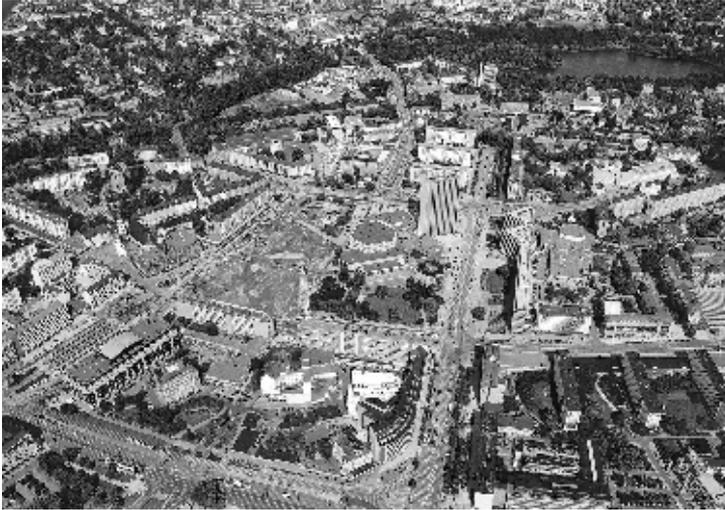


MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen

Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung



Eine Publikation des Förderprogramms "Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement" (REFINA) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung.



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit



Bundesministerium
für Bildung
und Forschung



Bundesamt
für Bauwesen und
Raumordnung

Umwelt
Bundes
Amt
für Klimaschutz und Energie

Ptj

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich GmbH

Herausgeber: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
in Kooperation mit dem Umweltbundesamt und dem Projektträger Jülich

Impressum

Verlag: SAXONIA Standortentwicklungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH
verantwortlich: Dipl.-Verwaltungswirt (FH) Erich Fritz
D-09599 Freiberg, Alfred-Lange-Straße 15
Telefon: 03731-395010 / Telefax: 03731-395042
E-mail: saxonia@saxonia-freiberg.de
Internet: <http://www.saxonia-freiberg.de>

Alle Rechte, auch das des auszugsweisen Nachdrucks, der auszugsweisen oder vollständigen fotomechanischen Wiedergabe, der elektronischen Datenspeicherung und das der Übersetzung, vorbehalten.

1. Auflage 2006

Redaktion / PC-Satz: M. Hanke, R. Otparlik, A. Eisenblätter
Umschlag: S. Müller, A. Eisenblätter
Umschlagbilder: Stadtzentrum Chemnitz im Sommer 1997 (R. Bartel)
Halle-Silberhöhe - Auf dem Weg zur Waldstadt
(H.-J. Grimmenstein)
Chemnitz - Die Rathaus-Passage (U. Dahl)

Druck: druckspecht offsetdruck & service gmbH

Printed in Germany

ISBN 3-934409-29-6

Zur Bestellung des Fachbuches - vorbehaltlich der Verfügbarkeit - senden Sie bitte eine E-mail an

gisela.beckmann@bbr.bund.de

MehrWert für Mensch und Stadt: **Flächenrecycling in Stadtumbauregionen**

Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das
Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung

Eine Publikation des Förderprogramms "Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement" (REFINA) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

Auftraggeber

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
Gina Siegel (Koordination)

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Fabian Dosch (Projektleitung), Eckhard Bergmann

In Kooperation mit

Umweltbundesamt
Detlef Grimski

Projekträger Jülich
Uwe Wittmann

Bundesministerium für Bildung und Forschung
Karl Wollin

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
Uwe Taeger

Auftragnehmer

Kompetenzzentrum für interdisziplinäres Flächenrecycling C.i.F. e.V. Freiberg
Herbert Klapperich, Michael Hanke, René Otparlik, Beate Trost

In Kooperation mit

SAXONIA Standortentwicklungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH Freiberg
Erich Fritz, Alexander Eisenblätter

reconsite - TTI GmbH Stuttgart revitalisation concepts for sites and urban areas
Volker Schrenk

Projektgruppe Stadt + Entwicklung Leipzig
Uwe Ferber

Ein Projekt des Forschungsprogramms "Aufbau Ost" des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung

„Mehr Wert für Mensch und Stadt – Flächenrecycling in Stadtumbauregionen“

Gemeinsames Vorwort der Staatssekretäre der Bundesministerien für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung, für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit
sowie für Bildung und Forschung

Im April 2002 hat die Bundesregierung die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie unter dem Titel „Perspektiven für Deutschland“ verabschiedet. Die Nachhaltigkeitsstrategie zeigt mit dem Leitbild, den Zielen und den Indikatoren für eine nachhaltige Entwicklung Perspektiven für ein zukunftsfähiges Deutschland auf. Sie hat sich unter der Überschrift „Flächeninanspruchnahme vermindern – Nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern“ das Ziel gesetzt, die Inanspruchnahme neuer Siedlungs- und Verkehrsflächen bis zum Jahr 2020 auf höchstens 30 Hektar pro Tag zu verringern.

Mit dem Fortschrittsbericht 2004 zeigt die Bundesregierung, in welchem Umfang Fortschritte hinsichtlich dieser Ziele erreicht wurden. Aktuelle Daten der Entwicklung der Flächeninanspruchnahme zeigen, dass eine wirkliche Trendwende noch nicht erreicht ist.

Die Regierungsparteien haben in ihrem Koalitionsvertrag vom 11.11.2005 das Ziel bestätigt, „den Flächenverbrauch gemäß der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie auf 30 ha/Tag zu reduzieren und für das Flächenressourcenmanagement finanzielle Anreizinstrumente zu entwickeln“. Die Bundesregierung geht dieses Ziel nun entschlossen an.

Die zunehmende Zersiedelung hat nicht nur ökologisch negative Wirkungen. Die Wege zwischen Wohnort und Arbeit, Schule, Einzelhandel oder sozialen Einrichtungen werden immer länger. Die Landschaft verändert ihr Gesicht und das Gefühl regionaler Identität geht vielerorts verloren. Gleichzeitig erleben unsere Innenstädte starke Veränderungen. Bestehende Infrastruktur wird nicht mehr genutzt, während in den Speckgürteln der Großstädte neue geschaffen werden muss. Die Innenstädte haben dabei oft das Nachsehen, und soziale Probleme sind die Folge. Die damit verbundenen wirtschaftlichen und finanziellen Lasten treffen die Kommunen und die Bürger gleichermaßen. Angesichts der sich ändernden gesellschaftlichen Rahmenbedingungen, wie Alterung, Bevölkerungswanderungen und wirtschaftsstrukturelle Entwicklungen werden die Probleme wachsen. Eine nachhaltige Siedlungsstruktur ist deshalb ein zentrales Element für die ökologische, wirtschaftliche und soziale Zukunftsfähigkeit unseres Landes.

Deshalb werden wir die sich daraus ergebenden Chancen des qualitativen Wachstums innerhalb der Städte und Gemeinden stärker nutzen. Die Bundesregierung wird die Kommunen dabei unterstützen: Städtebauförderungsmittel, Gebäudesanierungsprogramme, Unterstützung beim Umbau der städtischen Infrastruktur sind dabei wichtige Elemente. Zentrale Handlungsfelder sind aus Sicht der Bundesregierung das Flächenrecycling und die Schaffung von gestalterisch attraktiven, ökologisch wertvollen Grün- und Freiräumen in den Städten.

Flächen müssen vielen Nutzungsansprüchen gerecht werden: Sie sind Standorte für Wirtschaft, Wohnen und Verkehr, bieten Erholungsraum für den Menschen und sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Dabei sind Interessenkonflikte nicht zu vermeiden. Unsere Aufgabe ist es, nach neuen Wegen zu suchen, wie die verschiedenen Ziele möglichst miteinander in Einklang zu bringen sind. Eine anspruchsvolle Gemeinschaftsaufgabe, die nur gemeinsam von Bund, Ländern, Kommunen und Bürgern bewältigt werden kann.

Für den Bund haben das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, das Bundesumweltministerium und das Bundesministerium für Bildung und Forschung vereinbart, diese Aufgabe in enger Zusammenarbeit und Abstimmung zu leisten. Vielfältige Arbeiten sind erforderlich: Verbesserung der Analyse der Flächennutzung und der dazu gehörigen Daten- und Indikatorenbasis, Weiterentwicklung der planerischen und fiskalischen Instrumente, Untersuchung der konkreten Auswirkungen sich ändernder Rahmenbedingungen auf die Flächennutzung bis hin zu neuen Ansätzen Flächen sparender Infrastruktur und Architektur.

Das vom Bundesministerium für Bildung und Forschung bis 2010 initiierte Förderprogramm „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ ermöglicht es, beispielhafte Projekte zu unterstützen, Defizite im Bereich der Erforschung der Instrumente zu beseitigen sowie Probleme und Lösungsansätze breit zu kommunizieren und zu diskutieren. Dazu gehört auch diese Publikation, die den Auftakt zu einer Reihe von weiteren Veröffentlichungen darstellt. Sie sollen Ergebnisse von Veranstaltungen zu unterschiedlichen Fragen künftiger Siedlungspolitik und Flächennutzung einer breiten Öffentlichkeit vorstellen.

Die erste Veranstaltung hat in der kreativen Atmosphäre der durch umwelttechnologische Innovationen bekannten Technischen Universität Bergakademie Freiberg im September 2005 stattgefunden. Dort wurden unter dem Thema „Flächenrecycling in Stadtumbauregionen“ politische Umsetzungsstrategien und praktische Erfahrungen gleichermaßen beleuchtet. Weitere Veranstaltungen zu den Themen „Kosten der Flächennutzung vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in Deutschland“, „Flächensparen als Strategie zum Ressourcenschutz“ und „Fläche im Kreis – Flächen in Funktion“ werden folgen.

Gemeinsam möchten wir Sie schon heute dazu einladen, sich daran zu beteiligen.



Dr. Engelbert
Lütke-Daldrup

Staatssekretär
Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



Matthias Machnig

Staatssekretär
Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit



Prof. Dr. Frieder
Meyer-Krahmer

Staatssekretär
Bundesministerium
für Bildung
und Forschung

Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen zum Flächenrecycling in Stadtumbauregionen	9
1.1	Verminderung der Flächeninanspruchnahme	10
1.2	Das BMBF-Förderprogramm REFINA: Stand und weiteres Vorgehen	17
1.3	Flächenrecycling im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie	21
1.4	Handlungsinstrumente zum Flächensparen aus Sicht des Bundes	27
1.5	Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft: Trends und Initiativen auf Bundesebene	32
1.6	Fazit	38
2	Vom Flächenverbrauch zum Flächenmanagement	41
2.1	Erfahrungen und Strategien einzelner Bundesländer beim Flächenrecycling	42
2.1.1	Strategie für Flächenrecycling in Stadtumbauregionen – erste Erfahrungen	43
2.1.2	Mit Fläche haushalten – ein Gebot nachhaltiger Entwicklung	48
2.1.3	Flächenmanagement in Baden-Württemberg und das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen“	53
2.1.4	Das Leistungsbuch Altlasten und Flächenentwicklung 2004/2005	59
2.1.5	Kommunales Flächenmanagement und das „Bündnis zum Flächensparen“	66
2.2	Kommunales Flächenmanagement	71
2.2.1	Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)	72
2.2.2	Bretten – Mit dem Flächenkarussell zum erfolgreichen Stadtumbau	76
2.2.3	Kommunales Flächenmanagement in Freiberg	80
2.2.4	Görlitzer Strategie zur Zukunft der Stadt	86

2.3	Planerische Aspekte beim Flächenrecycling in Stadtumbauregionen	91
2.3.1	Strategisches Flächenmanagement – Wachstum nach Innen	92
2.3.2	Theorie und Praxis – Flächenrecycling in den Städten und Gemeinden – Beispiel Dresden	96
2.3.3	Was kommt nach der Abrissbirne? – Stadtumbau und Flächenrecycling in Schrumpfungsregionen	100
2.4	Fazit	105
3	Instrumente der In-Wertsetzung von brachliegenden Grundstücken	107
3.1	Handlungsempfehlungen zum Flächenrecycling	108
3.1.1	Im Dschungel der Empfehlungen	109
3.1.2	Der Start-up Plan – zielgruppenspezifisches Werkzeug zur Unterstützung von Flächenrecyclingprojekten	113
3.1.3	Grüne Wiese entwickeln oder Brache revitalisieren? – Die Boden-Wert-Bilanz	118
3.2	Ansätze zur Beschleunigung der Brachflächenreaktivierung	124
3.2.1	Passierschein für die Wiedernutzung – Der Flächenpass	125
3.2.2	Randbedingungen zur Wiedernutzung von Brachflächen	129
3.2.3	Beschleunigungsansätze für das Flächenrecycling	133
3.3	Fazit	137
4	Herausforderungen, Strategien und die Finanzierung von Flächenrecyclingvorhaben	139
4.1	Stand der Forschung	140
4.1.1	Stadtumbau und Flächenrecycling – eine europaweite Aufgabe in Strukturkrisestädten	142
4.1.2	CABERNET: A vision of economic regeneration an sustainable land use	147
4.1.3	NORISC: Risk assessment of contaminated sites	154
4.1.4	INTEGRA SITES: Strategy for site recycling and site management in urban areas	159
4.1.5	Nachhaltiges Flächenmanagement in den USA	164
4.1.6	RESCUE - Das europäische Best-Practice- Handbuch	171

4.1.7	Künftige Forschungsschwerpunkte	176
4.2	Strategieansätze zum Flächenrecycling aus Sicht der Immobilien- und Grundstückswirtschaft	182
4.2.1	Das Flächenrecycling in Stadtumbauregionen unter Finanzierungsaspekten	183
4.2.2	Marktwirtschaftliche Bedeutung der Revitalisierung von Brachflächen	186
4.3	Finanzierungsmodelle zum Flächenrecycling	190
4.3.1	Ziele und Programme der Städtebauförderung	191
4.3.2	Das Programm Stadtumbau Ost	195
4.3.3	Die freistellungsfinanzierte Altlastensanierung	199
4.4	Fazit	203
5	Ressource Fläche zwischen Aufbau und Rückbau	205
5.1	Neue Wege beim Flächenrecycling	206
5.1.1	Das Machbare anpacken – Zwischennutzungen und neue Freiflächen	207
5.1.2	Liegenlassen und Renaturieren von Brachflächen – Good-Practice-Fallstudien	213
5.1.3	Regional ökonomische Rahmenbedingungen beim Flächenrecycling in Suburbia	218
5.1.4	Ein Kommunikationskonzept für das Flächenrecycling in suburbanen Räumen	222
5.2	Best Practice von Flächenrecycling als Bestandteil der Stadt- und Standortentwicklung	227
5.2.1	Strukturwandel aus Industriekultur - Integrierte Standortnutzung	228
5.2.2	Standortentwicklung Saxonia-Areal in Freiberg	232
5.2.3	Flächenentwicklung in der Metropolregion Ruhr	236
6	Flächenrecycling in Stadtumbauregionen – aktEURsspezifische Handlungsempfehlungen	241
6.1	Brauchen wir eine Bundesstrategie zur Wiedernutzung gebrauchter Flächen?	242
6.2	Ansätze und aktEURsspezifische Handlungsempfehlungen zum Umgang mit brachliegenden Flächen	246
6.3	Zusammenfassende Thesen und Ausblick	251

Anhang

Dokumentation

Workshop – MehrWert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen

1	Kurzbericht Workshop	257
2	Einbettung Workshop	259
3	Grußworte	261
4	Workshopprogramm	269
5	Ergebnisdokumentation Workshop	275
6	Teilnehmerverzeichnis	279

Autorenverzeichnis	289
--------------------	-----

(Alle nicht namentlich gekennzeichneten
Beiträge stammen vom Auftragnehmer.)

Abkürzungsverzeichnis	295
-----------------------	-----