

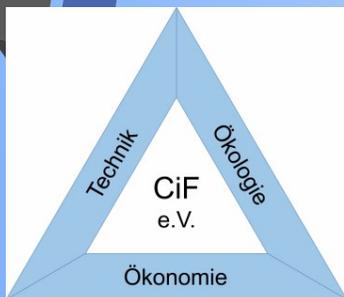
Projektentwicklung von vorgenutzten Grundstücken

Dr. rer. pol. Michael Hanke

Geotechnisches Seminar

23. Mai 2018

Freiberg/S.





**Kompetenzzentrum
für interdisziplinäres
Flächenrecycling & Erneuerbare Energien
CiF e.V., Freiberg**

Forschung - Beratung - Planung Projektmanagement - Controlling

*Zweck des gemeinnützigen Vereins
ist die Förderung von Wissenschaft, Forschung und Umweltschutz,
insbesondere durch den Austausch von Gedanken und Erfahrungen
sowie die interdisziplinäre Realisierung von Projekten.*



BERGBAU
Erkundung
Gewinnung
Verwertung



FLÄCHEN
Erfassung
Standortanalyse
Entwicklung

WISSEN
Ermittlung
Transfer
Fortbildung



ENERGIE
Grundlagen
Potenziale
Netzwerke



info@cif-ev.de
www.cif-ev.de

Vorstand des
CiF e.V.

Prof. Dr.-Ing. Herbert Klapperich
Prof. Dr.-Ing. Dieter Jacob
Prof. Dr.-Ing. Carsten Drebenstedt
Prof. Dr.-Ing. Rafiq Azzam
Dipl.-Verw. (FH) Erich Fritz

Büros: Freiberg Hattingen Aachen Berlin Gutenborn Grünwald (bei München)

Kontakt: 06712 Gutenborn Gartenweg 5 b
Michael Hanke Tel. 03441-7798 223 hanke@cif-ev.de



In Folge struktureller Veränderungen fallen bisher gewerblich und industriell genutzte Standorte brach. Vorgenutzte Grundstücke in Innenstadtbereichen prägen in ehemaligen Industriestädten maßgeblich das Stadtbild. Chancen für eine unmittelbare Nachnutzung sind nur in prosperierenden Regionen vorhanden.

Die Komplexität der Projektentwicklung dieser Grundstücke stellt die Betroffenen, insbesondere in schrumpfenden Regionen, vor neue Herausforderungen. Auf der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Herangehensweise bei der Projektentwicklung vorgenuzter Grundstücke sowie Strategien und Instrumente für eine Nachnutzung aufgezeigt und der Prozess der In-Wertschöpfung dargestellt.

Die Publikation richtet sich an Akteure, welche von den Veränderungsprozessen betroffen und an einer Standortentwicklung bzw. nachhaltigen Stadtentwicklung interessiert sind.

Der Autor:

Dr. rer. pol. Michael Hanke ist Absolvent der TU Bergakademie Freiberg. Schwerpunkte seiner freiberuflichen Tätigkeit sind das Management sowie Controlling von Forschungsvorhaben und Projekten der Regional- und Standortentwicklung sowie im Bergbau.

Projektentwicklung von vorgenuzten Grundstücken



Michael Hanke

PROJEKTENTWICKLUNG von vorgenuzten GRUNDSTÜCKEN

Grundlagen – Strategien – Instrumente

ISBN 978-3-8300-9559-0

Hanke

Verlag Dr. Kovač

Gliederung

1. Ausgangssituation
2. Projektentwicklung - Grundlagen
 - Projekt-Initiierung, Machbarkeit, Start-up Plan
3. Struktureller Wandel – Herausforderungen
 - Stadtentwicklung, Forschung, Instrumente
4. Beispiele der In-Wertsetzung
5. Prozessmodell der In-Wertsetzung
6. Ausblick und Fazit



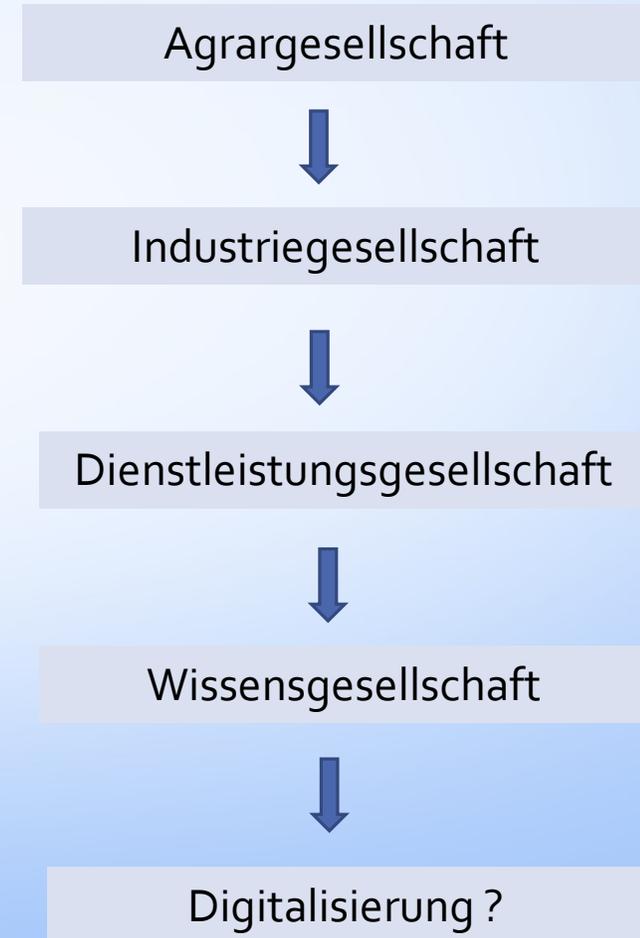
Auswirkungen der De-Industrialisierung?

Phase der Industrialisierung	Zeitraum	Entwicklungsbestimmende Branchen
Leichtindustrielle Phase	1770 bis 1840	Baumwollspinnerei
Schwerindustrielle Phase	1830 bis 1890	Textilindustrie Steinkohlenbergbau Eisen- und Stahlindustrie Maschinenbau Eisenbahnen
Phase der „neuen“ Industrien	1880 bis 1914	Elektro- und Chemieindustrie Automobilindustrie

Quelle: Ziegler, Industrielle Revolution, 2009



JAHR	Erfindungen
1936/1941	Computer
1954	Solarzellen
1977	Personalcomputer
1989	World Wide Web
2007	iPhone



Bundesländer	Altstandorte				
	Stand 2000	Stand 2005	Stand 2009	Stand 2013	Stand 2015
Baden-Württemberg	11.567	7.614	11.939	12.779	13.244
Bayern	3.295	4.335	4.867	5.083	5.204
Berlin	6.220	2.834	4.220	4.116	5.736
Brandenburg	14.447	13.692	12.894	12.444	12.224
Bremen	18.154	2.976	3.559	3.495	3.505
Hamburg	1.638	1.743	1.659	1.421	1.376
Hessen	63.539	364	488	512	559
Mecklenburg-Vorpom.	7.264	4.296	3.376	3.162	3.208
Niedersachsen	50.000	59.760	82.282	80.260	84.373
Nordrhein-Westfalen	17.147	29.568	36.114	48.428	53.174
Rheinland-Pfalz	k.A.	2.852	2.852	1.511	1.572
Saarland	3.530	289	317	323	3.682
Sachsen	19.115	15.153	13.460	12.877	12.690
Sachsen-Anhalt	14.692	13.683	12.214	11.122	10.279
Schleswig-Holstein	16.451	15.170	11.590	11.590	8.605
Thüringen	12.824	10.983	10.092	8.740	8.119
Bundesrepublik gesamt	259.883	185.312	211.923	217.863	227.550

Quelle: Umweltbundesamt.de

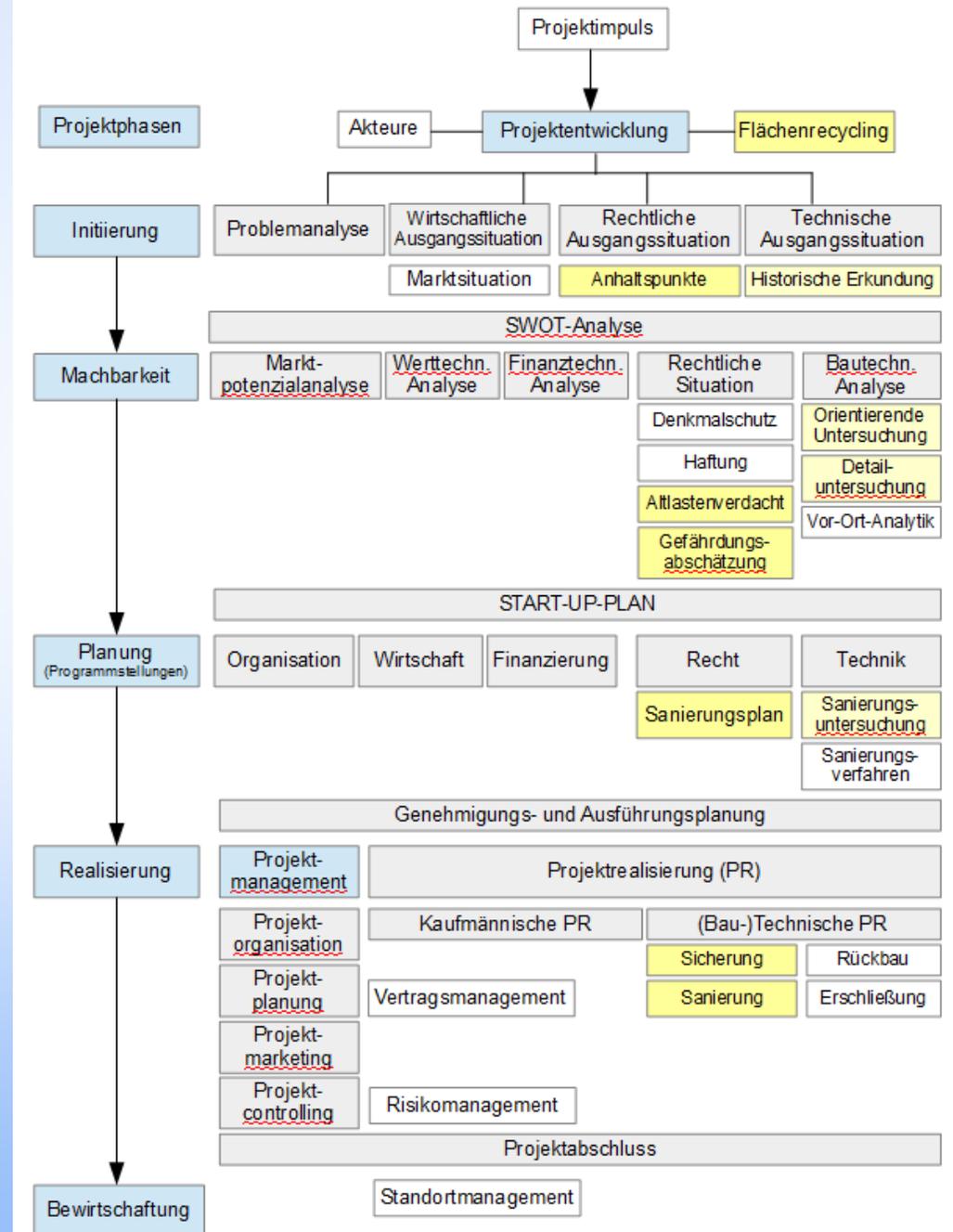


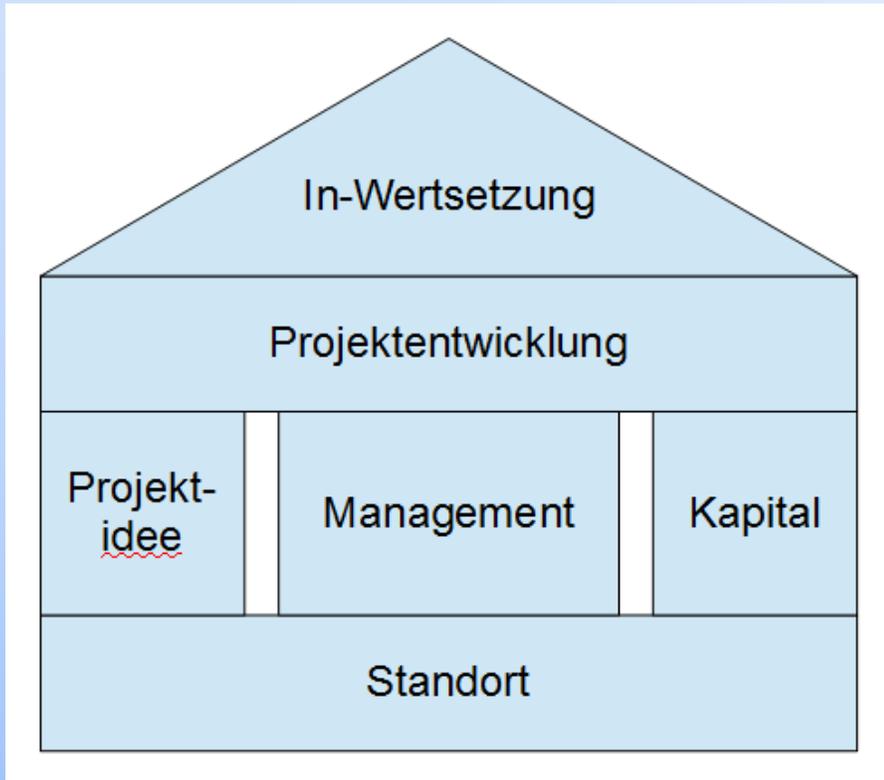
2. Projektentwicklung - Grundlagen

Ziel der Projektentwicklung =

- das richtige **Produkt**
- zum richtigen **Zeitpunkt**
- am richtigen **Standort**
- mit der passenden **Finanzierung**
- zu einem „marktgerechten“ **Preis** zu schaffen.

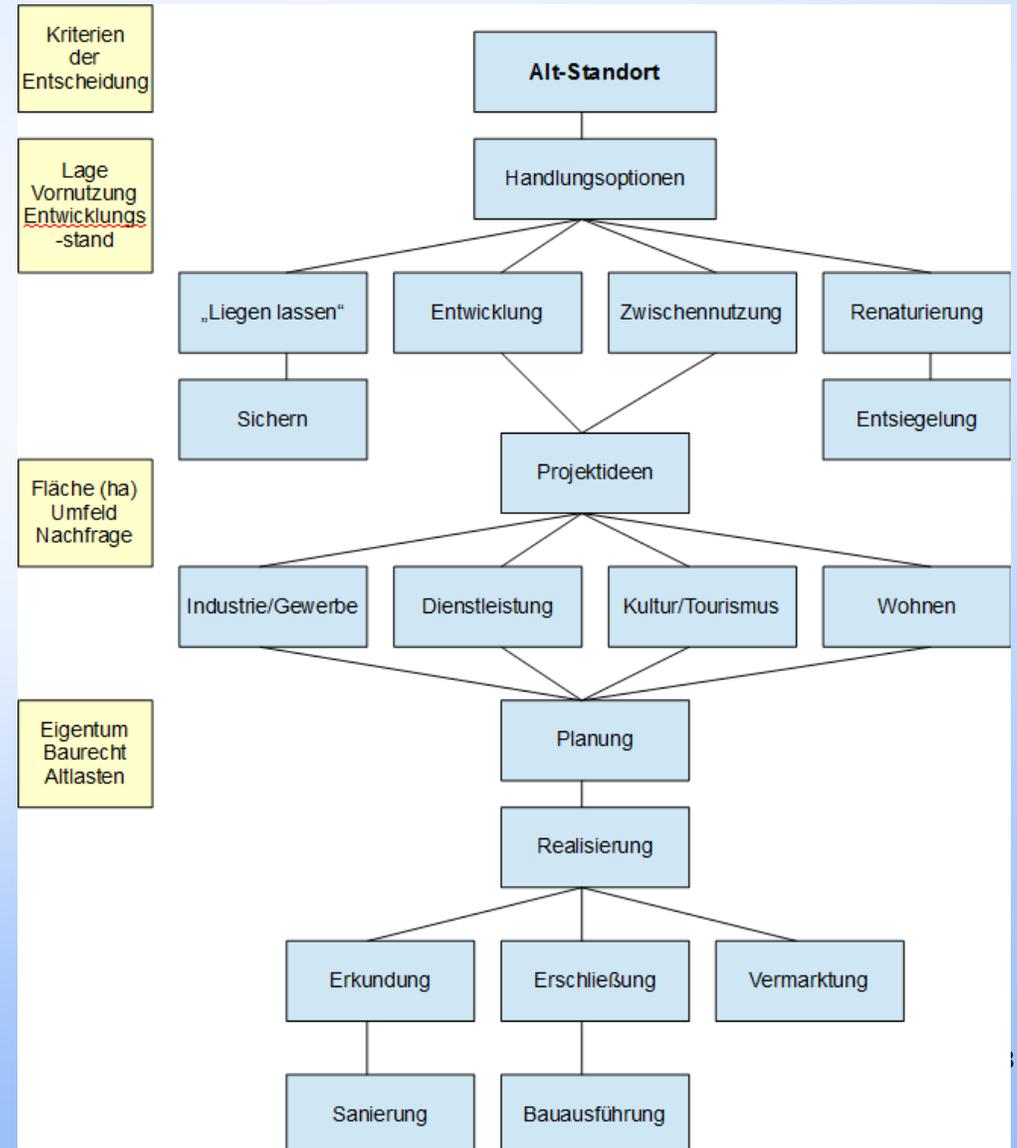
Quelle: Motzel/Pannenbäcker, Projektmanagement-Kanon, 1998





Säulen der Projektentwicklung von (Alt-)Standorten

Handlungsoptionen



Projekt-Initiierung

Flächenpass Stand: 17.10.2006
 Stadt: Gemeinde Dürrhennersdorf
 Straße: Strasse des Friedens 5 Kurzbezeichnung: Lautex

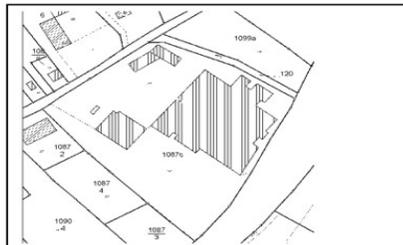
Flächenpass Weberei Lautex

Kurzbezeichnung: Lautex

Stadt/Gemeinde: Gemeinde Dürrhennersdorf

Straße, Nr. Straße des Friedens 5

Lage Grundstück befindet sich in Ortsrandlage



Flächengröße: 9.860 m²

Kontakt und Informationen:

Grundstückseigentümer: Gemeinde Dürrhennersdorf

Institution/Amt: _____

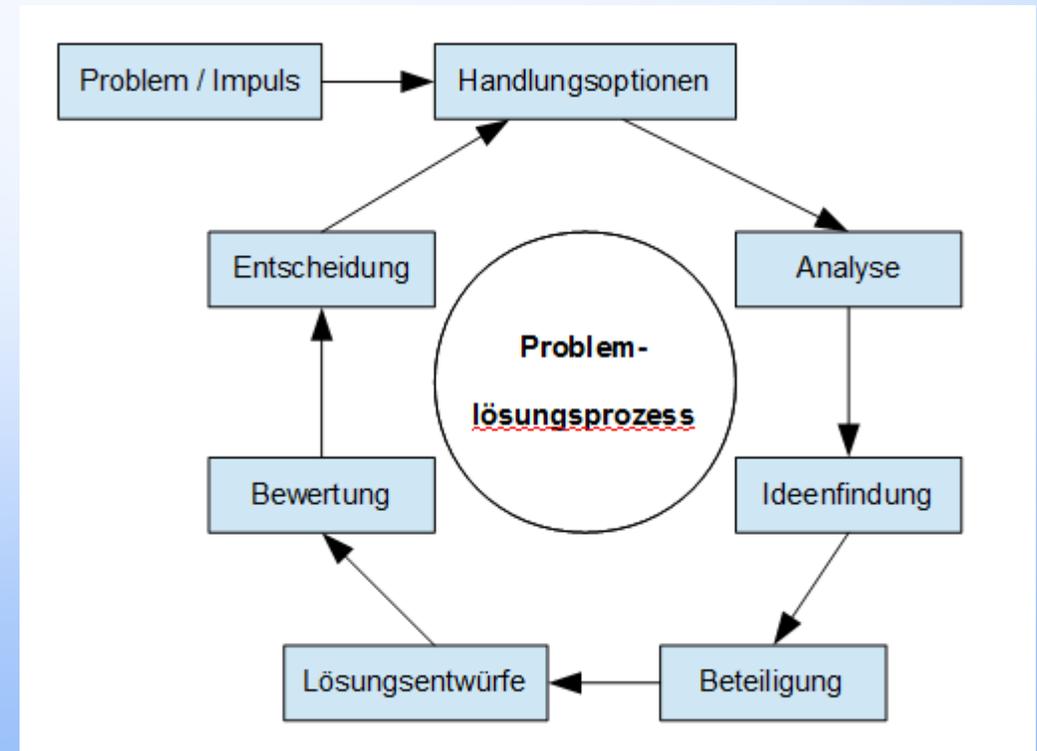
Tel.: _____

Ansprechpartner: _____

E-Mail: _____

Einverständnis des Eigentümers zugesichert:

Akteure	Interessenlage	Randbedingung	Nutzen
Eigentümer	In-Wertsetzung	Kostenminimierung	Wertsteigerung
Projektentwickler / Planer	Beauftragung	Finanzierbarkeit	Umsatz
Anwohner	Beseitigung Missstand	kostenneutral	Umfeldverbesserung
Planungsbehörde	Stadtentwicklung	öffentliches Interesse	Ortsbildverbesserung
Umweltbehörde	Beseitigung Missstand	Gefahrenabwehr	Umweltschutz



Machbarkeit - Marktpotenziale

Marktkriterien	Grundstücksmarkt	Immobilienmarkt	Finanzmarkt
Standort	Lage	Nachfrage	Marktwert
Qualität	Baugrund	Raumstruktur	Sicherheiten
Wirtschaftlichkeit	Erwerbskosten	Rendite	Finanzierungskosten
Timing	Verfügbarkeit	Leerstand	Investoren
Infrastruktur	Entwicklungszustand	Verkehrsanbindung	Image

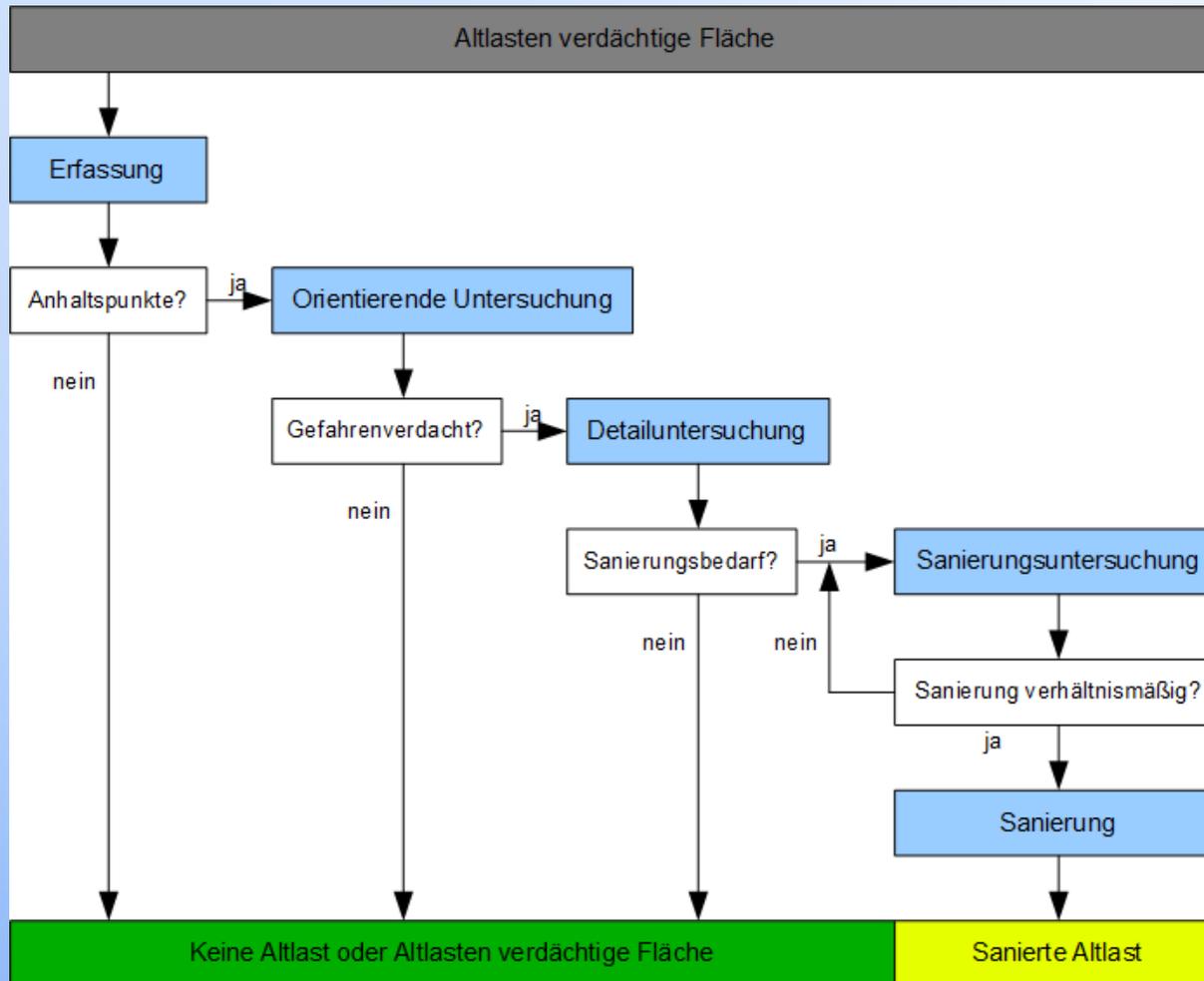


Brachflächentypen

- Selbstläufer
- Chance bei Planung
- Chance bei Förderung
- Chance bei Planung und Förderung
- Problemflächen



Kontamination?

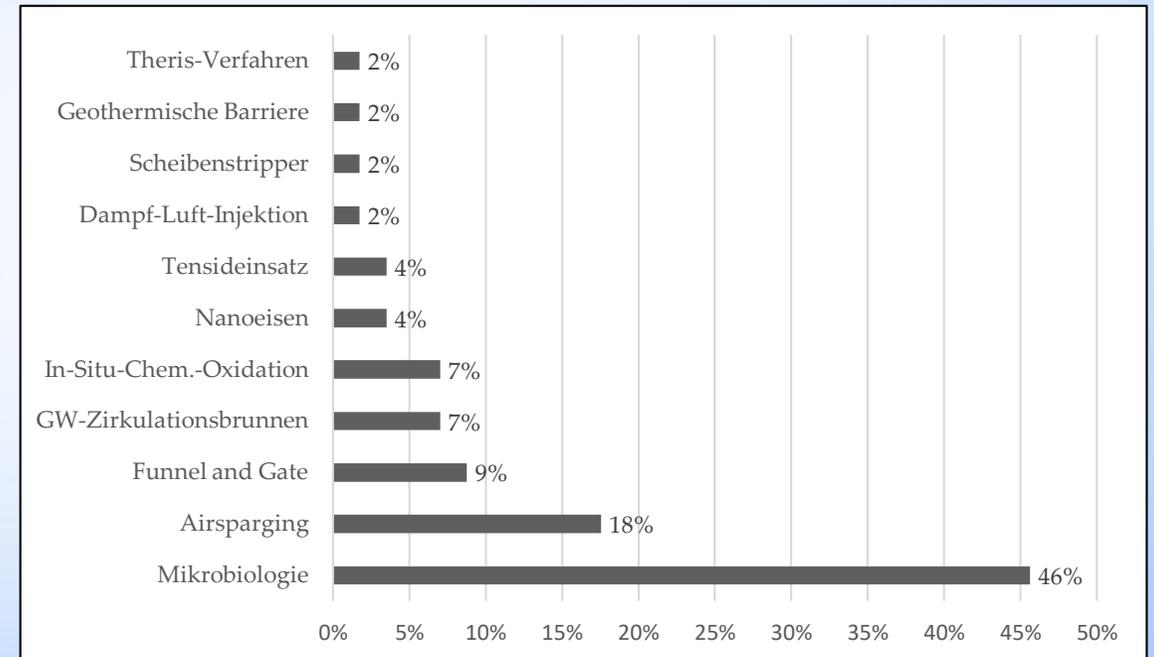


Quelle: Altlastenbehandlung nach dem BBodSchG – Regelablauf, Umweltreport 2010, Das Magazin Ostsachsen, S. 62

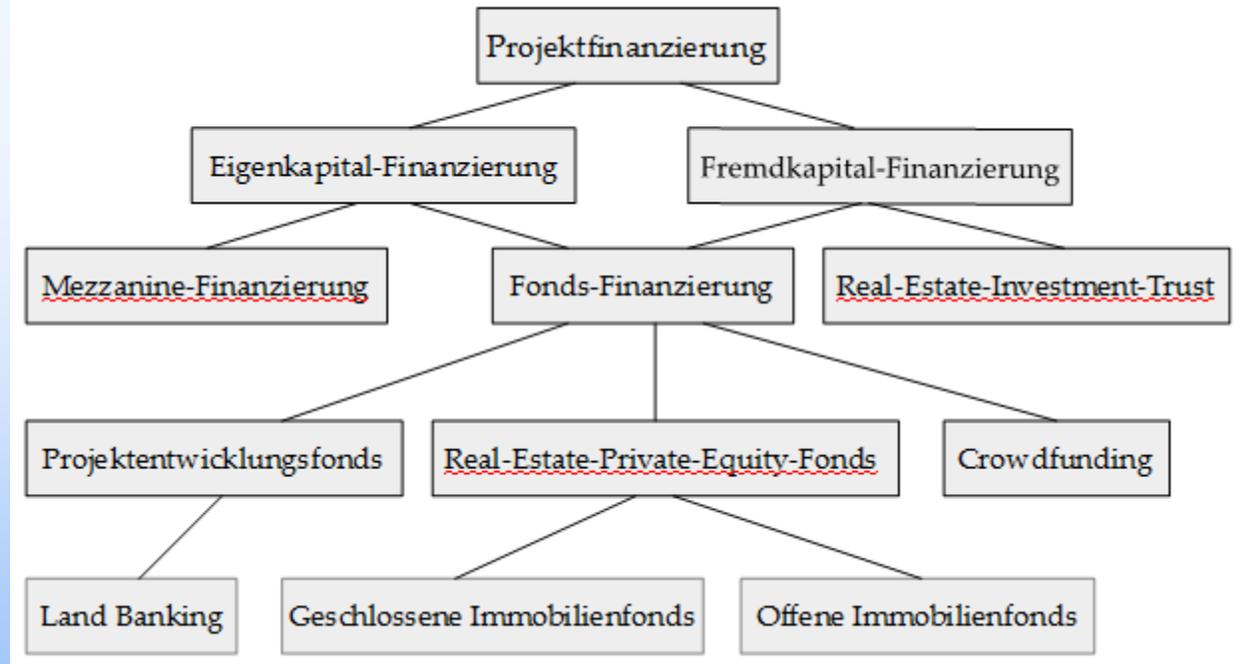
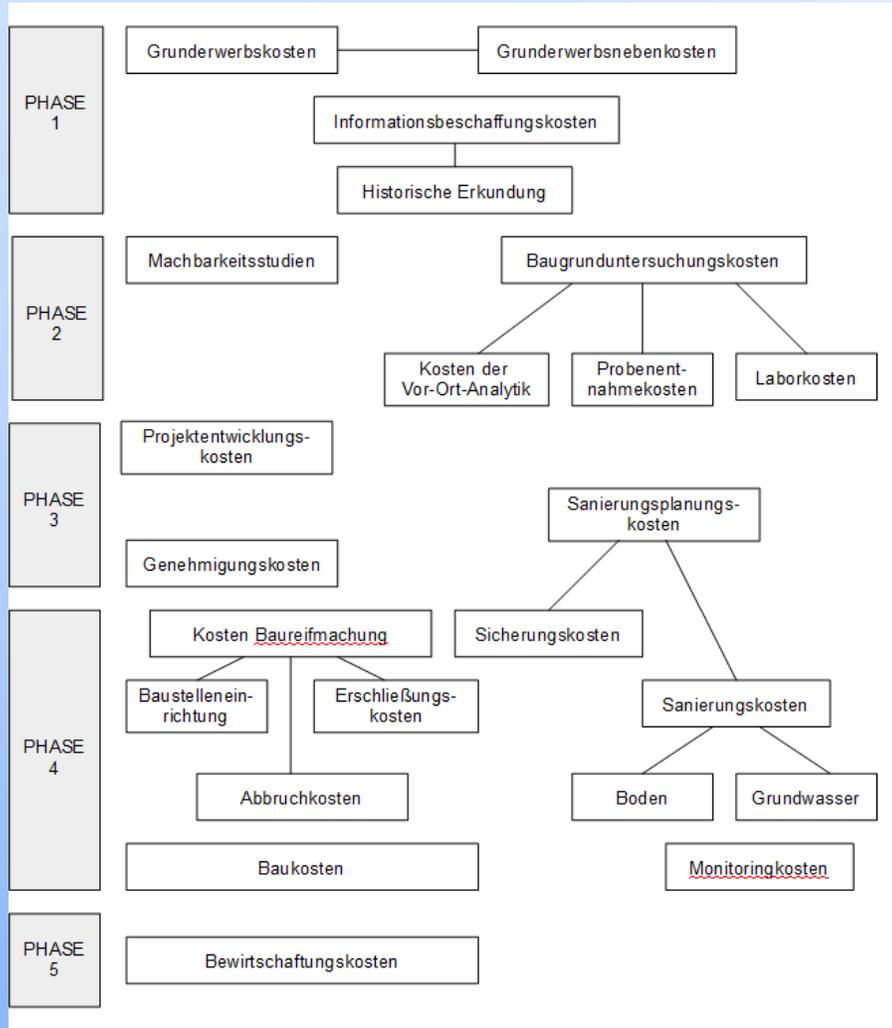


Sanierungsverfahren

Boden			Grundwasser
Abdichtung	Umlagerung	Biologische Bodenbehandlung	Hydraulische Maßnahmen
<u>Oberflächenabdichtung</u>		Chemisch-physikalische Bodenbehandlung	<u>Grundwasserbehandlung</u>
Vertikale Abdichtung		Thermische Bodenbehandlung	Reaktive Systeme
<u>Untergrundabdichtung</u>		Pneumatische Maßnahmen (<u>Bodenluftabsaugung</u>)	Dränagen
<u>Immobilisierung</u>		<u>Elektrokinetische Bodenbehandlung</u>	
<u>Einkapselung</u>		Bodenwäsche <u>Extraktive Spülverfahren</u>	
<u>Monitored Natural Attenuation / Natural Attenuation</u>			



Finanzierung?





Atlastenfreistellung

Mecklenburg Vorpommern

- (1) Rostock
- (2) Stralsund
- (3) Wismar

Berlin

- (4) Industriegebiet Spree

Sachsen Anhalt

- (5) Magdeburg Rothensee
- (6) Erdöl-Erdgas Gommern
- (7) Bitterfeld / Wolfen
- (8) Buna
- (9) Mansfeld
- (10) Zeitz
- (11) Leuna

Freistaat Sachsen

- (12) Dresden Coschütz / Gittersee
- (13) Saxonia Freiberg
- (14) Lautawerk
- (15) SOW Böhlen

Brandenburg

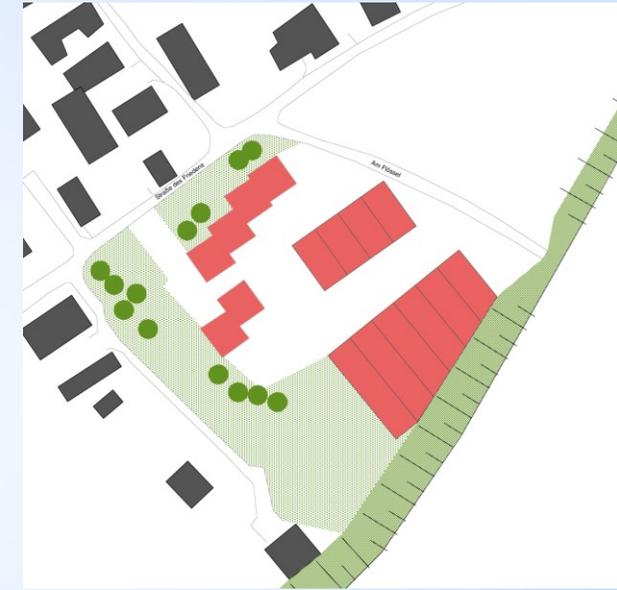
- (16) BASF Schwarzheide
- (17) Stadt Brandenburg
- (18) Region Oranienburg
- (19) PCK Schwedt

Freistaat Thüringen

- (20) Kali Werra und Südharz
- (21) Rositz



Fotos: Saxonia Standortentwicklungs- und -verwaltungs-gesellschaft mbH, Freiberg



Projektvision und Projektziele

Bestandsaufnahme und Flächenbeschreibung

Städtebauliche Nutzungskonzeption

Bautechnische Aspekte und Baureifmachung

Projektkosten, Bewertung und Finanzierung

Projektmanagement und Umsetzungsstrategie

Start-up Plan

Phasen Standortentwicklung	IV/2006	I/2007	II/2007	III/2007	IV/2007	2008	...
Grundstückserwerb							
Planung							
Masterplan inkl. Finanzierung							
Fördermittelbeantragung							
Ausschreibung u. Vergabe							
Gebäuderückbau, Entsiegelung							
Altlastensanierung							
Erschließung							
Vermarktung							
Betreibung							

3. Struktureller Wandel - Herausforderungen



Bevölkerungsentwicklung – leerstehende Industriestandorte – Stadtentwicklung?



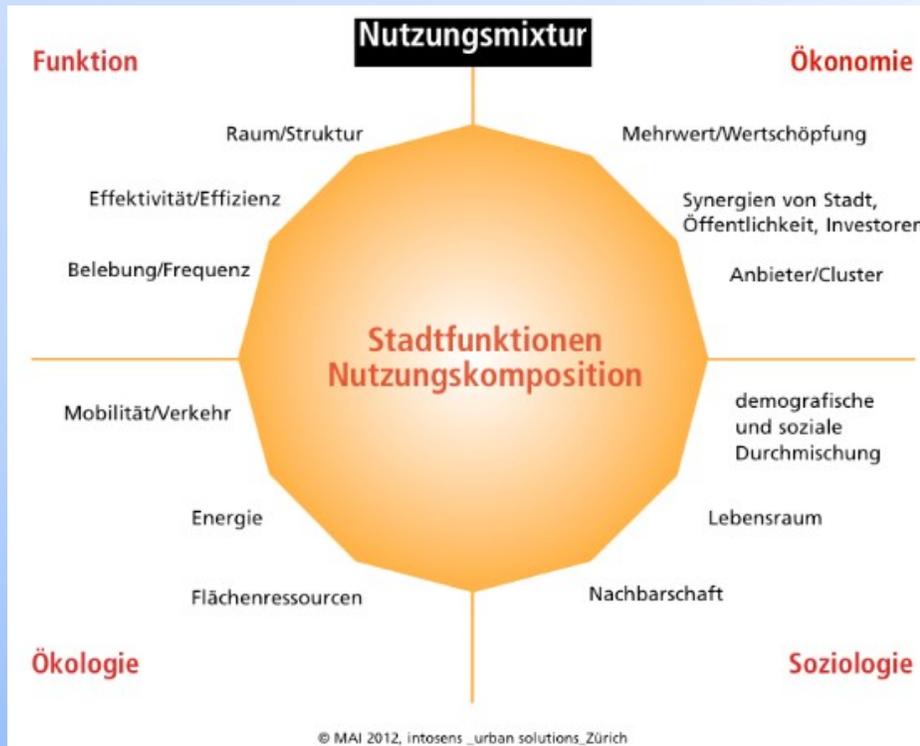
Nutzungspotenziale?



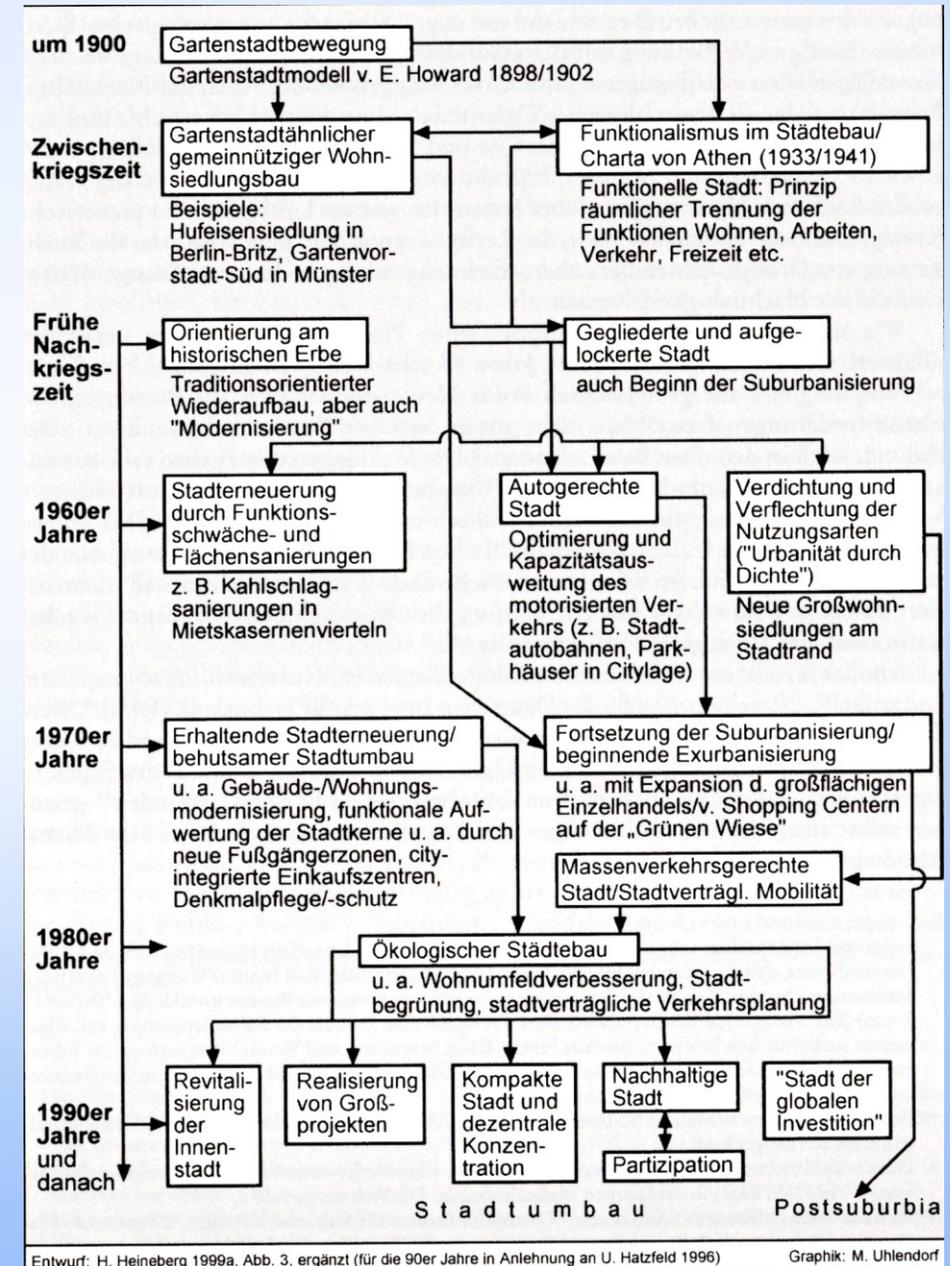
Wandel - Schrumpfung – Zukunftsfähigkeit?

Stadtentwicklung

... = räumlich, historisch und strukturelle Gesamtentwicklung



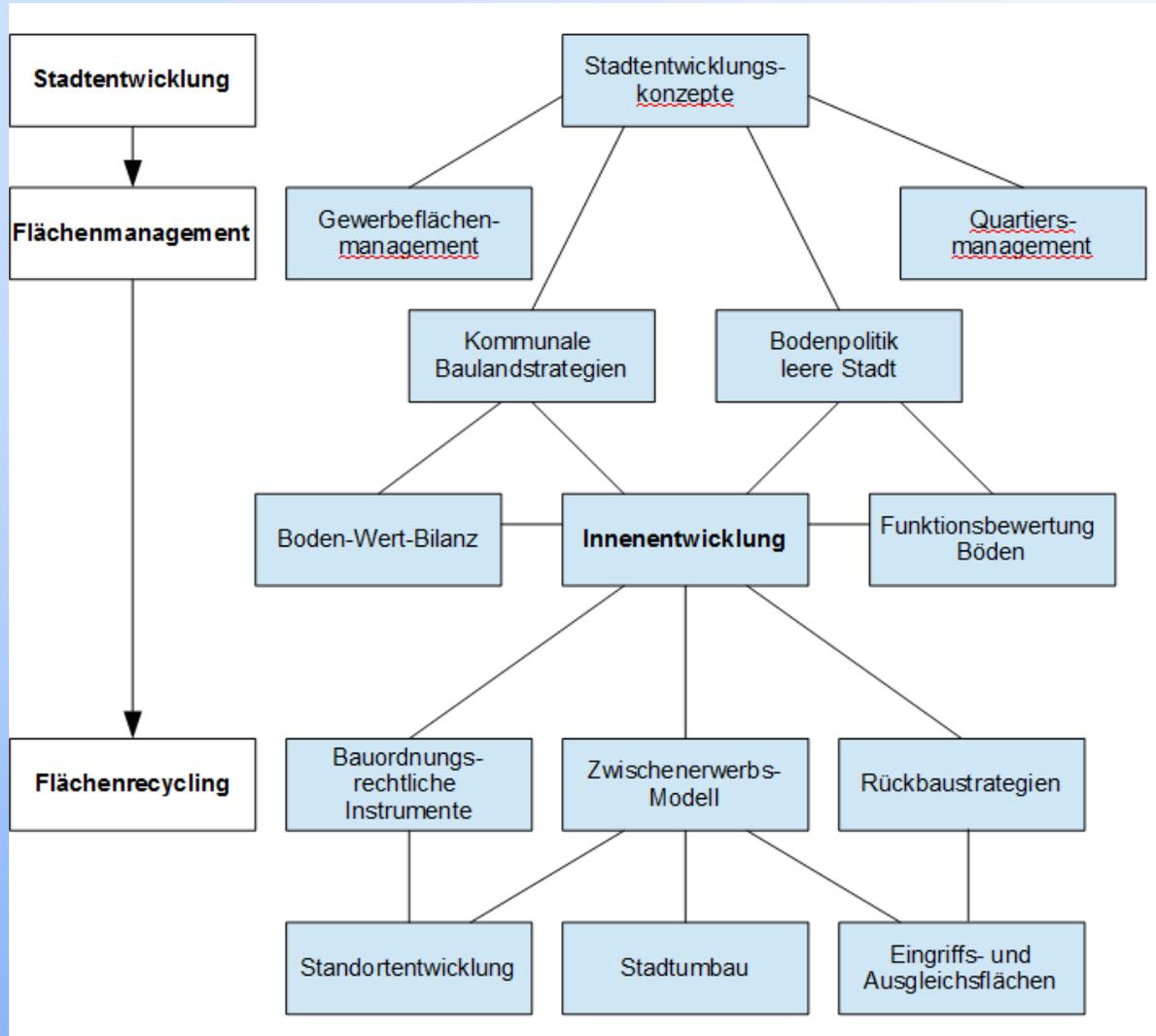
Städtebauliche Leitbilder für Stadtschrumpfungen fehlen!



Entwurf: H. Heineberg 1999a, Abb. 3, ergänzt (für die 90er Jahre in Anlehnung an U. Hatzfeld 1996) Graphik: M. Uhlendorf

Quelle: Lampen/Owzar, Schrumpfende Städte, 2008

Instrumente der Stadtentwicklung und zur In-Wertsetzung



Managementinstrumente

- Quartiersmanagement
- Flächenmanagement
- Ressourcenmanagement

Planungsinstrumente

- Stadtentwicklungskonzepte
- Innenentwicklung
- Bodenpolitik

Steuerungsinstrumente

- Flächenkreislaufwirtschaft
- Ordnungsrechtliche Instrumente

Finanzierungsinstrumente

- Zwischenerwerbsmodell
- Fiskalische Anreize

Zukunftsfähigkeit ehemaliger Industriestädte?

Voraussetzungen:

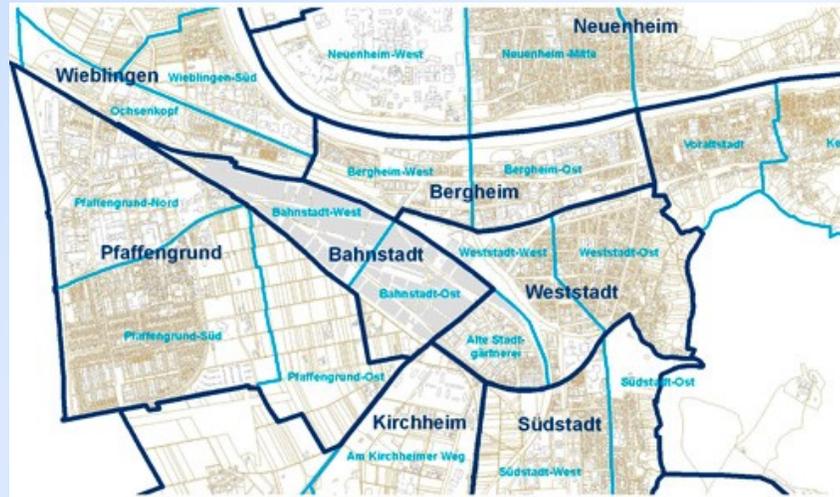
- Entfernung zum Oberzentrum < 20 Autominuten
- 60% der Einwohner in Vereinen aktiv
- Keine leerstehenden Häuser im Ortskern
- Seit 2005 weniger als 20% der Bevölkerung durch Abwanderung verloren



4. Beispiele für die In-Wertsetzung

Bahnstadt Heidelberg

Areal: 116 ha
Wohnen + Wissenschaft +
Gewerbe



- 1990 – erste planerische Überlegungen
- 1997 – Stilllegung der Bahnflächen
- 2001 – Städtebaulicher Wettbewerb
- 2007 – Gründung Entwicklungsgesellschaft Heidelberg
- 2008 – DSK – treuhänderischer Entwicklungsträger
- 2009 – umfassendes Bodenmanagement
- 2010 – erster Spatenstich
- 2012 – weitere Fördermittel für Konversion





Entwicklung der Einwohnerzahlen in Zeit

Jahr	Kernstadt	mit eingemeindeten Ortsteilen
1988	43 557	
1990	40 012	
2009	25 904	32 189
2010	25 386	31 557
2011	24 918	31 014
2012	24 504	30 501
2013	24 339	30 250
2014	24 104	29 952
2015	23 973*	29 764*

*mit Einwohnern ohne deutsche Staatsbürgerschaft

Quelle: Stadtzeit; Grafik: MZ Satz GmbH, MZ Sandig





ehem. Lackfabrik

Areal: ca. 3 ha

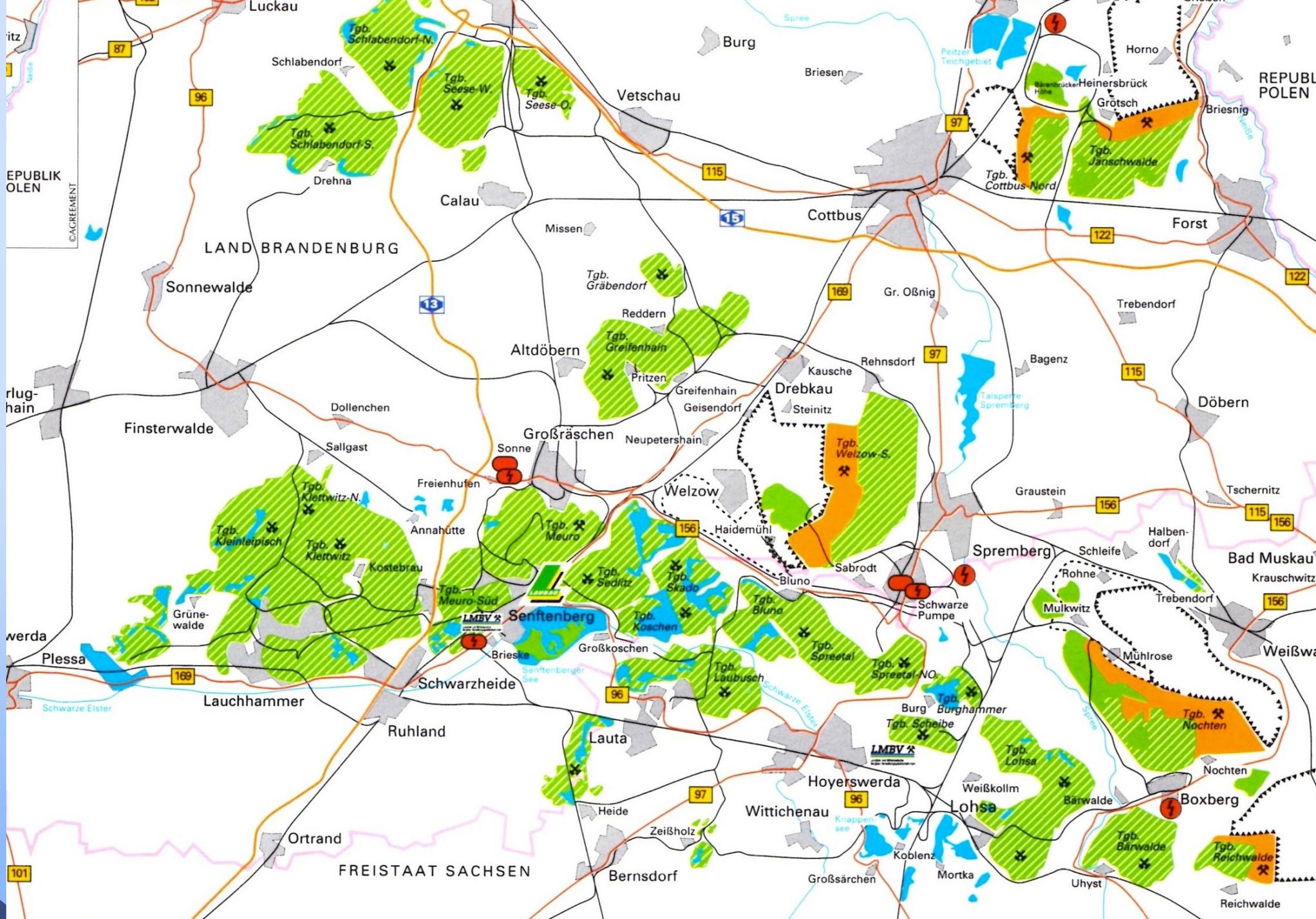
1906 Produktionsbeginn

1991 – Stilllegung

2003 – Sanierung und
Rückbau

2011 – Planung Gewerbe





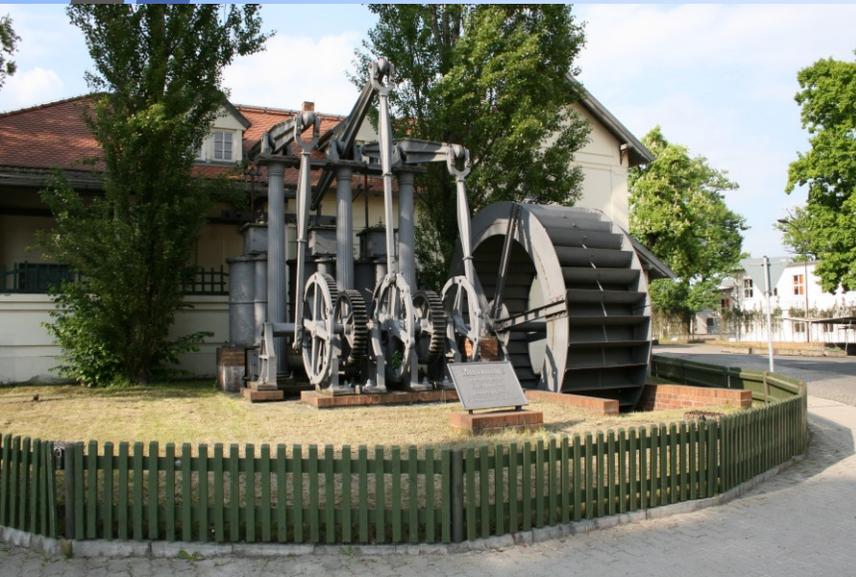
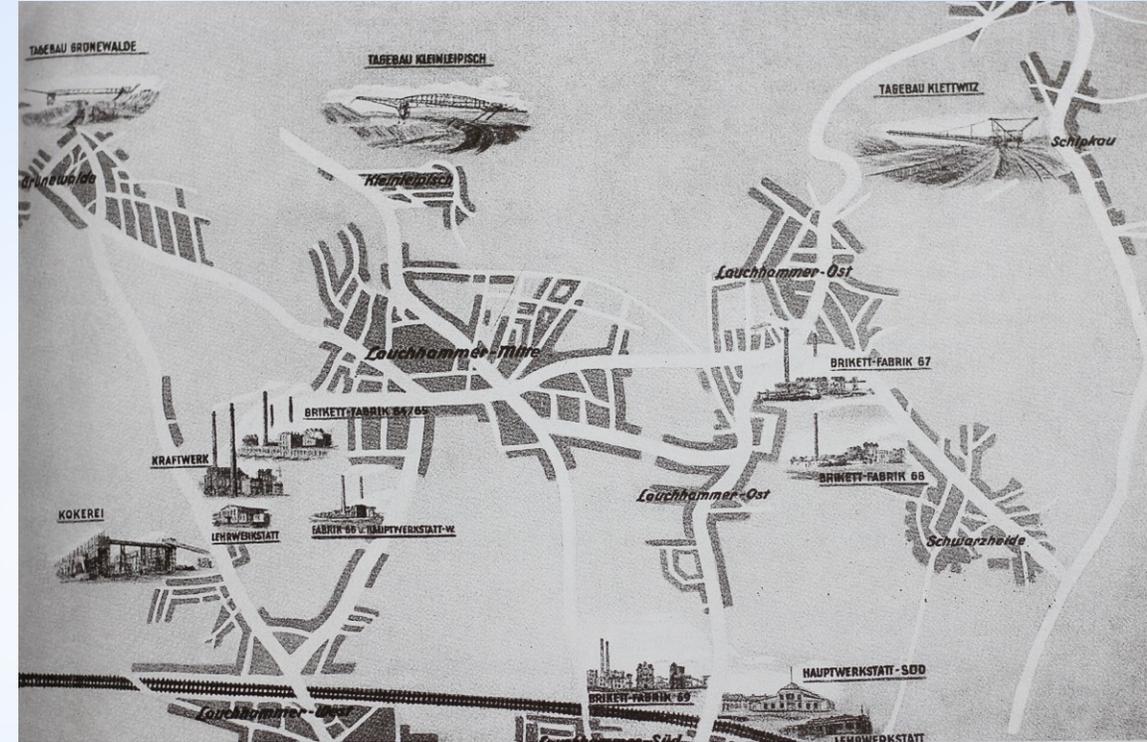
Stadtentwicklung Lauchhammer



Lauchhammer-Mitte



Jahr	Einwohner
1946	6.401
1950	22.012
1964	18.024
1989	26.440
2003	19.954
2011	16.517
2015	15.084



1725 Eisenwerk

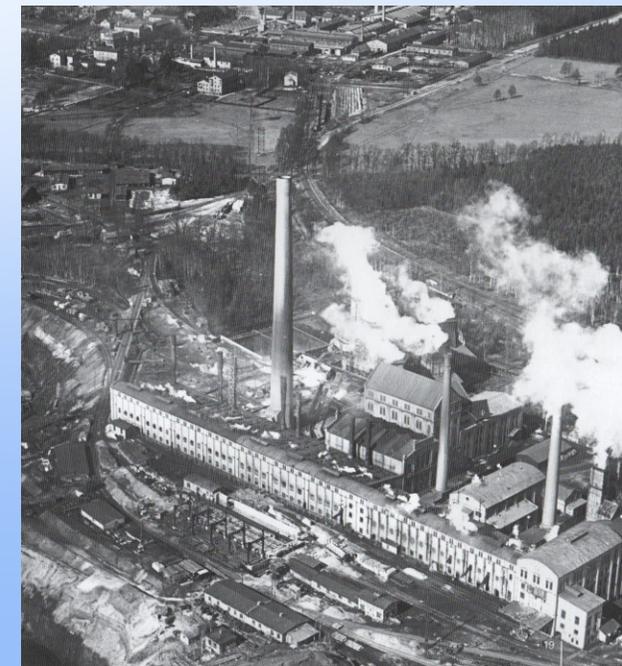
1803 erste Kohleförderung

1857 Erfindung Brikettpresse

1893 Braukohlenförderung im Tagebau

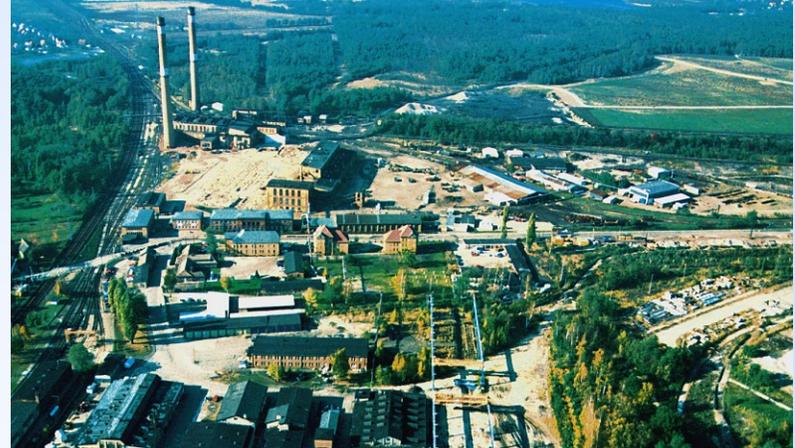
1898 Brikettfabriken in Lauchhammer

1952 Kokerei Lauchhammer





LMBV 
 Lausitzer und Mittelsächsische
 Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH



1995

(Quelle: Benthaus, LMBV – Terratec 2005)

Lausitz-Industriepark Lauchhammer

Exposé



Altlastensanierung Kokerei Lauchhammer



Lausitzer und Mitteldeutsche
Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH

Projekträger
LMBV mbH, Sanierungsbereich Lausitz
Kruppenstraße 1
01868 Zschernberg



Entwicklung und Begleitung des Altlasten-Sanierungskonzeptes
1996-2011
Büro Dr. Beerball, Ingenieuretechnische Projekte für Umwelt,
Altlasten und Entsorgung

Rahmengauchter Kokerei Lauchhammer
ab 2012
GFI Grundwasserforschungsinstitut GmbH Dresden



Hydraulischer Fachgutachter Kokerei Lauchhammer
SENSATEC GmbH



Beitragdaten der Braunkohlen-Hochtemperatur (BHT) Kokerei Lauchhammer

- Errichtung als Chemiewerk Mückenberg 1938-1945
- Einstellung der Produktionsanlagen durch Luftangriff: 17.03.1945
- Baubeginn der Kokerei Lauchhammer: 01.10.1951
- Erster Kokkabruch: 14.06.1952
- Stilllegung der Kokerei Lauchhammer: 30.10.1991
- Tageproduktion aus 2.100 t Braunkohlebrückelt:
- 3.00 t Koks 270 t Fein
- 120 t Leuchtöl 1,8 Mio. m³ Stadtgas
- ca. 2.000 Beschäftigte



www.tv-braunkohle.de

Etappen der Boden- und Grundwasseranierung

Bodensanierung

durch Ausbaggern und Umlagerung von kontaminiertem Boden und
Bauschutt auf dem Kokereigelände und gesicherter Einbau an Ober-
flächennäheren Schichten der Schutzgebiete A, B, C in ehemaligen
Kernbereich Osttrassen und der Halde G (Errichtung: 2001 - 2005)



Passive Grundwasseranierung

durch ein funnel & gate - System (Wand & Tor) zur Reinigung von kon-
taminiertem Grundwasser aus dem ehemaligen Kernbereich Ost-
trassen (Errichtung: 2007 - 2008)



Aktive Grundwasseranierung

durch MPPE-Anlagen mit Förderung, Reinigung und Infiltration von
kontaminiertem Grundwasser sowie Unterstützung des mikrobiologi-
schen Abbaus (BIOXWAND) der Schadstoffe im Untergrund an den
Standorten Tanklager und Restlosanlage (Errichtung: 2010 - 2011)



Braunkohleerzeugung Sonder-
Lauchhammer I.A.



www.lmbv.de

Kokerei Lauchhammer
14.06.1952 - 30.10.1991

Errichtung der Bio-Türme 1956

Service MPPE-Anlagen
Auftragnehmer:
VWS MPP SYSTEMS B.V.



Betreiben BIO-Oxidationszone
Auftragnehmer:
SENSATEC GmbH



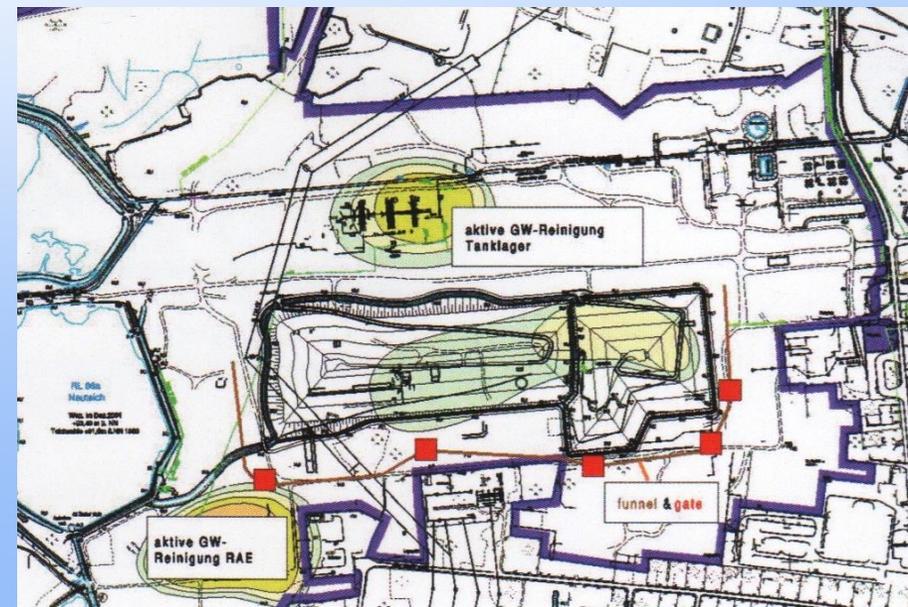
Nachsorge Kokerei Lauchhammer
Auftragnehmer:
SBE inno lausitz GmbH



Wartung/Überwachung funnel & gate-System
Auftragnehmer: SGL Spezial- und Bergbau-
Servicegesellschaft Lauchhammer mbH



Grundwassermonitoring Kokerei Lauchhammer
Auftragnehmer: LWU
Labor für Wasser & Umwelt GmbH Bad Liebenwerda





Bayern bauen den nächsten Solarpark

12.09.18

Auf einer Industriebrache in Lauchhammer geht jetzt eine riesige Photovoltaikanlage ans Netz.

VON JAN AUGUSTIN

LAUCHHAMMER Die Dimensionen sind beträchtlich: Auf der Industriebrache im Westen der Stadt Lauchhammer hat das bayerische Unternehmen Envalue im Februar einen Solarpark gebaut, der so groß ist wie etwa 15 Fußballfelder. Auf 14 Hektar Land verteilen sich die schräg angestellten und optimal Richtung Sonne ausgerichteten Solarmodule. Die installierte Leistung soll bei Inbetriebnahme bei 8,81 Megawatt liegen. Anfang Mai soll der erste Strom ins Netz fließen. Das hat Envalue-Geschäftsführer Josef Niederländer jetzt bestätigt. Die Investitionskosten für den Bau betragen nach seinen Angaben rund neun Millionen Euro. Fördermittel für den Bau habe es nicht gegeben. Das Unternehmen profitiert aber vom Zuschlag der Bundesnetzagentur: 7,7 Cent gibt es für die Produktion einer Kilowattstunde. Diesen Tarif

sen03/1

wollte das bayerische Unternehmen unbedingt auch in Lauchhammer erzielen. Der Park war deshalb im Februar in Akkordarbeit fertiggestellt worden - ansonsten wäre der Förderbetrag „deutlich abgesenkt worden“, erklärt Josef Niederländer. Die Stadtverordnetenversammlung Lauchhammer musste eigens in einer Sondersitzung grünes Licht geben und kurzfristig den nötigen Bebauungsplan beschließen. „Hier wurde hervorragende Arbeit geleis-

tet“, lobt Niederländer. Wäre der Park nicht rechtzeitig fertig geworden, „hätten wir eine Alternative in Landshut/Bayern gehabt, wo wir den Zuschlag verbaut hätten“, erläutert Niederländer. „Eine Gewerbesteuer wäre für die nächsten 20 Jahre nicht zu erwarten gewesen“, betont der Geschäftsführer. So aber sei nach einigen Jahren Anlaufzeit eine Gewerbesteuer im fünfstelligen Bereich möglich. Arbeitsplätze entstehen vorerst nicht direkt, sagt er.



Auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik 64 - 65 in Lauchhammer entsteht ein 14 Hektar großer Solarpark.

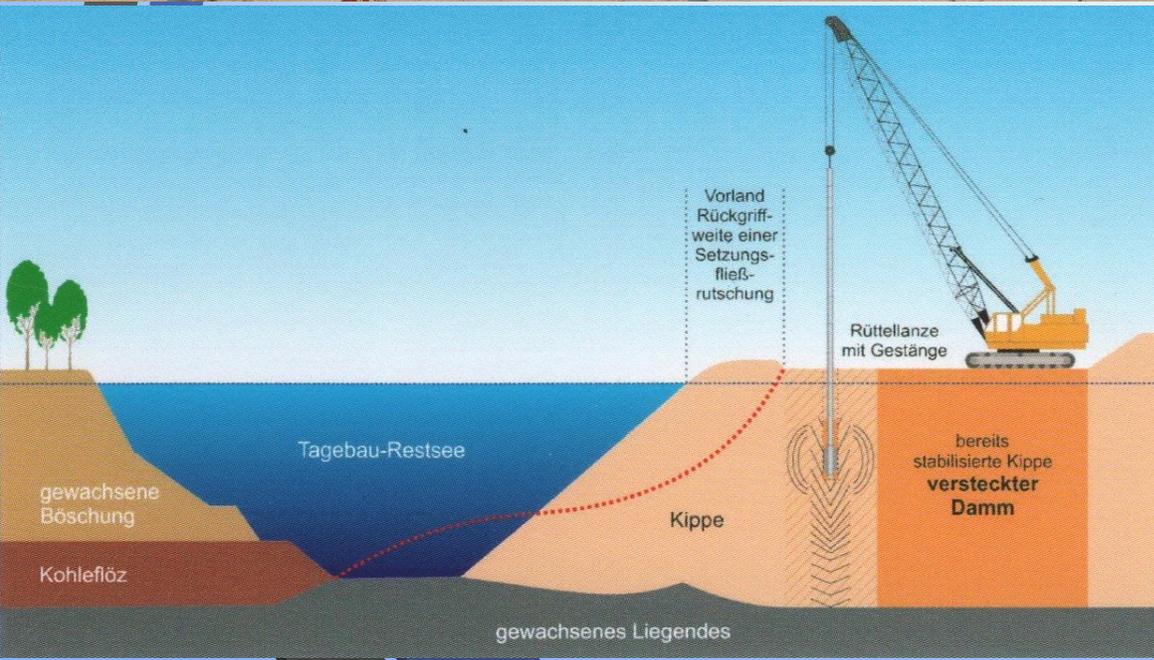
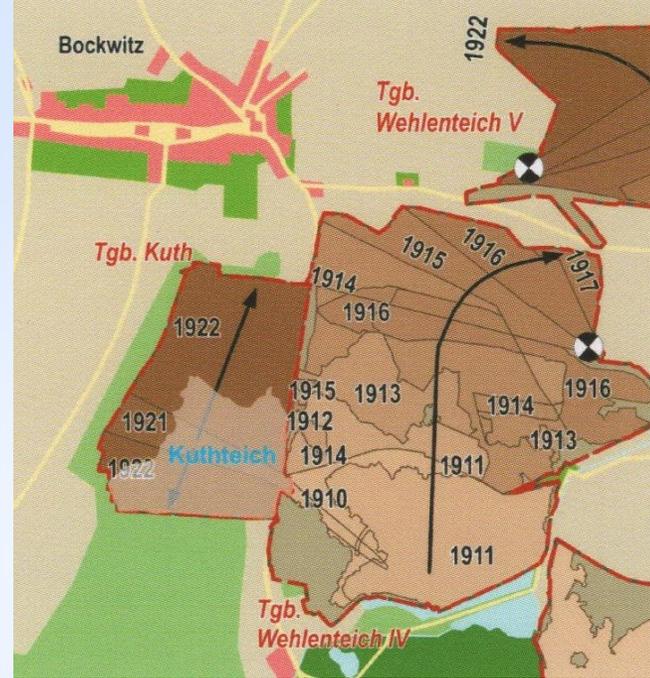
FOTO: MIRKO SÄTTLER

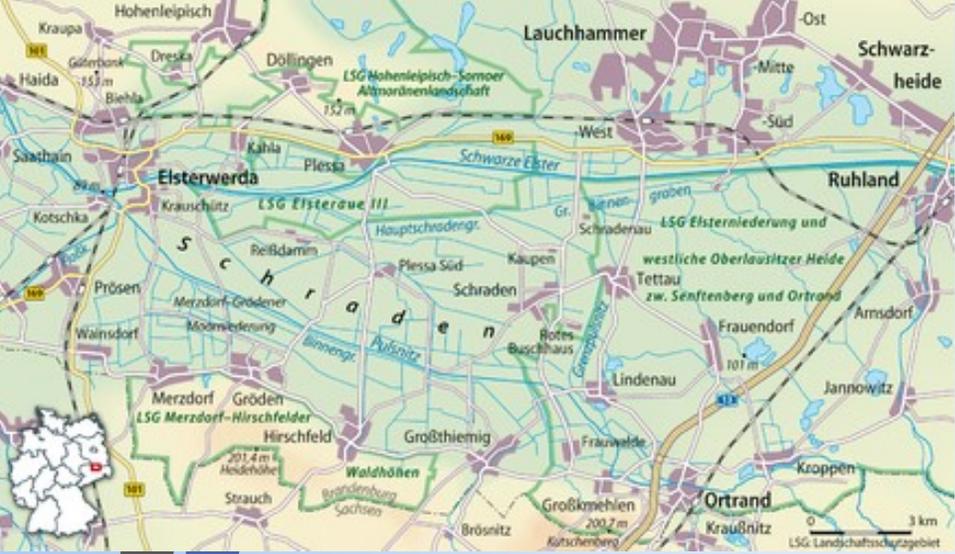
Sie entwickeln sich in der Regel später - meist im Bereich Wartung des Solarparks und der Pflege der Grün- und Ausgleichsflächen.

Die Envalue GmbH aus dem bayerischen Hofkirchen betreibt zehn Solarparks im Süden des Oberspreewald-Lausitz-Kreises. Gründer und Initiator ist Josef Niederländer, der nach eigenen Angaben bereits Hunderte Photovoltaik-Projekte aller Größenordnungen verwirklicht hat.

Der Anteil der erneuerbaren Energien an der Stromerzeugung steigt seit Jahren stetig an - auch im Oberspreewald-Lausitz-Kreis. Im vergangenen Jahr ist sie laut Netzbetreiber Mitnetz auf ein Rekordniveau von 846 Megawatt (MW) geklettert. Den größten Teil mit 473 MW macht demnach die installierte Leistung durch Windkraftanlagen aus. Die Sonnenenergie schafft es auf 359 MW. Insgesamt stehen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz 1303 Solaranlagen jeder Größe.







Alte Kunstseide Ortrand

Senftenberger Wohnpark auf der Kippe

Stadt befürchtet hohes Haftungsrisiko für Baugrund auf Ausläufer-Fläche des Altagebaus Impuls

Der Wohnpark Laugkstraße steht auf der Kippe. Im doppelten Sinn. Denn die Senftenberger Rathaus-Spitze warnt die Ratsrunde eindringlich davor, das Grundstück für baureif zu erklären. Damit wird es für die Unternehmerin, die hier Wohnhäuser errichten lassen und verkaufen will, praktisch wertlos.

Von Kathleen Weser

Senftenberg. Der länger als ein Jahrhundert andauernde Braunkohleabbau verfolgt auch die Senftenberger bis in die heutige Zeit. Der Ausläufer des gekipptes Areals des Altagebaus „Impuls“, auf dem inzwischen auch der Gewerbestandort Laugkfeld errichtet worden ist, soll für Wohnhäuser baureif gemacht werden. Vor zehn Jahren hat eine Senftenberger Unternehmerin die Fläche am Stadtrand von der Lausitzer und Mitteldeutschen Bergbau-Verwaltungsgesellschaft (LMBV) erworben. Und die Stadt hatte später – und schon damals nur schweren Herzens – zugestimmt, einen Bebauungsplan aufzustellen.

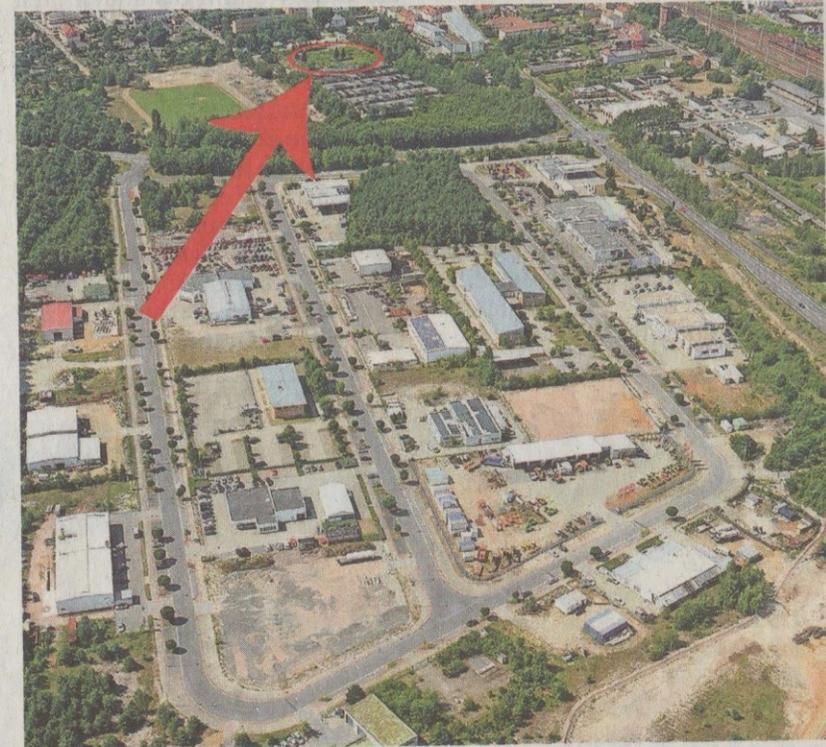
Jetzt rudert sie aus gutem Grund zurück. Denn die Risiken für die Stadt sind zu hoch, stellt Rechtsamtsleiter Alexander Mai-Winkler fest. Die Rathaus-Spitze befürchtet, dass Spätfolgen aus dem schwierigen Baugrund die Kommune in die Haftung brin-

gen könnten und dies dann finanziell hart ins Kontor schlage.

Die Investorin hat mit fundierten Untersuchungen bisher nicht nachgewiesen, dass der Baugrund für ein- und zweigeschossige Wohnhäuser geeignet ist. Aus Kostengründen sei auf „tatsächliche Baugrunduntersuchungen vor Ort“ durch Messungen und Sondierungen verzichtet worden, gibt Andrea Fischer, die Chefin des Stadtplanungsamtes, im Bauausschuss deren Aussage wieder. Die Stadt Senftenberg, der dem Gesetz folgend die Planungshoheit obliegt, solle erst Planungsrecht schaffen. Bis dato liegt zum Problem-Baugrund nur ein wenig aussagekräftiges Schreibtisch-Gutachten vor. Die Bauverwaltung empfiehlt den Senftenberger Abgeordneten, die das letzte Wort zum Bebauungsplan haben, angesichts dessen das Verfahren einzustellen. Damit würde das Bauen auf der bereits sanierten und aus der Bergaufsicht entlassenen Altagebau-Randfläche im Stadtgebiet ausgeschlossen. „Grundsätzlich ist es heute nur eine Frage des Geldes, schwierigen Baugrund baureif zu machen“, sagt Rolf-Peter Rössiger (SPD). Der SeeCampus Niederlausitz stehe auf ähnlich beschaffenem Boden. Die Baukosten in der Erde seien ebenso hoch wie das Errichten der Häuser, schätzt der langjährige Bergbau-

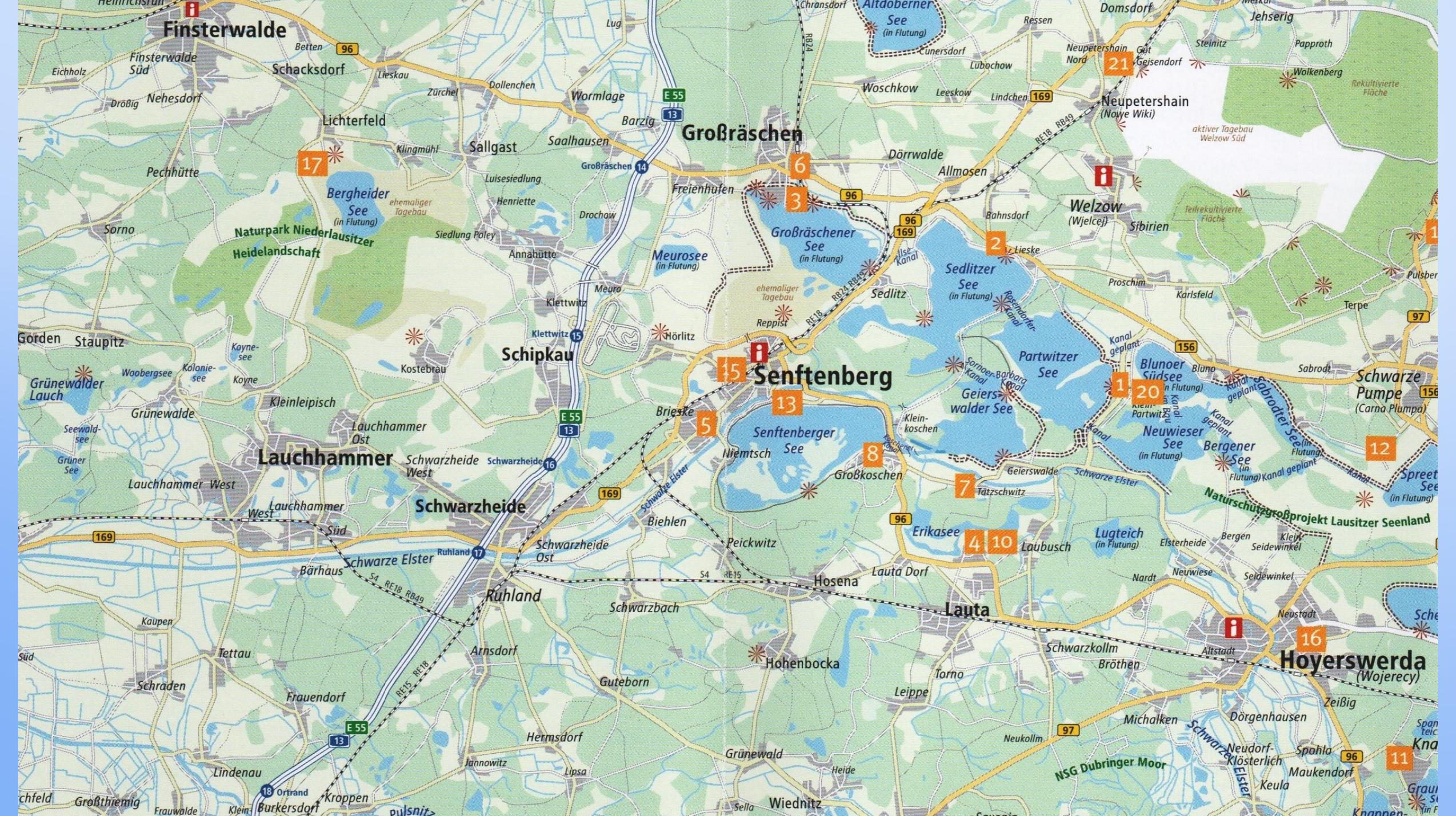
saniierer ein. „Aber dafür muss ein belastbares Gutachten auf den Tisch, und die Bedingungen müssen stimmen. Ist dies der Fall, kann auch gebaut werden“, sagt er. „Wir können und werden aber keine zweite Grubenteilsiedlung riskieren“, betont Rössiger. Dieser Wohnstandort auf einem Kippenmassiv in Lauch-

hammer-West war in den 30er-Jahren errichtet worden. Die Bewohner müssen bis Mitte des Jahres wegziehen. Sie haben Haus und Hof verloren. Neue Risiken wider besseren Wissens, oder konkreter auf der Basis erklärten Unwissens, müssten die Senftenberger Stadtväter ablehnen.



Das Senftenberger Gewerbegebiet Laugkfeld steht bereits auf einem Problemgrund. Für Wohnhäuser in der Nachbarschaft sieht die Stadt zu große Risiken.

Foto: Peter Radke/pre1



Finsterwalde

Großenhain

Senftenberg

Hoyerswerda

17

6

3

21

i

17

15

13

1

20

12

Lauchhammer

Schwarzheide

Lauta

Hoyerswerda

16

5

8

4

10

16

Hoyerswerda

11

Bergheider See
(in Flutung)

Großenhainer See
(in Flutung)

Meurosee
(in Flutung)

Sedlitzer See
(in Flutung)

Senftenberger See

Partwitzer See
(in Flutung)

Blunauer Südsee
(in Flutung)

Neuwieser See
(in Flutung)

Naturschutzgroßprojekt Lausitzer Seenland

Naturpark Niederlausitzer
Heidellandschaft

NSG Dübriinger Moor

Bergheider See
(in Flutung)

Großenhainer See
(in Flutung)

Meurosee
(in Flutung)

Sedlitzer See
(in Flutung)

Senftenberger See

Partwitzer See
(in Flutung)

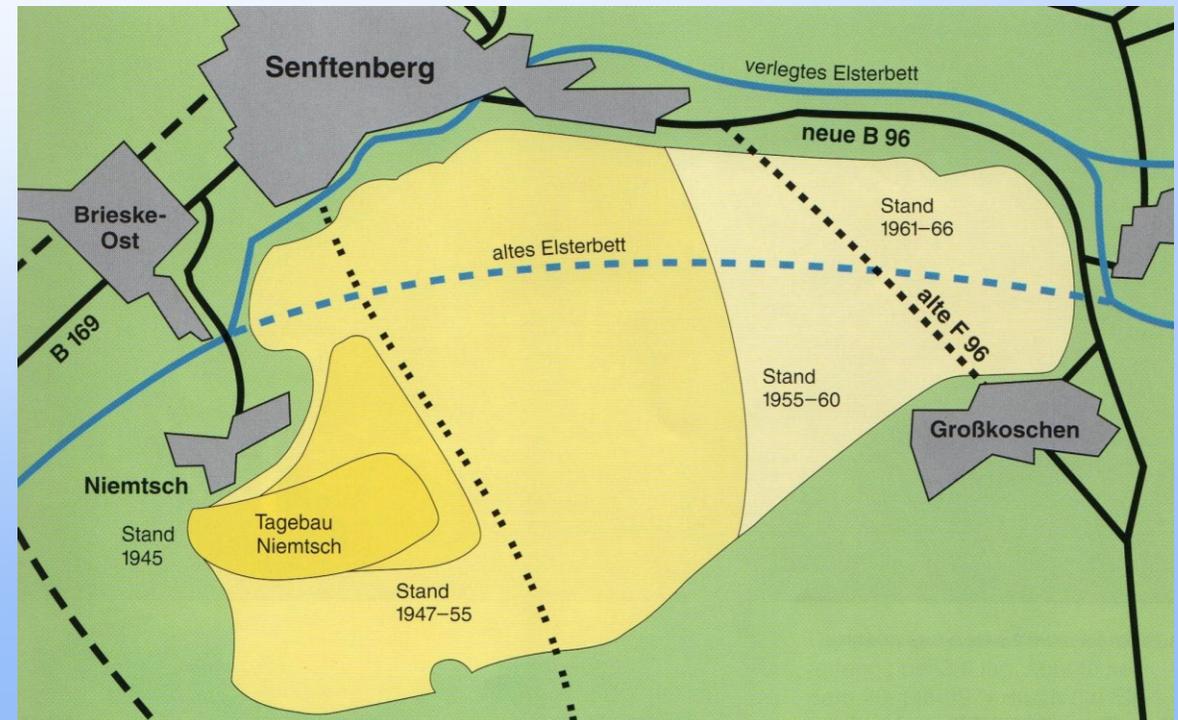
Blunauer Südsee
(in Flutung)

Neuwieser See
(in Flutung)

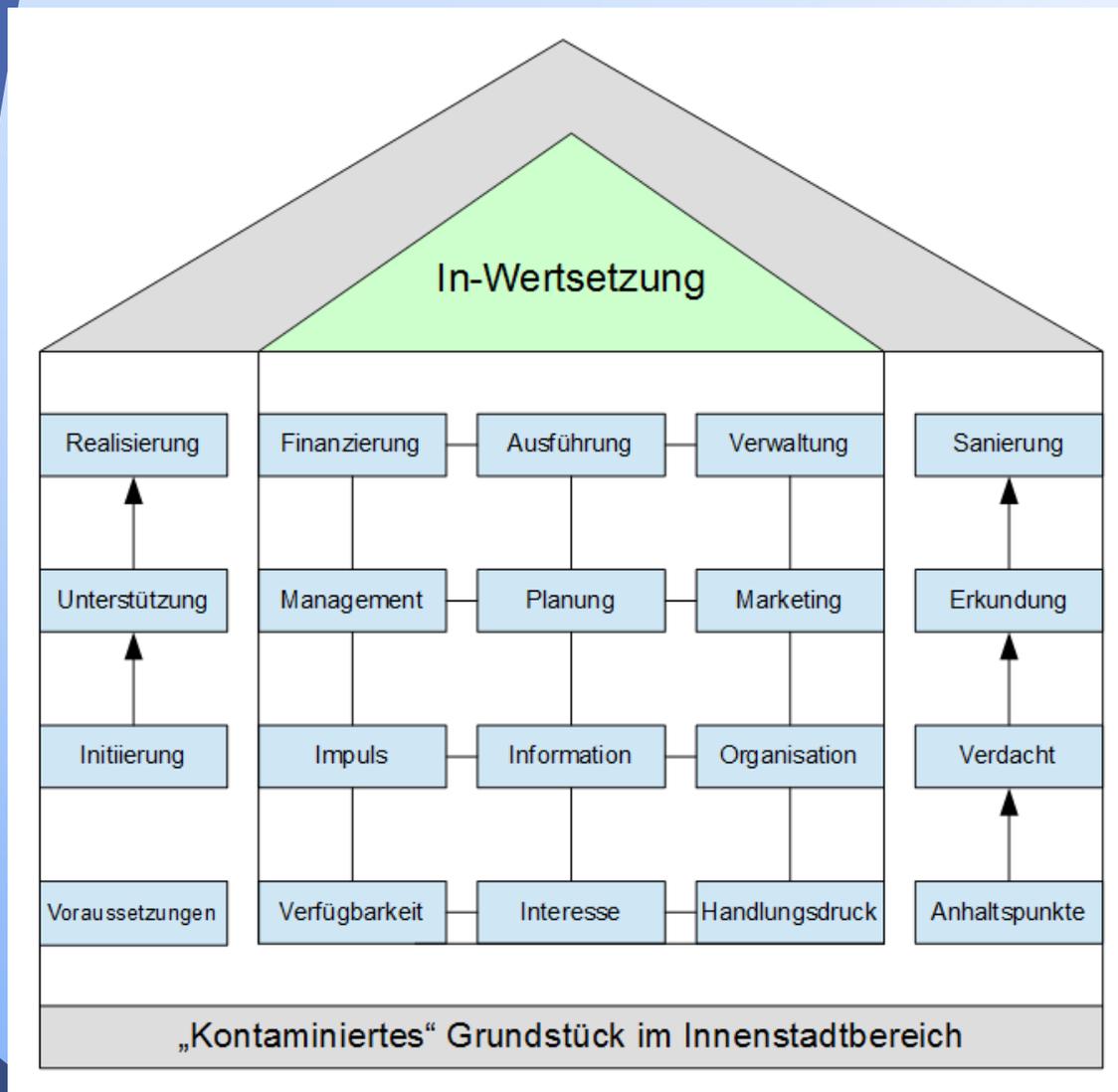
Naturschutzgroßprojekt Lausitzer Seenland

Naturpark Niederlausitzer
Heidellandschaft

NSG Dübriinger Moor



5. Prozess-Modell der In-Wertsetzung



Handlungsoptionen:

Ressourcenbezogener versus renditebezogener Ansatz

Wissenstransfer sicherstellen

Initiierung von Netzwerken

Changemanagement implementieren

Stärkung informeller Planungsinstrumente

Standortimage verbessern

Abbau finanzieller Risiken durch Kostentransparenz

Vorbereitende Maßnahmen und nutzungsspezifische Altlastensanierung

Bedarfsgerechte Verwaltung

6. Ausblick

Aktuelle Situation

Stärkerer **Wettbewerb** durch Globalisierung

Flächeninanspruchnahme steht **nicht im Focus**

Brachflächen und deren Revitalisierung spielen keine Rolle in der **Öffentlichkeit**

Beseitigung von **Kontaminationen** technisch lösbar – Finanzierung als Hemmnis

Forschungsergebnisse finden kaum Anwendung in der Praxis

Lösungsansatz

Bedarfsgerechte Ausweisung von Flächen

Verknüpfung von Flächenmanagement und In-Wertsetzung

Imageverbessernde Maßnahmen notwendig – „Industrietourismus“

Einzelfallbetrachtung – Transparenz
Altlastenfreistellung + Förderung Rückbau

Wissenstransfer und interdisziplinäre Forschung notwendig
Abbau von Informationsdefiziten

Projektentwicklung

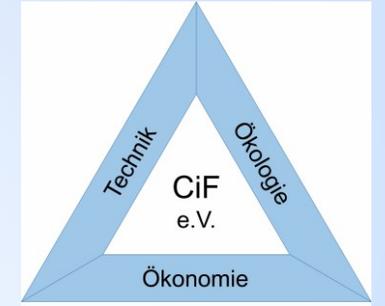


Prozessmanagement

Fazit

Vorgenutzte Grundstücke können einen Beitrag zur

nachhaltigen Regional- und Stadtentwicklung leisten
oder
das **Image** einer Region bzw. Stadt negativ beeinflussen.



Die öffentlichen und privaten Akteure beeinflussen durch ihr „Handeln“ die **Entwicklungsrichtung**.

Hemmnisse von heute können in Zukunft Potenziale sein. – **Ideen gesucht!**



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!

hanke@cif-ev.de