Im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz.

² Diese bezeichnet Ferber auch als A-Flächen.

Brachflächen im engeren Sinn hingegen verbleiben im Zustand des Brachliegens, da trotz einer Marktberäumung die Standorte wirtschaftlich nicht umnutzbar sind. Während die deckungsfähigen und die passiventwicklungsfähigen Flächen³ eine Nachnutzung in Aussicht stellen, besteht für die Standorte der nicht-entwicklungsfähigen Flächen kein Bedarf an Nachnutzung.

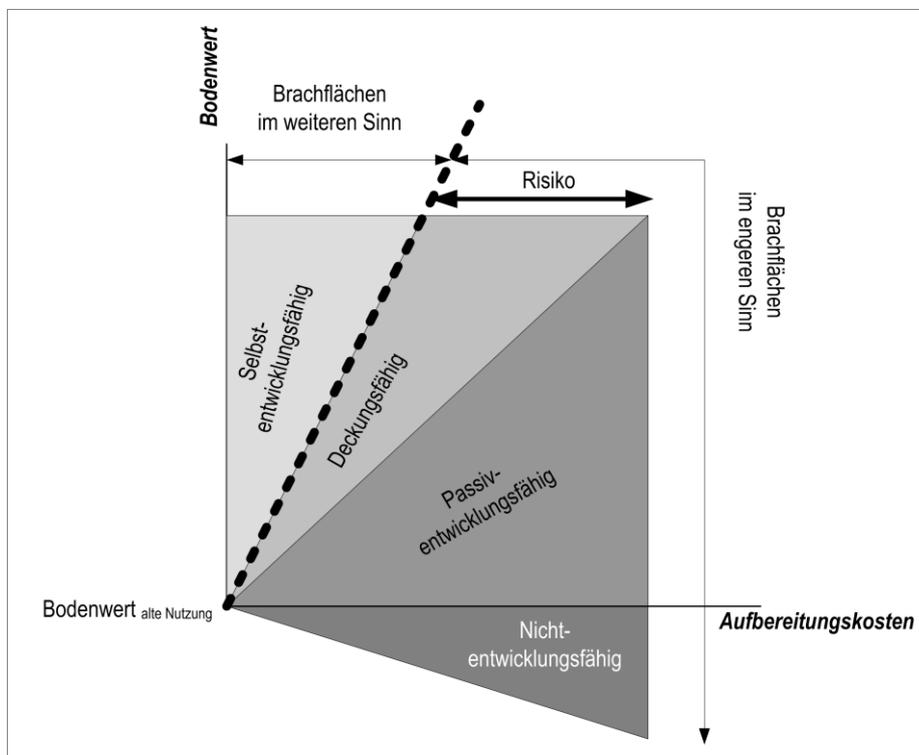


Abbildung 1: Brachflächen-Typisierung (Weitkamp 2009, S. 225)

Bei **deckungsfähigen Brachflächen** entsprechen die Aufbereitungskosten der erzielbaren Bodenwertsteigerung oder deren Bodenwertsteigerung übersteigt diese nur um den Anteil des mit dem Projekt verbundenen Risikos. Die Kosten liegen also nahe an dem sogenannten Break-Even-Point. Der Break-Even-Point ist als Gewinnschwelle der Punkt, an dem Einnahmen und Ausgaben gleich hoch sind. Es werden weder Verluste noch Gewinne erwirtschaftet. Damit sind die Flächen für Investoren zunächst uninteressant, da kein oder nur wenig Profit erzielt werden kann. Bei unvorhersehbaren Problemen droht eine Unterdeckung und damit ein Verlust. Sind Flächen auf der „Grünen Wiese“ verfügbar oder stehen selbst-entwicklungsfähige Brachflächen in Konkurrenz zu diesen Flächen, so wird die Entscheidung bezüglich einer Revitalisierung in der Regel dem höchst möglichen Gewinn folgen (Weitkamp 2009, S. 225 ff.).

Passiv-entwicklungsfähige Brachflächen sind grundsätzlich entwicklungsfähig; die Aufbereitungskosten übersteigen allerdings die Bodenwertsteigerung. Hier sind in der Regel hohe Kosten für die Sanierung (Dekontamination oder Sicherung einschließlich Abbruch) sowie für die Erschließung zu tragen – es entstehen unrentierliche Kosten, die durch Förderung ausgeglichen werden müssen. Mit ihrer Revitalisierung wird in der Regel eine Bodenwertsteigerung erreicht. Zu den passiv-entwicklungsfähigen Brachflächen gehören aber auch Flächen, bei denen lediglich das ehemalige Bodenwertniveau wiederhergestellt wird, so dass die Nachnutzung der vormaligen Nutzung entspricht (Weitkamp 2009, S. 225 ff.).

Nicht-entwicklungsfähige Brachflächen lassen sich nicht nachnutzen⁴. Sie befinden sich in wirtschaftlich defizitären Lagen. Auch durch Förderung wäre die revitalisierte Fläche nicht vermarktbar,

³ Diese Typen bezeichnet Ferber als B-Flächen.

⁴ Diese werden von Ferber auch als C-Flächen bezeichnet.

da keine weiteren (baulichen) Nutzungen benötigt werden. Für diese Gebiete werden oftmals schon Nutzungen zurückgebaut, die sich noch in (Teil-) Verwendung befinden. Hier ist lediglich eine Renaturierung umsetzbar (Weitkamp 2009, S. 225 ff.).

Brachflächen im weiteren Sinn (selbst-entwicklungsfähige Brachflächen) eignen sich für die Entwicklung durch private Investoren. Ebenfalls für Investoren geeignet sind die deckungsfähigen Brachflächen. Ihre Attraktivität kann gesteigert werden, indem das Angebot an „Grüne Wiese“-Flächen durch die Kommune beschränkt wird. Auch eine umfassende Untersuchung zu Beginn führt zu einer verstärkten Investition von Seiten der Privatwirtschaft, da das Risiko dadurch eingegrenzt wird. Oft scheuen Investoren vor der Entwicklung dieser Standorte nur, weil die Unsicherheit in der Kalkulation zu groß ist. Die deckungsfähigen Brachflächen können sich auch für Investoren als bedeutsam erweisen, die ihr Kapital in ein Prestigeobjekt oder in Socially Responsible Investment (SRI) anlegen wollen und somit bereit sind, auf hohe Gewinnspannen zu verzichten (Weitkamp 2009, S. 224 ff.).

Passiv-entwicklungsfähige Flächen empfehlen sich für Revitalisierungen durch die öffentliche Hand oder erfahrene Entwickler, da Erfahrung, Management und Förderung von großer Bedeutung sind. Die nicht-entwicklungsfähigen Brachflächen eignen sich eigentlich nur für die Renaturierung durch die öffentliche Hand (Weitkamp 2009, S. 224 ff.).

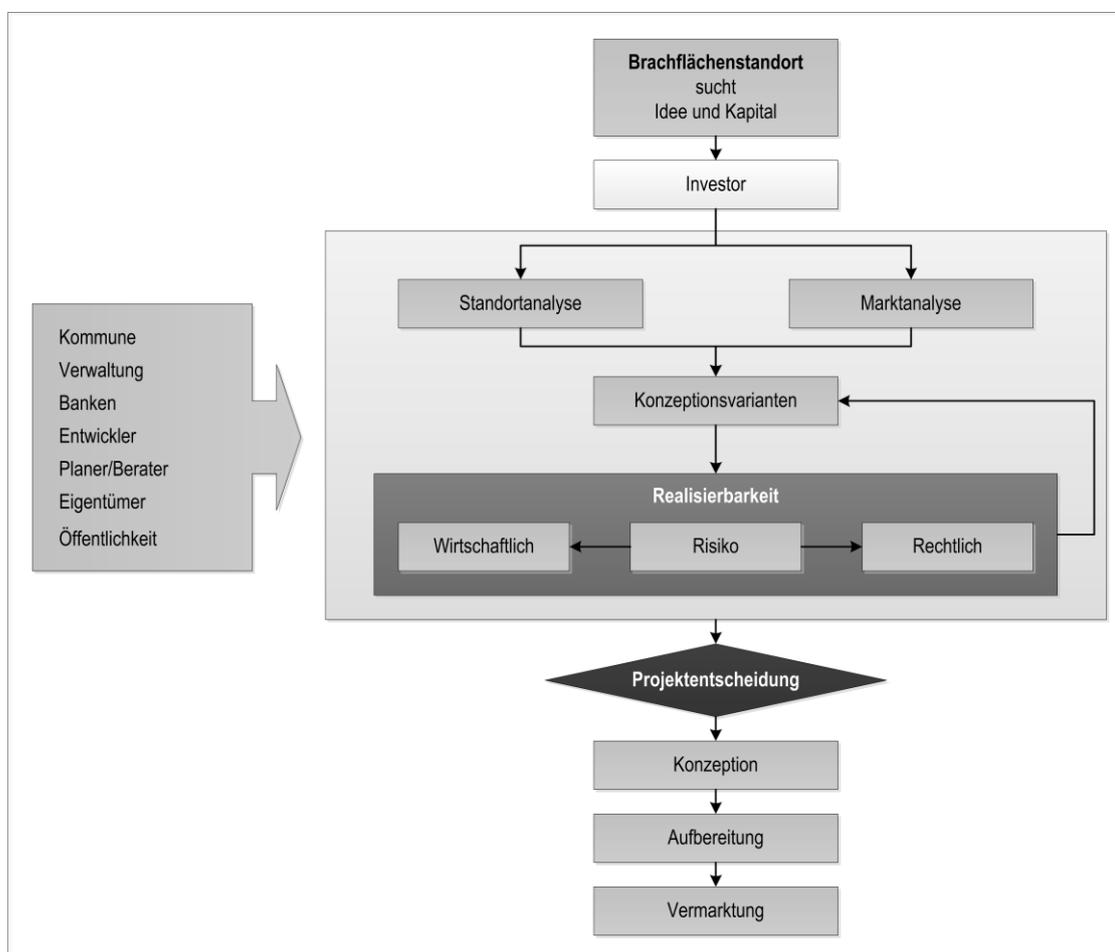


Abbildung 2: Ablauf der Revitalisierung (Weitkamp 2009, S. 220)

Der Erfolg von Revitalisierungsmaßnahmen (siehe Abbildung 2) gründet auf einem nachhaltigen Konzept, was wiederum eine ausführliche Standort- und Marktanalyse voraussetzt. Erschließungskonzepte sollten möglichst nettobaulandmaximierend ausgeprägt sein, während Grünkonzepte durchaus als Leitmotiv der Entwicklung ausgestaltet werden sollten. Auf die Minimierung des Grünflächenanteils ist

möglichst zu verzichten, da der Grünanteil der negativ belasteten Brache für ein besseres Image sorgt (Weitkamp 2009, S. 202 ff.).

Auf kommunaler besser regionaler Ebene sollten Standortinformationen zu den Brachflächen und ihrer Lage transparent gemacht werden, um potentielle Entwickler zu informieren. Als ein Brachflächeninformationssystem sollten damit Informationen für die Verwaltung auf der einen, aber insbesondere auch für potentielle Investoren auf der anderen Seite bereitgestellt werden. Auch sollten auf kommunaler Ebene Werksbetreiber mit brachfallenden Teilflächen zur Öffnung ihres Werkes und der Transformation in Industrieparks motiviert werden, um ein gesamtes Brachfallen zu verhindern (Weitkamp 2009, S. 202 ff.).

Hinsichtlich der Aufbereitung des Standortes bedarf es der frühzeitigen Kenntnis der Altlastensituation. Dies minimiert die Planungsänderungen und optimiert in Folge dessen die Projektlaufzeit. Auch auf die Weiterqualifizierung von Entwicklern (z. B. im Umgang mit Altlasten) ist hin zu arbeiten (Weitkamp 2009, S. 207 ff.).

Im derzeitigen Recht gibt es Möglichkeiten, die Revitalisierung attraktiver zu gestalten. So sollte im Rahmen städtebaulicher Verträge auf eine Kostenübertragung verzichtet werden, um die Investoren für deckungsfähige Brachflächen zu interessieren. Die Koordination von Behörden und den vielfältigen Akteuren sollte ausgewiesenen Experten überlassen werden, um die Entwicklungszeit zu minimieren (Weitkamp 2009, S. 208 ff.).

3 Instrumente

3.1 Planerische Instrumente

Den Kommunen steht die Bauleitplanung als formelles Instrument zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Rahmen ihrer Selbstverwaltungshoheit zur Verfügung. Die Bauleitplanung beeinflusst dadurch die Entwicklung der Brachflächen: Hier muss meist eine Nutzungsänderung erfolgen, die eine Neuaufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen, oft auch eine Änderung der Flächennutzungspläne nach sich zieht. In einigen Fällen sind die Änderungen so groß, dass auf Ebene der Raumordnungspläne eine Anpassung erfolgen muss. In diesem Fall obliegt den übergeordneten Ebenen (Land / Region) ebenfalls eine gewisse Steuerungsfunktion (Weitkamp 2009, S. 43 ff.).

§ 9 BauGB enthält keine speziellen Festsetzungen zur Sanierung (Dekontamination) oder Sicherung von Altlasten. Dennoch eröffnen verschiedene Festsetzungen nach **§ 9 Abs. 1 BauGB** Möglichkeiten: Regelung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Nr. 2), von der Bebauung freizuhalten Flächen und deren Nutzung (Nr. 10), Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Nr. 17), Maßnahmen des Bodenschutzes (Nr. 20) wie z. B. die Art der Versiegelung, und Schutzflächen (Nr. 24). Vorzugsweise letztere ist von hoher Relevanz. Der Gesetzgeber erlaubt die Festsetzung der „von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und deren Nutzung, [...] der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen [...] sowie die zum Schutz [...] zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen“. Ein Vorrang für Brachflächen gegenüber der „Grünen Wiese“ mittels Festsetzungen im Bebauungsplan sind direkt nicht möglich. Nur über den Verzicht, „Grüne Wiese“-Standorte als Bauland auszuweisen, verschafft den Brachflächen einen indirekten Bedeutungszuwachs (Weitkamp 2009, S. 45 ff.).

3.2 Ordnungspolitische Instrumente

Für die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen kann die Entwicklung der Flächen als städtebauliche Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme vorteilhaft sein. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bietet gegenüber der Sanierungsmaßnahme die Möglichkeit, gegen den Willen der (Alt-) Eigentümer Maßnahmen durchzuführen, da ihr das Instrument der Enteignung zur Verfügung steht. Zudem eignet sie sich speziell für große Bereiche. Als Voraussetzung hat das „Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme [zu] erforder[en]“ (§ 165 Abs. 3 Nr. 2 BauGB). Der Gesetzgeber nennt als eine Einleitungsvoraussetzung das Vorliegen von Brachflächen. Die Kommune muss aber in der Lage sein, den finanziellen Aufwand dieses Instrumentes tragen zu können. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann dort eingesetzt werden, wo städtebauliche Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden sollen (§ 136 Abs. 2 BauGB). Da Brachflächen städtebaulichen Missstand darstellen, ist auch dieses Werkzeug für die Revitalisierung einsetzbar (BBR 2007).

Die städtebaulichen Verträge nach § 11 BauGB stellen ein bedeutendes Instrument für die Kommunen in der Zusammenarbeit mit Privaten dar. Dabei sind Verträge zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen von besonderer Bedeutung. Anlass kann z. B. die Bodensanierung im Sinne von Untersuchung und Entsorgung von Altlasten sein. Der städtebauliche Vertrag für die Bodensanierung sollte immer zur Anwendung kommen, wenn ein Privater schneller und günstiger als die Gemeinde sanieren kann, und wenn die Sanierung im Zusammenhang mit Erschließung und / oder Bebauung erfolgt. In die Sanierung und entsprechende vertragliche Regelungen muss die kommunale Umweltverwaltung eingebunden werden (Weitkamp 2009, S. 53).

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) regeln die Untersuchung auf Altlasten und den Umgang mit Dekontaminationen – soweit keine anderen Gesetze die Einwirkungen auf den Boden regeln (Subsidiarität). Abbildung 3 stellt die Vorgehensweise im Umgang mit Altlasten dar (Ferber et al. 2005).

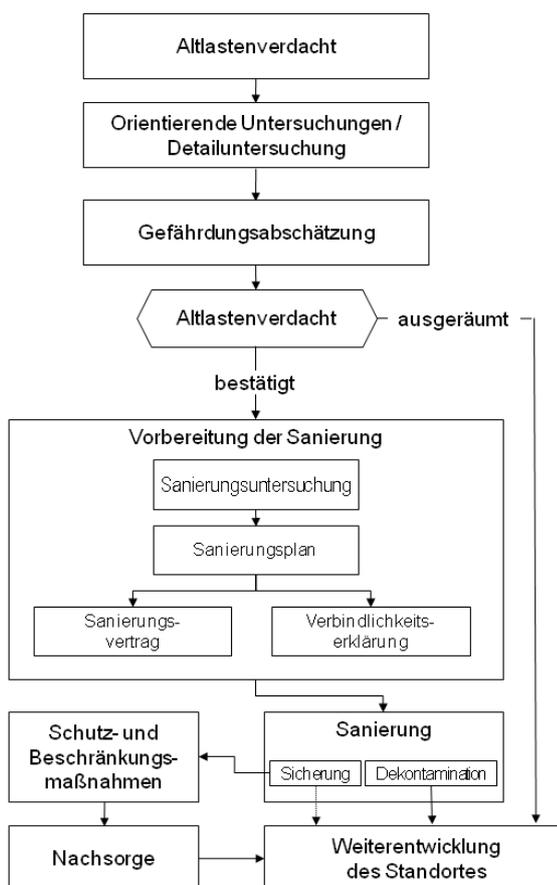


Abbildung 3: Umgang mit Altlasten nach BBodSchG
(nach Ferber et al. 2005)

Auch die Klärung der Haftungsfrage für die Folgen von Altlasten bzw. deren Beseitigung ist für die Entwicklung von Brachflächen bedeutsam. Nach § 823 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gilt die Schadensersatzverpflichtung (zivilrechtliche Haftung). Als Steuerungsinstrument ist hingegen die öffentlich-rechtliche Haftung für negative Folgen auf Einzelne oder die Allgemeinheit bei schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten oder dem Verdacht von besonderer Bedeutung. Sie ermöglicht der öffentlichen Hand, regulierend einzugreifen. Haftbar sind nach BBodSchG zum einen Handlungs-/Verhaltensstörer als Verursacher einer Bodenverunreinigung oder Altlast. Zum anderen haften als Zustandsstörer der Eigentümer bzw. Voreigentümer des Grundstücks und sein Rechtsnachfolger (Eisele et al. 2001).

Die öffentlich-rechtliche Haftung verjährt nicht. Haftbar ist grundsätzlich der Verursacher (Verhaltensstörer), der durch das Gesetz nicht näher definiert wird. Die Rechtsprechung sieht in ihm den Verursacher der schädlichen Bodenveränderung oder der Altlast. Allerdings kann auch der Gesamtrechtsnachfolger eines Verursachers haftbar sein (Müggenborg 2005b). Stehen mehrere Störer zur Auswahl, wird aufgrund der Priorität der Gefahrenabwehr derjenige gewählt, der die Gefahr am schnellsten und durchgreifendsten beseitigen kann. Als Haftungsobergrenze hat die Rechtsprechung den Verkehrswert des Grundstückes nach der Sanierung als zumutbare Belastung für Eigentümer festgestellt (Müggenborg 2005a).

4 Finanzierung und Förderung

Liegt ein hoher Sanierungsaufwand abhängig von der Art der Altlast vor, übersteigen die Kosten der Revitalisierung vielfach den (unbelasteten) Bodenwert der beabsichtigten Nutzung. Diese unrentierlichen Kosten bedürfen regelmäßig der staatlichen Subvention. Förderung kann auf europäischer sowie Bundes- und Länderebene erfolgen. Sowohl öffentliche als auch private Antragsteller können Darlehen und Zuschüsse aus Förderprogrammen erhalten. Förderfähig sind entweder bestimmte Maßnahmen oder auch Maßnahmenpakete. Für die öffentliche Hand insbesondere den Staat stellt die Förderung ein wirtschaftliches Instrument dar, das eine Steuerung der Brachflächenrevitalisierung entsprechend der gewünschten Leitlinien ermöglicht. Demzufolge ist direkten Fördermitteln wie z. B. Darlehen den Vorzug zu geben. Indirekte Förderung durch beispielsweise Steuererleichterungen sind hingegen deutlich weniger steuerbar.

Der Bund stellt verschiedene Möglichkeiten bereit, um das Brachflächenrecycling zu fördern. So können Fördergelder aus der Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ akquiriert werden. Zudem stellt der Bund den Ländern im Rahmen der **Städtebauförderung** Fördermittel für städtebauliche Maßnahmen zur Verfügung. Die Wiedernutzung von Brachflächen ist eines der Aufgabenfelder der Städtebauförderung, sofern sie im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahme oder im Rahmen des Stadtumbaus erfolgt. Daneben existieren diverse Fördermöglichkeiten über die Länder, die sich zum Teil als sehr flexibel darstellen. Für die Recherche spezieller Fördermöglichkeiten sei an dieser Stelle auf die Internetseite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie⁵ hingewiesen (Weitkamp 2009, S. 53).

5 Projektsteuerung /-management

Für Brachflächenstandorte wird die Strategie „Standort sucht Idee und Kapital“ verfolgt. Ist ein Investor gefunden, muss dieser zunächst umfassende Untersuchungen zum Standort und zur Marktlage durchführen. Normalerweise ist eine Begutachtung der Fläche notwendig, um Altlasten und deren Beseitigungs- oder Sicherungsmöglichkeiten feststellen zu können. Je genauer die Daten zu Beginn erhoben werden, desto zuverlässiger und genauer kann die auf der Entwicklungsidee basierende Realisierbarkeit abgeschätzt werden. Diese Konzeptvarianten sind hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und der rechtlichen Umsetzungsmöglichkeiten zu prüfen. Sind die Ideen nicht realisierbar, müssen sie verändert werden oder der Investor hat von dieser Revitalisierungsvariante Abstand zu nehmen.

Im Projektmanagement ist die **analytisch-planerischen Phase** vor der Projektentscheidung von großer Bedeutung. Nur durch leistungsfähige Untersuchungen können belastbare Aussagen und damit ein tragfähiges Konzept erstellt werden. Verzögerungen aufgrund zu spät erkannter Einflüsse (z. B. der Fund weiterer / schwerwiegenderer Altlasten) und die daraus folgende notwendige Veränderung von Planungen während des Projektes gilt es zu vermeiden. Dies ist nur durch eine intensive und umfassende analytisch-planerische Phase vor der Projektentscheidung und der endgültigen Konzeptionserstellung möglich. Aus dem Mehraufwand resultierende Kosten amortisieren sich durch kürzere Realisierungsphasen und die damit verbundenen geringeren (Finanzierungs-) Kosten.

Zudem erweist es sich für die Projektdurchführung als sehr positiv, alle Akteure frühzeitig in das Projekt zu integrieren. Eine Einbeziehung der Akteure in die analytisch-planerische Phase klärt schon zu Beginn Intensionsinterferenzen und verhindert mit relativ geringem (Kosten-) Aufwand die Verlängerung der kostenintensiven Realisierungsphase. Aufgrund der Komplexität ist eine umfassende Erfahrung mit der Brachflächenrevitalisierung – speziell für die Koordination des Projektes – als sehr vorteil-

⁵ Vgl. <http://www.foerderdatenbank.de/>.

haft festzustellen. Immer wieder wirkt sich eine gelungene Prozesssteuerung sehr positiv auf die Laufzeit und damit verbunden auf die Kosten aus (Weitkamp 2009, S. 219 ff.).

6 Fallstudie Heitersheim

Der vormalige Industriestandort „Franka-Areal“ in Heitersheim wird als Wohnbebauung nachgenutzt. Die Stadt Heitersheim liegt im Bundesland Baden- Württemberg, hat eine Größe von 959 ha und eine Einwohnerzahl von 5.748 (siehe Abbildung 4). Sie stellt als Kleinzentrum die unterste zentralörtliche Versorgungsstufe in Baden- Württemberg dar. Ein Strukturwandel findet in der Landwirtschaft und vorwiegend im Sektor des produzierenden Gewerbes statt. Daneben ist dem Trend des Bundeslandes folgend ein Anstieg der Bevölkerung in Heitersheim zu verzeichnen (Statistisches Landesamt Baden- Württemberg 2006, S. 9.).



Abbildung 4: Lage der Stadt Heitersheim

Die Revitalisierung lief von 1990 bis 2003. Das Gebiet liegt ca. 250 m südöstlich des Ortskerns der Stadt Heitersheim (Stadt Heitersheim 1997). Die Flächengröße beträgt insgesamt 24,5 ha mit 13 ha Nettobauland. Das Gelände (siehe Abbildung 5) wurde von 1920 – 1984 von der Firma Franka zur Produktion von Bleiakumulatoren (Autobatterien) in Anspruch genommen (Kommunalkonzept GmbH 2001). Das Brachfallen des Franka-Areals eröffnete der Stadt den Vorteil, innenstadtnah Wohnbauflächen in beachtlichem Umfang flächensparend entwickeln zu können (Stadt Heitersheim 1997).



Abbildung 5: Das „Franka-Areal“ vor der Revitalisierung (Foto: Stadt Heitersheim)



Abbildung 6: Das Gebiet nach der Revitalisierung (Foto: Stadt Heitersheim)

Das Nutzungskonzept sieht als Ziel der Revitalisierung die Nachnutzung Wohnen vor. Durch die Entwicklung wurden 80 Wohneinheiten geschaffen (siehe Abbildung 6). Für den Gemeinbedarf entstand ein Integrationskindergarten. Das Konzept beinhaltet die Freiraum- und Grüngestaltung mit dem Zugang zu dem Gewässer Sulzbach und den angrenzenden innerstädtischen Erholungsräumen. Die Erschließung wurde entsprechend des neuen Konzepts angepasst (Stadt Heitersheim 1997). Das Gelände wurde mittels (Boden-)Sanierung für die Revitalisierung vorbereitet. In Teilbereichen wurde der Oberboden abgeschoben und die Gebäude abgerissen. Der Bebauungsplan hat Festsetzungen zu den Sanierungsmaßnahmen übernommen: Die Stadt Heitersheim stellte 1982 einen städtebaulichen Rahmenplan auf und beschloss diesen als Selbstbindungsplan. Er diente als Grundlage für alle weiterführenden Detailplanungen (Kommunalkonzept GmbH 2001). Der daraus entstandene Bebauungsplan setzt fest, dass im Planbereich aufgrund der früheren produktionsbedingten Bleibelastung eine Boden-sanierung zu erfolgen hat; deren Umsetzung war im Kaufvertrag zu regeln.

Die Sanierungskosten sowie die Haftung übernahm die Stadt Heitersheim. Die Grundstücke konnten zu einem geringen Kaufpreis (Bodenwert abzüglich der Sanierungskosten) erworben werden und die Umsetzung der Maßnahmen war somit schnell möglich. Die Revitalisierung erfolgte im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Diese war als Finanzierungsinstrument zur Akquise von Städtebaufördermitteln notwendig. Die Anwendung des hoheitlichen (Rechts-) Instrumentariums (Genehmigungsverfahren, Preisprüfung und Ausgleichsbeträge) war zweitrangig, da die Stadt Heitersheim selbst Eigentümerin war. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden Ordnungsmaßnahmen zur Umnutzung als Wohngebiet vorgenommen. Inbegriffen waren der Abbruch von Gebäuden, der Ausbau und die Neugestaltung der vorhandenen Erschließung, die Ufergestaltung des anliegenden Sulzbaches, die Bodenordnung der auf Gewerbe zugeschnittenen Grundstücke sowie die Erschließung der Neubebauung und der Anschluss des Gebietes an das Umfeld. Zum anderen erfolgte die Neubebauung mit Wohngebäuden (Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser) und einem Integrationskindergarten.

Die Finanzierung und Förderung der Sanierungsmaßnahme wurde aus Städtebaufördermitteln und Einnahmen aus dem Verkauf der neu geordneten erschlossenen Baugrundstücke realisiert. Die Neuordnung und innere Erschließung des Areals erfolgte außerhalb der Städtebauförderung. Städtebaufördermittel wurden nur für die Freilegung der Grundstücke sowie die Optimierung der vorhandenen (äußeren) Erschließung sowie die Schaffung des Kindergartens eingesetzt. Hilfsmittel beim Grunderwerb waren die sanierungsrechtlichen Vorschriften der Preisbindungsklausel (Kommunalkonzept GmbH 2001). Durch die Revitalisierung stieg der Bodenwert. Nach der Maßnahme entsprechen die Bodenwerte dem Bodenwertniveau der Innenstadt bzw. übersteigen z. T. diese Werte (Stadt Heitersheim 2004).

Hauptakteurin der Maßnahme war die Stadt Heitersheim als Investorin und beteiligte Kommune. Neben der Stadt war als Behörde das Landratsamt beteiligt. Die Projektentwicklung wurde an einen Sanierungsträger (Kommunalkonzept GmbH Freiburg) vergeben. Die technische Umsetzung erfolgte durch verschiedene ausführende Unternehmen. Zusätzlich wurde ein Planungsbeirat aufgestellt. Die Flächen wurden abschließend als voll erschlossenes baureifes Land veräußert. Lediglich die Fläche für den Kindergarten verbleibt weiterhin in der öffentlichen Hand (Kommunalkonzept GmbH 2001). Durch die Revitalisierung wurde die Fläche im Kontext des städtebaulichen Bedarfes mobilisiert. Alle Flächen sind mittlerweile bebaut. Die für eine Revitalisierung zügige Umsetzung (8 Jahre ab Beginn der Sanierungsmaßnahme) verdeutlicht die Vorteile einer koordinierten Entwicklung; die schnelle Bebauung und Vermarktung lassen insgesamt auf eine erfolgreiche Realisierung und den Bedarf an einer Entwicklung schließen.

7 Fazit

In Deutschland existiert eine Vielzahl von Instrumenten, die der Revitalisierung dienlich sind. In den derzeitigen gesetzlichen Regelungen, insbesondere im Baugesetzbuch, werden eigentlich alle für die Revitalisierung benötigten (hoheitlichen) Instrumente zur Verfügung gestellt. Im einzelnen kann Verbesserungsbedarf festgestellt werden, dennoch bieten sich zahlreiche Möglichkeiten, die Brachflächenentwicklung zu realisieren.

Vor der Revitalisierung hilft es, die Brachflächen zu typisieren. Dies unterstützt die Ermittlung des Finanzierungsbedarfes und des potentiellen Investorenkreises. Speziell die Revitalisierung passiv-

entwicklungsfähiger Brachen ist verbesserungsfähig. Diese eignen sich grundsätzlich nicht für die (rein) privatwirtschaftliche Entwicklung. Daher wird empfohlen, das Förderbudget aufzustocken. Es sollte versucht werden, privates Kapital (z. B. von der altlastenverursachenden Industrie und den dem SRI folgenden Investoren) in die Stadtentwicklung einzubinden.

Durch die Kombination mit weiteren Instrumenten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie die Beschränkung des Freiflächenangebotes kann speziell die Attraktivität der deckungsfähigen Brachflächen (mit Kosten nahe des Break-Even-Points) für private Investoren gesteigert werden.

Die Revitalisierung von Brachflächen erfordert Developer mit Erfahrung in der Brachflächenentwicklung oder der Schulung des Personals in den speziellen Fragestellungen, wie z. B. der Umgang mit Altlasten. Auch muss der Entwickler in der Moderation vieler unterschiedlicher Akteure erfahren sein.

Abschließend muss festgestellt werden, dass die Revitalisierung von Brachflächen ihren Beitrag zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme leistet. Sie unterstützt die Erreichung des bis 2020 angestrebten Ziels der Reduktion auf 30 ha/Tag. Neben der Chance, die Flächeninanspruchnahme zu vermindern, bestehen durch die Brachflächenrevitalisierung verschiedenste Möglichkeiten, städtebauliche Ziele zu verwirklichen (siehe z. B. Fallstudie Heitersheim). Es wäre wünschenswert, wenn in den Kommunen ein Weg gefunden wird, der Revitalisierung von Brachflächen den Vorrang gegenüber der Neuinanspruchnahme von Flächen einzuräumen.

8 Literatur

BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Internetpräsenz. Januar 2007. URL: <http://www.werkstatt-stadt.de>.

BBR, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Fläche im Kreis – Kreislaufwirtschaft in der städtischen/-stadtreionalen Flächennutzung. Mai 2004 URL: http://www.flaeche-im-kreis.de/veroeffentlichungen/exwost/exwost_25_1.pdf.

Bundesregierung: Nationale Nachhaltigkeitsstrategie „Perspektiven für Deutschland“. 2002. URL: http://www.dialog-nachhaltigkeit.de/downloads/Perspektiven_komplett.pdf.

Ferber, Uwe et al.: Start-Up-Brachfläche – Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Projektplänen. Stuttgart: Universität Stuttgart, 2005.

Ferber, Uwe: Brachflächen-Revitalisierung, Internationale Erfahrungen und mögliche Lösungskonzeptionen. Dresden: Sächs. Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung (Hrsg.), 1997.

Eisele, Gerhard et al.: Arbeitshilfe Planungssicherheit beim Flächenrecycling – Rechtliche Rahmenbedingungen, Haftungs- und Finanzierungsfragen. September 2001. URL: <http://www.bwplus.fzk.de/berichte/SBer/BWC99004SBer.pdf>.

Environment Agency: Dealing with contaminated land in England. September 2002. URL: http://www.environment-agency.gov.uk/commodata/acrobat/dealing_with_contaminated_land_i.

Koll-Schretzenmayr, Martina: Strategien zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen. Dissertation Technische Hochschule Zürich, 1998.

Kommunalkonzept GmbH: Stadt Heitersheim – Abschlussbericht „Sanierungsgebiet Mühlenstraße“. Unveröffentlicht, 2001.

Müggenborg, Hans-Jürgen: Chemieparcs unter der Lupe – Folge 22: Die Zustandshaftung für Altlasten. ChemieTechnik, Nr. 8, 2005a.

Müggenborg, Hans-Jürgen: Chemieparcs unter der Lupe – Folge 20: Die Verursacherhaftung für Altlasten im Industriepark. ChemieTechnik, Nr. 6, 2005b.

Stadt Heitersheim: Bebauungsplan „Am Sulzbach“ mit Textlichen Festsetzungen und Begründung. 1997 URL: <http://www.heitersheim.de>.

Stadt Heitersheim: Bekanntmachung der Bodenrichtwerte mit Stand: 31.12.2004. Dezember 2004. URL: http://www.heitersheim.de/bilder_galerie/galerie/Downloads/Bodenrichtwerte_2004.pdf.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg: Statistik Kommunal – Heitersheim. Stuttgart: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2006. URL: http://www.heitersheim.de/bilder_galerie/galerie/Downloads/Statistik_Kommunal_Heitersheim_2006.pdf.

Weitkamp, Alexandra: Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft. Dissertation, Schriftenreihe des Instituts für Geodäsie und Geoinformation der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Bonn, 2009.

Impressum

Herausgeber

Deutscher Verein für Vermessungswesen (DVW) e.V.
- Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement

Geschäftsstelle

D-79235 Vogtsburg-Oberrotweil
Telefon: +49 7662/949287
Fax: +49 7662 / 949288
E-Mail: christiane.sabach@dvw.de