

„START-UP BRACHFLÄCHE“

Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Projektplänen



„START-UP BRACHFLÄCHE“

Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Projektplänen

Herausgeber:

Uwe Ferber
Baldur Barczewski
Thomas Preuß
Volker Schrenk
Kai Steffens
Karolin Weber

Stuttgart, April 2005



Impressum

Herausgeber:

Uwe Ferber
Baldur Barczewski
Thomas Preuß
Volker Schrenk
Kai Steffens
Karolin Weber

Autoren:

Uwe Ferber, Projektgruppe Stadt+Entwicklung, Leipzig (Koordination, Schwerpunkt: planerische und soziale Aspekte)
Baldur Barczewski, Volker Schrenk, Karolin Weber: Universität Stuttgart, Institut für Wasserbau, VEGAS (Schwerpunkt Grundstücksaufbereitung)
Thomas Preuß, Stephan Tomerius, Deutsches Institut für Urbanistik (Schwerpunkt Planungsrecht)
Kai Steffens, Kerstin Schmitz: PROBIOTEC GmbH, Düren-Gürzenich, (Schwerpunkt Wirtschaftlichkeit)
Michael Altenbockum, Altenbockum & Partner, Geologen, Aachen, Modellstandort Gewerbegebiet Lennestadt
Alfons Huwe, Leipziger Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaft (LESG), Leipzig, Modellstandorte Heiterblick, Kammgarnspinnerei
Michael König, Dr. Eisele GmbH, Rottenburg Modellstandort Kienzle
Martin Linne, Stadt Duisburg, Modellstandort Innenhafen, Landschaftspark Nord
Daniel Roos, GIU GmbH & Co KG, Saarbrücken, Modellstandort Saarterrassen

Erstellung in Kooperation mit Annette Gatchett und Ann Vega, US EPA

Bildnachweis:

Titelbild, Brikettfabrik Witznitz: Uwe Ferber; Saarterrassen: GIU GmbH, Kammgarnspinnerei: Uwe Ferber

Redaktion, Textverarbeitung, Layout:

Uwe Ferber, Volker Schrenk, Karolin Weber

Gefördert durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) im Rahmen der bilateralen Forschungskooperation zwischen dem Bundesministerium für Bildung und Forschung – BMBF – und der U.S. Environmental Protection Agency – US EPA.

Förderkennzeichen: 07 DUS 03

Kontakt:

Universität Stuttgart, Institut für Wasserbau, VEGAS,
Pfaffenwaldring 61, 70550 Stuttgart
Alle Rechte vorbehalten
Stuttgart, April 2005

Inhalt

Abbildungsverzeichnis.....	6
Tabellenverzeichnis.....	6
Zusammenfassung	7
Abstract	9
1 Ziel und Vorgehensweise der Start-Up-Plan Arbeitshilfe	11
2 Von der Arbeitshilfe zum Start-Up-Plan	16
2.1 Empfohlene Elemente des Start-Up-Plans	16
2.2 Empfohlener Arbeitsprozess bei der Nutzung der Arbeitshilfe.....	16
2.3 Wie analysiert man seine Zielgruppe?	17
3 Entwicklungsvision.....	18
3.1 Die Projektidee – von der Entwicklungsvision zur neuen Nutzung	18
3.2 Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept.....	19
3.2.1 Die Projektziele (mission)	19
3.2.2 Projektanalyse	21
3.2.3 Bestandsaufnahme.....	23
3.2.4 Erstellung des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes	25
3.3 Bauplanungsrechtliche Aspekte beim Flächenrecycling	28
3.3.1 Bauplanungs- und Bodenschutzrecht und andere rechtliche Belange für die Revitalisierung von Brachflächen.....	28
3.3.2 Zusammenspiel von informeller und formeller Planung sowie Sanierungsrecht bei der Revitalisierung von Brachflächen.....	30
4 Grundstücksaufbereitung und Umweltaspekte	38
4.1 Einführung.....	38
4.1.1 Ziele.....	38
4.1.2 Grundlage / Ausgangslage	38
4.2 Information und Analyse	39
4.3 Technische Maßnahmen der Baureifmachung	40
4.3.1 Umgang mit Gebäuden	41
4.3.2 Anforderungen an den Baugrund	43
4.3.3 Kontaminationen im Untergrund.....	45

4.4	Auswirkungen der technischen Maßnahmen	49
4.4.1	Anforderungen an Arbeitsschutzmaßnahmen	49
4.4.2	Anlieger/Nachbarschaft	50
4.4.3	Fauna und Flora	52
4.5	Kosten der Baureifmachung.....	52
4.6	Chancen und Risiken eines Projektes	55
4.6.1	Qualifizierte Beurteilung des Standortes	56
4.6.2	Rechtssicherheit	56
4.6.3	Hohes Wertschöpfungspotential.....	56
5	Wirtschaftliche Aspekte.....	58
5.1	Marktlage und Vermarktung.....	58
5.1.1	Marktanalyse	58
5.1.2	Marketingkonzept	59
5.2	Materieller Flächenwert.....	62
5.2.1	Flächenbewertung	62
5.2.2	Wertentwicklung durch die Aufbereitung	64
5.3	Wirtschaftliche Analysen	65
5.3.1	Projektkosten.....	66
5.3.2	Erlöse	68
5.3.3	Finanzierung.....	70
5.3.4	Finanzplan.....	77
5.3.5	Analysen.....	78
5.4	Finanzielle Risiken	80
5.4.1	Risiko-Ebenen	80
5.4.2	Finanzielle Risikoanalyse	81
5.4.3	Risikomanagement.....	83

6	Kulturelle und soziale Aspekte der Brachflächenrevitalisierung.....	87
6.1	Kulturelle und soziale Aspekte als Entwicklungsimpuls	87
6.2	Schaffung eines besseren Lebensumfeldes	88
	Literaturverzeichnis	92
	Anhang: Start-Up-Plan zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle, Villingen-Schwenningen	95

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1.1: Mit dem Start-Up-Plan zum erfolgreichen Flächenrecyclingprojekt	12
Abbildung 4.1: Schematischer Ablauf der Altlastenbearbeitung gemäß BBodSchG	46
Abbildung 5.1: Risikomatrix	84

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4.1: Bandbreite technischer Maßnahmen zur Altlastensanierung in Abhängigkeit des Bearbeitungsstands der Altlastenuntersuchung.....	48
Tabelle 4.2: Kostenermittlung nach Leistungsphasen	53

Zusammenfassung

Vorhaben der Brachflächenrevitalisierung, also der Wiedernutzung von brach gebliebenen oder mindergenutzten Flächen, betreffen stadt- oder landschaftsplanerische Aspekte und Umweltfragen genauso wie wirtschaftliche und soziale Themen. Alle genannten Facetten eines konkreten Projektes sind für die an dem Projekt Beteiligten von unterschiedlicher Bedeutung, denn jede/r Beteiligte hat seine eigene fachliche und interessengeleitete Perspektive darauf. Für ein erfolgreiches Projekt ist es erforderlich, dass Fürsprecher gewonnen werden, bzw. Gegnerschaften aufgelöst werden. Dieses wiederum erfordert Kommunikation mit den Projektbeteiligten, die zunächst mit der Information über die Projektidee beginnt.

Die vorliegende Arbeitshilfe soll dazu dienen, Initiatoren von Flächenrecyclingprojekten dabei zu unterstützen, ihre Projekte für die jeweils wichtigen Zielgruppen umfassend und verständlich in Form eines Start-Up-Plans darzustellen. Der Start-Up-Plan will somit schnelle Impulse für eine Brachflächenrevitalisierung auf der Grundlage der in den Vereinigten Staaten und in Deutschland entwickelten fachspezifischen Vorgehensweisen geben. Die nachfolgende Arbeitshilfe dient der Erstellung eines standortspezifischen Start-Up-Plans, der ökonomische, umweltbezogene, soziale und planerische Aspekte der Brachflächenrevitalisierung zu einem frühen Projektzeitpunkt integriert. Die Arbeitshilfe benennt Kernthemen der Brachflächenrevitalisierung, die in Planung und Umsetzung zu berücksichtigen sind, beschreibt Vorgehensweisen und Praxisbeispiele und verweist auf Quellen für weitere Informationen. Die Komponenten der Arbeitshilfe umfassen:

- Vorgehensbeschreibung zur Erstellung eines Start-Up-Plans,
- Festlegung der wesentlichen Partner, die an einem erfolgreichen Revitalisierungsprozess beteiligt sein müssen,
- Entwicklung, Strukturierung und Präsentation einer Projektidee als „Projektvision“,
- Kooperation und effektive Kommunikation der verschiedenen Partner eines Revitalisierungsprojektes,
- Herstellung von Schnittstellen zwischen wesentlichen Elementen der Brachflächenrevitalisierung,
- Praxisbeispiele, die für künftige Revitalisierungsprojekte genutzt oder adaptiert werden können.

Dazu verdeutlicht diese Arbeitshilfe die Komplexität der relevanten Sachverhalte und Interessen einzeln und in ihren Wechselwirkungen und gibt Hinweise, wie diese Vielfalt in Projektdarstellungen zielgruppenbezogen und verständlich beschrieben werden kann. Obwohl die Arbeitshilfe die Breite der für das Flächenrecycling relevanten Themenfelder umfassend abdeckt, ist es nicht das Ziel, dem Leser eine „Handlungsanleitung für Flächenrecycling“ zu liefern.

Mit der zusammenfassenden Darstellung planerischer, ökologischer, wirtschaftlicher und sozialer Aspekte von Flächenrecyclingprojekten können Anregungen gewonnen werden, wie verschiedene Anspruchsgruppen mit entsprechend zugeschnittenen Projektdarstellungen – den Start-Up-Plänen angesprochen werden können. Dies gilt beispielsweise für Zielgruppen

- mit überwiegendem Interesse an finanziellen/wirtschaftlichen Aspekten, wie z.B. Flächeneigentümer, Entwickler, Investoren, Banken,

- mit überwiegendem Interesse an Sicherheitsaspekten, wie z.B. Verwaltungen, und Anwohner,
- mit überwiegendem Interesse an Aspekten der Lebens- und Umfeldqualität, wie z.B. Bürgerinitiativen, Stadtplaner, Anwohner.

Das Kapitel 3 „Entwicklungsvision“ befasst sich im Wesentlichen mit der häufig für Projekte ausschlaggebenden Entwicklung von Leitbildern, bzw. deren Vermittlung. Planerische Aspekte werden insofern angesprochen, als dass wesentliche Weichenstellungen und Kernaussagen in einen Start-Up-Plan zusammenfassend dargestellt werden sollen.

Kapitel 4 befasst sich mit Fragen der Grundstücksaufbereitung und den Umweltaspekten im Zusammenhang mit dem Flächenrecycling. Dabei wird deutlich unterschieden zwischen Vorhaben, die eine Altlastensanierung im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) umfassen und den (zahlenmäßig weit überwiegenden) Projekten, in denen Baugrund, Abbruchmaßnahmen und Abfälle zu potenziellen Mehrkosten führen können.

Die Darstellung der wirtschaftlichen Aspekte in Kapitel 5 beginnt mit einer kurzen Erläuterung von Fragen der Markterkundung und der Vermarktung des „Produktes“ des Flächenrecyclings und geht dann auf die weiteren, für Finanzmittelgeber interessanten Themen wie Kosten und Erlöse ein. Möglichkeiten der Projektfinanzierung werden ebenso kurz gestreift, wie das Thema Risikomanagement.

Kulturelle und soziale Aspekte der Brachflächenrevitalisierung sind Gegenstand des Kapitels 6 worin aufgezeigt wird welchen Wert die Aspekte Denkmalpflege, soziale Stadterneuerung bis hin zu Qualifizierungsmaßnahmen im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung haben können.

Die Literaturangaben verweisen auf weiterführende Themen in den Einzelaspekten.

Die Arbeitshilfe enthält eine möglichst breite Abdeckung der für das Flächenrecycling relevanten Themenfelder. Für die Darstellung von konkreten Projekten wird es in der Regel ausreichend sein, die jeweils relevanten Themen herauszugreifen und detaillierter darzustellen, während andere Aspekte nur cursorisch erwähnt werden bzw. vollständig ausgelassen werden können. Der Benutzer ist also aufgerufen, zu entscheiden, welche Aspekte für die Darstellung seines Projektes besonders wichtig sind und welche entfallen können. Diese Darstellungen sollten immer so schlank wie möglich gehalten werden.

Die Arbeitshilfe enthält eine Fülle von Verweisen auf weiterführende Literatur zu bestimmten Themen und wird damit seiner beabsichtigten Funktion gerecht, die Breite der Themen gegenüber ihrer Tiefe zu betonen.

Die vorliegende Arbeitshilfe wurde im Rahmen eines BMBF-geförderten Vorhabens (FKZ 07 DUS 03) von einer interdisziplinär zusammengesetzten Arbeitsgruppe im Rahmen einer Zusammenarbeit mit der U.S. EPA erstellt. Begleitend wurden eine Reihe von Praktiker-Workshops durchgeführt. Diese Informationsbasis ermöglichte es, neben den jeweils vorhandenen fachspezifischen Kenntnissen und Erfahrungen, weitere Praxisaspekte und die nationale und internationale Sicht darauf zu berücksichtigen.

Abstract

Projects for brownfield revitalisation, i.e. for the re-use of derelict or underused land, comprise aspects of urban planning, landscaping and environmental issues just as well as economic development and social issues. All these facets of a specific project have varying degrees of importance for the stakeholders in a project as every stakeholder has its own perspective due to different professional backgrounds and interests. In order to lead a project to success, it is necessary to find advocates and reverse opposition. This in turn requires communication with the project stakeholders, which initially begins with providing information about the project idea.

The present auxiliary material is meant to support initiators of brownfield recycling projects in presenting their projects in the form of a start-up plan to important target groups of a specific project - in a way that is both comprehensive and easily understandable. The start-up plan is hence intended to provide an immediate impetus for brownfield revitalisation projects on the basis of special professional approaches developed in the United States and Germany. The following auxiliary material wants to assist in producing a location-specific start-up plan that integrates economic, environmental, social and planning aspects of brownfield revitalisation at an early point in a project. This auxiliary material states core issues of brownfield revitalisation that have to be considered in planning and implementation, describes approaches and practical examples, and refers the reader to sources for more detailed information. The elements of this auxiliary material include:

- a description of an approach to producing a start-up plan;
- the definition of key partners whose participation is indispensable for a successful revitalisation process;
- the development, structuring and presentation of a project idea as a “project vision“;
- cooperation and effective communication between the various partners of a revitalisation project;
- the creation of interfaces between key components of brownfield recycling;
- practical examples that can be used for, or adapted to, future brownfield recycling projects.

For this purpose, the auxiliary material elucidates the complexity of the relevant issues and interests on their own as well as of their interactions, and points out how this multitude of aspects can, during project presentations, be described in a way that is understandable and relevant to the respective target group. Although this auxiliary material does cover the whole range of issues and aspects relevant for brownfield recycling, its aim is not to provide the reader with “instructions for action” in brownfield recycling projects.

The synoptical description of planning, ecological, economic and social aspects of brownfield recycling projects provides suggestions for how different stakeholder groups can be addressed with the help of suitably tailored project presentations – the START-UP PLANS. This applies, for example, to target groups

- with a predominant interest in financial / economic aspects like e.g. land owners, developers, investors, banks;

- with a predominant interest in security-related aspects like administrations and local inhabitants;
- with a predominant interest in aspects of quality of life and environment, like e.g. citizens' pressure groups, town planners and local inhabitants.

Chapter 3, titled "Development vision", is essentially dealing with the development and communication of a vision, something that is often crucial to the success of a project. Planning aspects are addressed in so far as key course-setting decisions and core statements should be shown in brief in a START-UP plan.

Chapter 4 looks into matters of land preparation and environmental aspects in connection with brownfield recycling. A clear distinction is made between projects comprising contamination clean-ups within the meaning of the Federal German Soil Protection Act (BodSchG) and those projects (which outnumber the previously mentioned category by far) where subsoil investigations, dismantling works and waste disposal may potentially entail extra cost.

The presentation of economic aspects in chapter 5 begins with a brief explanation of issues of market exploration and marketing of the "product" of brownfield recycling, and continues with a few comments on further subjects like cost and revenue which are of interest to lenders. Ways of project funding are briefly touched upon, just like the subject of risk management.

Cultural and social aspects of brownfield revitalisation are the subjects of chapter 6 that demonstrates what levels of value can be attached to aspects ranging from the preservation of landmarks and monuments via social urban renewal to skilling programmes, all within the scope of brownfield revitalisation.

The bibliographical references point to secondary literature dealing with more individual aspects.

The auxiliary material provides the maximum possible coverage of issues relevant for brownfield recycling. In actual presentations of specific projects, it will usually be sufficient to pick out the themes relevant in a given case and depict them in a more detailed fashion, while other aspects may well be mentioned in a merely cursory manner, or can even be left aside entirely. The user is therefore called upon to decide which aspects are especially important for presenting the project in question, and which ones can be skipped over. These presentations should always be kept as concise as possible.

The auxiliary material contains a wealth of references to secondary literature on certain subjects and thereby comes up to its intended role of emphasising the breadth of subjects rather than going into great depth.

The present auxiliary material was, in a project co-funded by BMBF (*German Ministry of Education and Research*) (FKZ 07 DUS 03), produced by an interdisciplinary work team within the scope of a cooperation venture with the U.S. EPA. On a collateral basis, a number of practitioner workshops were carried out. This knowledge basis allowed considering – in addition to the existing specialised expert knowledge and experiences – further aspects of practical work as well as the national and international perspectives of such work.

1 Ziel und Vorgehensweise der Start-Up-Plan Arbeitshilfe

Um Investoren und Träger von Projekten der Brachflächenrevitalisierung zu überzeugen, ist es erforderlich, die jeweiligen spezifischen Interessen und Anforderungen zu berücksichtigen und dabei Risiken und Chancen eines Projektes transparent und kalkulierbar aufzuzeigen.

Ziel der Arbeitshilfe ist, Flächenentwicklern anhand strukturierter Formate bei der Erarbeitung eines Start-Up-Plans zu unterstützen. Spezifische Beschreibungen von Brachflächenrevitalisierungsprojekten umfassen dabei ökonomische, umweltbezogene, soziale und planerische Aspekte. Die Arbeitshilfe ist somit ein Instrumentenkasten, der das komplette Spektrum brachflächenbezogener Fragestellungen umfasst. Die auf der Basis der Arbeitshilfe entwickelten Start-Up-Pläne sollen jedoch nur so ausführlich und detailliert sein, wie das für die Entscheidungen der jeweiligen Zielgruppen erforderlich ist. Um dies zu erreichen, soll die Arbeitshilfe

- Projektentwickler und -manager bei der Erarbeitung von Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsplänen unterstützen,
- sich dabei auf entscheidende Verbindungen und Wechselwirkungen zwischen planerischen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Aspekten der Projektentwicklung konzentrieren, die häufig übersehen werden,
- Ideen unterstützen, die sich auf Potentiale der Kostenreduzierung, auf innovative Planungstechniken, auf Projektnutzen und Finanzierungsmöglichkeiten beziehen,
- zu einem effizienten Zusammenwirken von Investoren, öffentlichen Verwaltungen und lokaler Öffentlichkeit beitragen,
- Dieser Bericht soll die Vielfalt der relevanten Sachverhalte und Interessen einzeln und in ihren Wechselwirkungen verdeutlichen und
- der Bericht soll erste Hinweise geben, wie diese Vielfalt in Projektdarstellungen zielgruppenbezogen und verständlich beschrieben werden kann.

Obwohl diese Arbeitshilfe die Breite der für das Flächenrecycling relevanten Themenfelder umfassend abdeckt, ist es nicht das Ziel, dem Leser eine „Handlungsanleitung für Flächenrecycling“ zu liefern. Im Start-Up-Plan angeboten werden nur notwendige Inhalte und Instrumente für die Erarbeitung knapper Übersichten im Start-Up-Plan; detaillierte Materialien für die Bearbeitung weitergehender Planungen sind der Literatur zu entnehmen. Eine Übersicht der empfohlenen Brachflächenliteratur und von Planungsinstrumenten findet sich im Internet unter <http://www.vegasinfo.de/Roadmap>.

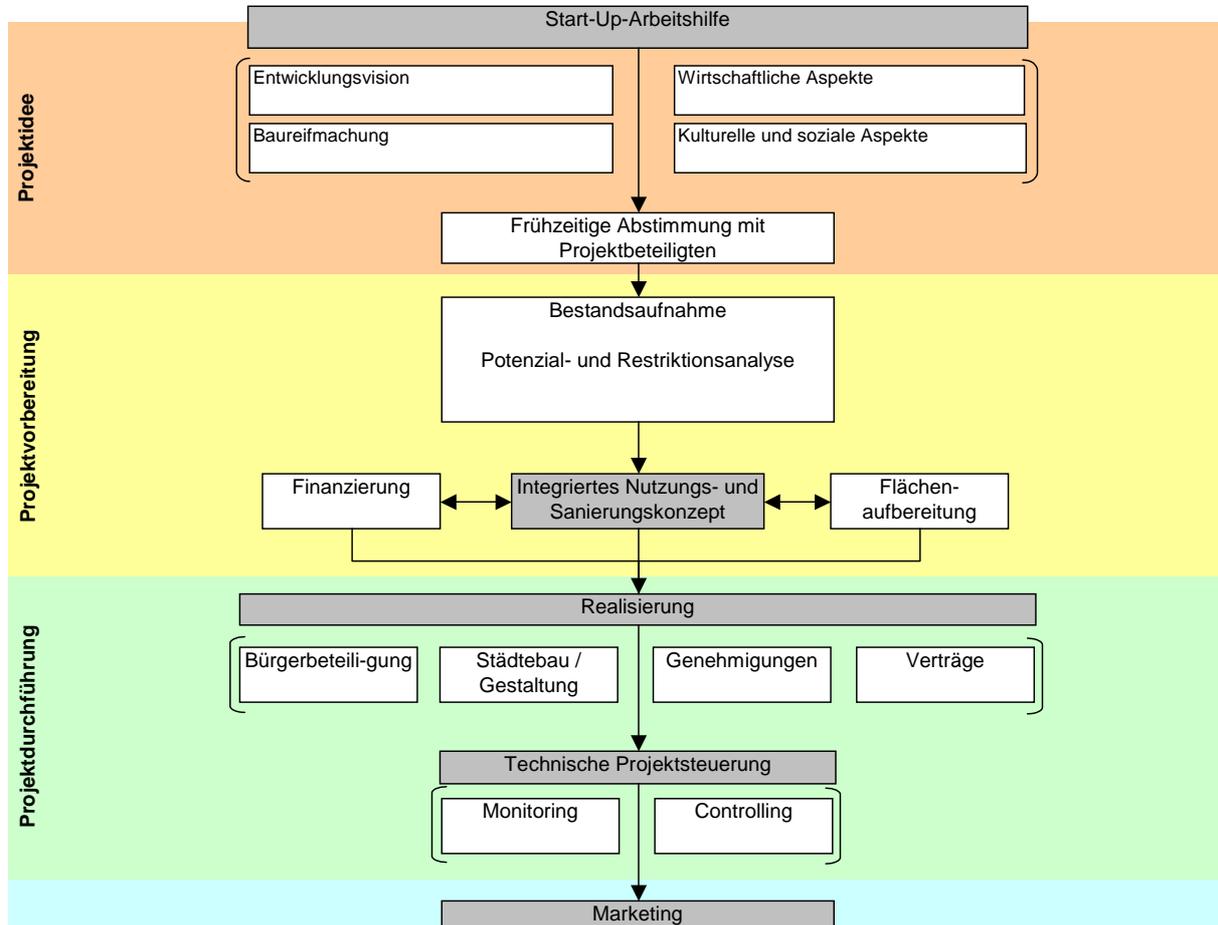


Abbildung 1.1: Mit dem Start-Up-Plan zum erfolgreichen Flächenrecyclingprojekt

Wer sollte diese Arbeitshilfe nutzen?

Diese Arbeitshilfe richtet sich an alle am Prozess der Brachflächenrevitalisierung Beteiligten, nämlich

- Zielgruppen mit überwiegendem Interesse an finanziellen / wirtschaftlichen Aspekten, wie z.B. Flächeneigentümer, Entwickler, Investoren, Banken,
- Zielgruppen mit überwiegendem Interesse an Sicherheitsaspekten, wie z.B. Verwaltungen, Anwohner und Nachbarschaften,
- Zielgruppen mit überwiegendem Interesse an Aspekten der Lebens- und Umfeldqualität, wie z.B. Bürgerinitiativen und Anwohner.

Welche Anforderungen werden an einen Start-Up-Plan gestellt?

Ein guter Start-Up-Plan muss nutzerorientiert sein und auf die jeweils spezifischen Ausgangslagen eines konkreten Einzelfalls eingehen können. Deshalb müssen die Informationen vollständig, verständlich und zielgruppengerecht aufbereitet sein. In diesem Sinne lässt sich diese Arbeitshilfe als Checkliste benutzen.

Ein guter Start-Up-Plan soll kreativ sein. Daher enthält diese Arbeitshilfe ein weites Spektrum brachflächenbezogener Themen; er soll unmittelbar Ideen liefern und mittelbar die Kreativität des Planers / Entwicklers anregen.

Der Start-Up-Plan soll kurz und verständlich sein, indem er zusammenfassend auf die Schlüsselinformationen antwortet, die den jeweiligen Kapiteln in der Arbeitshilfe vorangestellt sind.

Der Start-Up-Plan soll berechenbar sein, indem er zusammenfassende wirtschaftliche Kalkulationen enthält.

Wie geht man mit individuellen Perspektiven um?

Projekte des Flächenrecycling sind durch eine Vielfalt von Einflussgrößen, Kostenfaktoren und Erwartungen von Anspruchsgruppen (engl.: „stakeholders“) gekennzeichnet. D. h. der jeweilige Betrachter gewinnt sein eigenes, spezifisches Bild von der konkreten Brachfläche und verbindet damit für ihn spezifische Erwartungen. So wird z. B. für eine Gruppe der Freiraumcharakter und das damit verbundene Ruhepotenzial einer Brachfläche im Vordergrund stehen, während sich andere Gruppen für die mit einer Neunutzung verbundenen Geschäftsmöglichkeiten (also Kosten und Erlöse) interessieren. Für die Einen wird das Thema evtl. vorhandener Untergrundverunreinigungen wichtig sein, weil aus deren Beseitigung Kosten entstehen, während andere damit Risiken für die Gesundheit und die Umwelt verbinden.

Generell ist also festzustellen, dass eine Vielzahl von Themen und Ansichten bei der Handhabung von Brachflächen zu berücksichtigen sind. Dazu gehören ökonomische, umweltbezogene, soziale und planerische Aspekte.

Gemeinsam ist allen Projekten des Flächenrecyclings, dass nur Projekte erfolgreich sein werden, in denen es gelingt, die wichtigen Anspruchsgruppen so einzubinden, dass sie das Projekt unterstützen. Das wird nur gelingen, wenn die für diese Anspruchsgruppen wesentlichen Aspekte in der Projektplanung berücksichtigt und insbesondere auch in der Projektdarstellung geeignet kommuniziert werden.

Wie erstellt man zielgruppenorientierte Informationen?

Es kann schwierig und sogar frustrierend sein, die Vorstellung von einem Brachflächenprojekt einem Schlüsselpublikum oder der Zielgruppe zu vermitteln. Konzentriert man sich aber auf die Essenz des Brachflächenprojektes, übersieht man leicht die Interessenlagen der Zielgruppe. Es ist allerdings genauso unmöglich, Investoren mit der langatmigen Erörterung von Kontaminationsfragen zu gewinnen wie eine Bürgerinitiative mit langfristigen Kosten-

und Erlösrechnungen zu überzeugen. Man muss in Betracht ziehen, wem die Projektidee präsentiert werden soll und wo die Hauptinteressen dieser Gruppen oder Individuen liegen. Alle Facetten der Präsentation müssen sich dann in geeigneter Weise auf die Zielgruppe beziehen und auf sie zugeschnitten werden. Wer beispielsweise einer Bürgerinitiative den Prozess der Altlastensanierung erklären will, sollte seine Präsentation auf die bestehenden Gesundheitsrisiken und den Nutzen für die Lebensqualität der Bewohner und für die wirtschaftliche Stabilität des Quartiers ausrichten.

Die Präsentation einer Projektidee oder eines Projektes verschiedenen Zielgruppen anzupassen, kann zur Gewinnung von Investoren, Unterstützung der Kommune und höherer öffentlicher Akzeptanz beitragen und damit den Planungs- und Entwicklungsprozess erheblich vereinfachen. Vor jeder Präsentation einer Projektidee oder eines Projektes sollte die Zielgruppe analysiert werden. Dabei ist zu bedenken, dass sie sich mit jeder neuen Projektphase ändert. Eine Projektdarstellung muss also die Aspekte beinhalten, die die „Leser“ oder besser die „Zielgruppe der Informationen“ interessieren. Und sie muss verständlich abgefasst sein, also die Worte des Lesers benutzen.

Eine solche, geeignete Projektdarstellung ist einer der wichtigsten Erfolgsfaktoren. Hier liegt das Potenzial, mehr Projekte mit größerem Nutzen aus der Phase der Konzeption in die Realisierung zu bringen.

Wie können Wechselwirkungen betrachtet werden?

Brachflächenrevitalisierung ist ein Prozess, der viele scheinbar unzusammenhängende Themen oder Aspekte miteinander verknüpft. Viele gescheiterte Revitalisierungsprojekte behandeln räumliche, ökonomische, ökologische und soziale Aspekte als isolierte Einzelthemen und unterschätzen die bestehenden Querverbindungen. Diese Themen individuell oder eindimensional zu behandeln, ist verbreitete Praxis. Ein erfolgreiches Revitalisierungsprojekt basiert hingegen auf einer Perspektive, die ökonomische, ökologische, soziale und räumliche Aspekte integriert.

Umweltingenieure werden an Fragen der Altlastenbehandlung interessiert sein, während für die ansässige Bevölkerung Gesundheitsrisiken und die Quartiersentwicklung im Vordergrund stehen werden. Sind für Investoren in erster Linie die mikroökonomischen Aspekte der Projektentwicklung wichtig, haben die öffentlichen Verwaltungen die (wirtschaftlichen) Auswirkungen auf die Kommune im Blick. Nur wenn alle verschiedenen Perspektiven berücksichtigt werden, hat das Projekt eine Realisierungschance. Daher ist die Präsentation eines Projektes möglicherweise das wichtigste Element in der frühen Bearbeitungsphase. Die Fähigkeit, unterschiedliche Interessen und Prioritäten innerhalb der Zielgruppe zu erkennen, ist dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor.

Für die Präsentation, das Marketing und das Werben für ein Projekt ist es nicht nur wichtig, die Zielgruppe vom Projekt zu überzeugen, sondern auch sicherzustellen, dass eine klare Vorstellung des kompletten Vorhabens vermittelt wird. Es sollte darum ein multidimensionaler Überblick gegeben werden, um den Gesamtnutzen des Projektes zu verdeutlichen.

In vielen Projekten wird der Gesamtnutzen nur aus der Zusammenschau ökonomischer, ökologischer und sozialer Faktoren erkennbar. So ist es etwa eine besondere Herausforderung, einen Stadtkämmerer davon zu überzeugen, dass umweltbezogene und soziale Auswirkun-

gen eines Projektes die Kosten rechtfertigen oder aber auch übersteigen. Will man ein Projekt – insbesondere einer Kommune – positiv vermitteln, muss man Ökonomen und Haushältern vermitteln, dass ein bestimmter sozialer und ökologischer Nutzen sich nicht direkt quantifizieren oder in Geldbeträgen ausdrücken lässt. Das kann nur gelingen, wenn man in einem ausgewogenen Projekt mit einer durchdachten Argumentation ökonomische, ökologische und soziale Aspekte miteinander verbindet und vernetzt.

Eine umfassende Zusammenstellung von Literatur zum Thema „Flächenrecycling/Flächenmanagement“ findet sich im Internet unter <http://www.vegasinfo.de/Roadmap>. In der dort vorhandenen Datenbank können u.a. eine große Anzahl von Arbeitshilfen, Forschungsberichten und Beispielsammlungen zu allen Themenbereichen des Flächenmanagements (Finanzierung, Gebäuderückbau, Kommunikation etc.) recherchiert werden. Über spezielle Funktionen ist ein gezieltes Suchen möglich. Über eine Verlinkung können die im Internet publizierten Veröffentlichungen in der Vollversion genutzt werden bzw. werden Adressen zum Bezug der Arbeitshilfen genannt. Hierdurch können die in der Arbeitshilfe zur Erstellung von Start-Up-Plänen für Brachflächen behandelten Themen weiter vertieft und Hilfestellungen bei der Abwicklung von Projekten erhalten werden.

2 Von der Arbeitshilfe zum Start-Up-Plan

2.1 Empfohlene Elemente des Start-Up-Plans

Der Start-Up-Plan lässt sich unter Verwendung der Arbeitshilfe auf unterschiedliche Weise nutzen:

- Einzelne Projektelemente können beschrieben werden.
- Komplette Projektbeschreibungen können nach den in dieser Arbeitshilfe empfohlenen Schritten entwickelt werden.

Während dieser Schritte kann nach Bedarf die Beschreibung nach den Informationen dieser Arbeitshilfe zunehmend detaillierter werden. Geht man so vor, können Ersteller und Nutzer des Plans die Gründlichkeit und die Ausführung der Recherchen besser steuern. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass der Leser selbst entscheiden kann, bis zu welchem Detaillierungsgrad er die Planung nachvollziehen will.

Ein Banker benötigt z.B. knappe Informationen über das Projekt als Ganzes, aber detaillierte Informationen zu Finanzierungsfragen und Marktanalyse. Dementsprechend wird der Start-Up-Plan Bearbeiter für die meisten Aspekte des Projektes kurze Übersichten, für einige Fragen vertiefenden Darstellungen auf Grundlage dieser Arbeitshilfe nutzen.

2.2 Empfohlener Arbeitsprozess bei der Nutzung der Arbeitshilfe

Wir schlagen die folgenden Schritte zur Entwicklung eines projektspezifischen „Start-Up-Plans“ mit Unterstützung dieser Arbeitshilfe vor:

- Festlegung und konkrete Abgrenzung des Standortes,
- Analyse der Schlüsselemente der Projektidee,
- Analyse der Zielgruppe: wer ist für das Projekt von besonderer Bedeutung?
- Identifikationen der Schlüsselinformationen, die der Zielgruppe vermittelt werden sollen,
- Konzentration und Beschränkung auf Schlüsselinformationen, an denen die Zielgruppe interessiert ist,
- Informationsbeschaffung,
- ggf. Durchführung eines Besichtigungstermins mit ausgewählten Projektbeteiligten,
- Entwurf des Plans unter der Prämisse, wie die Informationen präsentiert werden können,
- Beginn mit Stichpunkten zu den Informationsbedarf und Schlüsselinformationen,
- Erstellung der Projektbeschreibung.

2.3 Wie analysiert man seine Zielgruppe?

Die folgende Liste unterteilt die Beteiligten am Brachflächenrevitalisierungsprozess anhand ihrer überwiegenden Interessen in drei Gruppen: Finanzen, Sicherheit, Lebens- und Umfeldqualität:

Zielgruppe mit überwiegendem Interesse an finanziellen/wirtschaftlichen Aspekten

- Flächeneigentümer,
- Entwickler und Investoren,
- Banken,
- Politiker und politische Parteien,
- Berater und Anwälte,
- Versicherer,
- Industrie- und Handelskammern.

Zielgruppe mit überwiegendem Interesse an Sicherheitsaspekten

- Verwaltungen und Gebietskörperschaften.
- Anwohner und Nachbarschaften,
- Presse.

Zielgruppe mit überwiegendem Interesse an Aspekten der Lebens- und Umfeldqualität

- Stadtteilbüros etc.,
- Bürgerinitiativen bzw. Nichtregierungs-Organisationen,
- Anwohner / Nachbarn,
- Stadtplaner.

3 Entwicklungsvision

Am Ausgangspunkt einer jeden Brachflächenrevitalisierung steht eine Projektidee mit der Vision einer neuen Nutzung auf alten Flächen. Dieser Abschnitt der Start-Up-Arbeitshilfe zeigt auf, welche Schritte für vorbereitende Planungen und Projektentwicklung getan und welche rechtlichen Rahmenbedingungen beachtet werden müssen.

3.1 Die Projektidee - von der Entwicklungsvision zur neuen Nutzung

Informationsbedarf:

Projektidee und Entwicklungsvision stellen die Weichen für das Revitalisierungsprojekt und entscheiden, ob ein Projekt akzeptiert wird und Unterstützung findet. Nutzungsperspektiven, städtebauliche und architektonische Aspekte müssen hierbei einfließen.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan soll in kurzer, allgemeinverständlicher und überzeugender Art und Weise - z.B. in Form grafischer Darstellungen - dargestellt werden, welche Idee, Entwicklungsvision und treibende Kraft dem Projekt zugrunde liegt.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 5.1.2: Marketingkonzept
- Kapitel 6: Kulturelle und soziale Aspekt

Schlüsselinformationen:

Die Projektidee bestimmt von Beginn den weiteren Projektverlauf bei der Brachflächenrevitalisierung. Eine positive und zugleich realistische Entwicklungsvision kann zum „Motor“ des Projektes werden, bietet in vielen Fällen eine Chance zum Stadtumbau und ist somit für alle Beteiligten von großer Bedeutung. Gelingt es, die Entwicklungsvision in ein nachhaltig angelegtes ökonomisch, ökologisch und sozial tragfähiges Gesamtkonzept einzubinden, finden Projekte des Flächenrecyclings in der Regel auch die Unterstützung der breiten Öffentlichkeit.

Nicht zu unterschätzen ist auch, dass schon in frühen Projektstadien die Projektidee

- die Wirtschaftlichkeit des Projektes entscheidend beeinflussen kann, z.B. bei der Frage, inwieweit Bodenwertsteigerungen durch qualitativ höherwertige Nutzungen realisiert werden können oder öffentliche Komplementärfinanzierungen einsetzbar sind,
- erhebliche Bedeutung für Maßnahmen im Rahmen der Grundstücksaufbereitung hat, z.B. bei der Festlegung des notwendigen Grades an Flächenaufbereitung im Rahmen einer Gefahrenabschätzung und der damit verbundenen Aufbereitungskosten,

- von Bedeutung für die rechtliche Bewertung ist, z.B. bei der Entscheidung über die anzuwendenden Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Es ist somit in erster Linie die Aufgabe von Kommunen, Grundstückseigentümern und Investoren, aktiv Projektideen zu entwickeln, die auf den spezifischen Einzelfall zugeschnitten sind und – gegebenenfalls auch gegen anfänglich vielfach vorhandene Widerstände – die Wiedernutzung einer Fläche anstreben.

3.2 Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Flächenrecycling ist die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben – etwa stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen u.a. - unter Verwendung von planungsrechtlichen, umwelttechnischen und betriebswirtschaftlichen Instrumenten. (ITVA)¹

So gesehen, ist das Entwicklungs- und Nutzungskonzept zentraler Dreh- und Angelpunkt aller sich hieraus ergebenden Teilschritte. Dabei spannt sich der thematische Bogen über die Festlegung von Projektzielen, die Bestandsaufnahme, die Ausarbeitung des Konzeptes und deren Umsetzung bis hin zur Vermarktung.

3.2.1 Die Projektziele (mission)

Informationsbedarf:

Projekte der Brachflächenrevitalisierung können einen breiten Zielkanon verfolgen und zur Verwirklichung von Zielen auf unterschiedlichen thematischen und räumlichen Ebenen beitragen. Das Kapitel zeigt in einer Gesamtschau wesentliche Ziele auf, die durch Brachflächenrevitalisierungsprojekte erreicht werden können.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan soll auf Grundlage des möglichen Zielkatalogs dargestellt werden, zu welchen spezifischen Teilzielen das Projekt beitragen möchte.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Dieses Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 6.2: Schaffung eines besseren Lebensumfeldes.

¹ ITVA, 1998, Flächenrecycling Arbeitstitel –C5-1.

Schlüsselinformation:

Aufbauend auf der Projektidee sind die Projektziele zu konkretisieren und mit alternativen Nutzungskonzepten abzugleichen. Hierbei müssen die übergeordneten gesamtstädtischen Entwicklungsziele mit projektspezifischen Zielen in Übereinstimmung gebracht und nachvollziehbar dargelegt werden. Die Beschreibung der Projektziele und ein räumliches Grobkonzept dienen als Basis für die weiteren Schritte der Bestandsaufnahme, Nutzungs- und Sanierungsplanung und für Machbarkeitsstudien, Marktanalysen sowie die Projektorganisation.

Beispiele für durch Brachflächenrevitalisierung beeinflussbare übergeordnete gesamtstädtische Entwicklungsziele sind:

- Nutzung der Brachflächenpotentiale für den Stadtumbau und Einschränkung des Flächenverbrauchs,
- Beseitigung von städtebaulichen und ökologischen Missständen,
- Realisierung von „Leuchtturmprojekten“,
- Nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne eines „kompetenten nutzungsgemischten Gefüges“ und „sozial stabiler“ Stadtquartiere.

Projektbezogene Ziele für eine nachhaltige Brachflächenrevitalisierung sind insbesondere²:

- Verwirklichung bedarfsgerechter Nutzungen,
- Schaffung von Arbeitsplätzen,
- Anpassung der Nutzungsstrukturen an die vorhandenen Umweltbedingungen,
- Ressourceneffektivität in ökologischer und ökonomischer Hinsicht,
- Öffnung der Brachfläche für die Umgebung und Verknüpfung angrenzender Stadtbe-
reiche über die zu entwickelnde Brachfläche hinweg,
- gute Erreichbarkeit mit den verschiedenen Verkehrsträgern,
- Minimierung des Erschließungsaufwandes,
- hohe Qualität der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung,
- städtebaulich integrierte Entwicklung,
- Flexibilität innerhalb der städtebaulichen Konzeption,
- Realisierbarkeit in Abschnitten.

Bei der Erarbeitung der Zieldefinition ist das frühzeitige und kontinuierliche Zusammenwirken von Flächeneigentümer, Projektentwickler und Gemeinde von großer Bedeutung.

Vorab bestimmt werden sollten:

² Vgl.: RESCUE consortium (Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments):
“Guidance on Sustainable Land Use and Urban Design on Brownfield Sites.” (2004) Essen.

- die jeweiligen Entwicklungsabsichten und -interessen,
- das planungsrechtliche Vorgehen (dies muss insbesondere bei städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen nach BauGB frühzeitig geschehen),
- die einzubeziehenden Planungsebenen, z.B. die Einbeziehung auch der regionalen Planungsebene bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel,
- Planungsinstrumentelle Fragen in der Entwicklung der Projektidee – z.B. integrierte Entwicklungskonzepte für Fläche / Stadtteil, Entwurfsworkshops, Ideenwettbewerbe,
- die zeitliche Perspektive der Projektentwicklung,
- Fördermöglichkeiten.

3.2.2 Projektanalyse

Informationsbedarf:

Bei einer Projektanalyse gilt es einerseits, die wesentlichen Faktoren eines Projektes zu berücksichtigen, andererseits angesichts der vielfältigen Teilaspekte nicht die Gesamtperspektive zu vergessen. Das Kapitel gibt Hinweise aus wesentlichen Einflussfaktoren für Flächenrecyclingprojekte, die die Beteiligten berücksichtigen sollten.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan soll aufgezeigt werden, welche Einflussfaktoren für das Gelingen von zentraler Bedeutung sind, welche Auswirkung sie auf das Vorhaben haben.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

Kapitel 5.4.3: Risikomanagement

Schlüsselinformation:

Eine an die Zielanalyse anknüpfende frühzeitige Definition und Analyse von Erfolgsfaktoren im Entwicklungsprozess kann als Anleitung für den Projektentwickler hilfreich sein, um

- die wesentlichen Beteiligten zum richtigen Zeitpunkt einzubeziehen,
- Hindernisse, die zu beseitigen sind, rechtzeitig zu erkennen und
- das Projekt zeitlich realistisch zu planen.

„Auferstanden aus Ruinen“ – Das Beispiel Landschaftspark Duisburg Nord

„Alt“ steht üblicherweise im Rahmen der Flächenreaktivierung für „Belastung“: „Altanlagen, Altablagerungen, Altlasten, ...“. Das Projekt Landschaftspark Duisburg-Nord beweist, „Alt“ kann auch ein Qualitätsmerkmal sein. Das entscheidende „Etwas“, das den Standort einzigartig, unverkennbar werden lässt. Duisburg-Nord entstand auf dem ca. 200 ha großen Gelände einer früheren Eisenhütte incl. ehemaliger Schachanlage sowie einer Kokerei. Als Ergebnis eines internationalen Wettbewerbsverfahrens wurde - im Gegensatz zu allen zuvor geäußerten Erwartungen - entschieden, die wichtigsten Altanlagen (z.B. die Hochofenanlagen, die Gebläsehalle, den Gasometer und die große Kraftzentrale) nicht abzureißen, sondern in die neue Parkgestaltung zu integrieren. Die ersparten Abbruchaufwendungen (ca. 40 – 50 Mio. €) wurden in die Parkgestaltung (insg. ca. 65 Mio. €) investiert. So wurde die erstmalige Realisierung von ungewöhnlichen, unerprobten Vorhaben möglich. Die Freiflächen wurden Zug um Zug behutsam entwickelt. Auf kleinen Teilflächen wurden gezielte, gestalterisch wirkungsvolle Veränderungen vorgenommen, während große Teilflächen einer weitgehend naturnahen Entwicklung vorbehalten blieben. So gibt es heute einerseits intensiv nutzbare Freiflächen, speziell für Jugendliche angelegte Trendsportareale und andererseits natürliche Rückzugsräume für Flora und Fauna, die den Fortbestand vieler seltener Tier- und Pflanzenarten garantieren. Dabei wurden die Teilflächen des Parkgeländes so saniert, dass eine Gefährdung der Öffentlichkeit und der Besucher mit Sicherheit ausgeschlossen werden konnte. Die Altanlagen sowie die alten Gebäude wurden zu einem großen Teil für neue Nutzungen umgebaut bzw. hergerichtet. Nicht nur die alten Verwaltungsgebäude – heute Bürostandort und Jugendhotel – sondern auch Betriebsgebäude und Anlagenteile erhielten neue Funktionen: Eine Theater- & Konzertbühne in der alten Gebläsehalle, eine Open-Air-Bühne mit „Cabriodach“ unter dem Hochofen 1, ein Restaurant und die Infozentrale im Schalthaus, ein Klettergarten in ehem. Erzbunkern, ein Tauchsportzentrum im Gasometer, ein Hochofen als öffentlicher Aussichtsturm und die Kraftzentrale als Veranstaltungshalle für mehr als 4000 Personen. Unmittelbar neben dem Hüttenwerk liegt der „Lehr- und Lernbauernhof“ auf nie industriell Reserveflächen des Werkes. Der Begriff „Alt“ ist vor dem Hintergrund dieses Projektes so, im Sinne von „Identität, Unverwechselbarkeit, Historie, Stärke, Standortvorteil, Marketingfaktor, Wirtschaftlichkeit“ neu zu interpretieren.

On the Top gelang Ende 1996 – nach Jahren der zunächst ob der Neuartigkeit des Projektansatzes „zögerlichen“ Reaktion der Bürgerschaft - die nahezu vollständig positive Positionierung des Projektes in der Öffentlichkeit. Die Nachtlichtinszenierung des Hochofenwerkes, designed by Jonathan Park (u.a. Pink Floyd), wurde in Betrieb genommen. Die gewagte Lichtinszenierung entpuppte sich als das Imagehighlight des Parks. Die Mischung von neuen Landschafts- und Architekturdesignelementen mit dem Habitus der allgegenwärtigen industriellen Geschichte ergibt so die Unverwechselbarkeit des Ortes. Eine klassische „USP – Unique Selling Position“ für Veranstaltungen, Freizeitveranstaltungen aller Art, die „Natur Pur“ und den Standort, die Stadt Duisburg insgesamt.

Projektspezifische Erfolgsfaktoren können häufig auf einer Seite zusammengefasst und im Zusammenwirken von Projektentwickler und weiteren Beteiligten erarbeitet werden, um einen höheren Grad an Gewissheit zu erreichen, dass alle Stolpersteine (deal breakers) erkannt wurden und auf dieser Basis eine Umsetzungsstrategie entwickelt werden kann. Die Erfolgsfaktoren können insbesondere umfassen:

- Einigung über die gegenwärtigen und zukünftigen Eigentumsverhältnisse,
- Entscheidung über eventuelle Anwendung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme,
- Kooperative Zusammenarbeit mit lokalen Entscheidungsträgern, um das Projekt in die lokalen politischen Prioritätensetzungen einzupassen,
- Kontinuierliche Information der beteiligten Verwaltungen und der Öffentlichkeit über die politische Bedeutung und den Nutzen des Projektes, um Unterstützung bei der Überwindung auftretender Schwierigkeiten zu gewährleisten,
- Eliminierung/Minimierung altlastenbedingter Haftungsfragen,
- Einigung über Zwischennutzungen. In vielen Fällen können Zwischennutzungen hilfreich sein, um die Tragfähigkeit der Projektidee zu demonstrieren und Erlöse zu erzielen zur Unterstützung der weiteren Entwicklung der Fläche. Allerdings können vor allem unerwünschte Zwischennutzungen wie Lager oder Recyclingbetriebe sich etwa durch die Verfestigung negativer Images auch kontraproduktiv auf die Projektentwicklung auswirken.

3.2.3 Bestandsaufnahme

Informationsbedarf:

Die Bestandsaufnahme ist bei Brachflächenprojekten komplexer und gleichzeitig wichtiger als bei „normalen“ Immobilienprojekten.

Wurden bei der Bestandsaufnahme die verschiedenen betroffenen Handlungsfelder (Nutzung, Grundstücksaufbereitung und Wirtschaftlichkeit) angemessen einbezogen?

Schwerpunkt der Darstellung:

Aufzeigen der in eine Bestandsaufnahme einzubeziehenden Einzelfaktoren.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 4.2: Grundstücksaufbereitung – Information und Analyse

Schlüsselinformation:

Flächenrecycling erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der Bestandssituation der Fläche. Jedoch führt entgegen der herrschenden Praxis erst eine integrierte Bestandsaufnahme technischer und planungsrechtlicher Besonderheiten zu einer wesentlichen Bearbeitungsgrundlage für das Entwicklungs- und Nutzungskonzept und insbesondere für die zu erarbeitenden Nutzungs- und Sanierungsvarianten. Die sich daraus ergebenden Faktoren für den Bereich Umwelt werden vertiefend in Kap. 3. dargestellt.

Die Bestandsaufnahme soll als grundlegende Faktoren für die Fläche beinhalten:

- Eigentumsverhältnisse: Wer ist der Besitzer oder war Vorbesitzer der Fläche und wie wird seine Rolle im Projektverlauf sein? Verbleibt die Haftung für eventuelle verbleibende Kontaminationen beim Vorbesitzer?
- Parzellengröße, Grundstückszuschnitte etc.,
- Städtebauliche Zielvorgaben aus formellen und informellen Planungen,
- Erschließungssituation,
- die natürliche Untergrundsituation,
- Nachbarschaft, schutzwürdige Nutzungen,
- Baurechtssituation,
- Preisniveau von Eingangs- und Ausgangswert,
- Ggf. sonstige regionale Rahmenbedingungen, wie z.B. Konkurrenzprojekte.

Neben diesen üblicherweise zu betrachtenden Parametern ist bei Projekten des Flächenrecyclings die frühzeitige detaillierte Erhebung weiterer Faktoren bedeutsam, nämlich

- zur Nutzungshistorie,
- zum Zustand vorhandener Gebäuden und Anlagen,
- zum Vorhandensein planungsrechtlicher Besonderheiten wie Denkmalschutz, Immissionsschutz, Stellplatzproblematik, Brandschutz usw.; Welche Planungs- und Genehmigungsverfahren werden zur Realisierung der künftigen Nutzung notwendig?
- zur bestehenden infrastrukturellen Verflechtung mit der Umgebung sowie gegebenenfalls in Betrieb befindlicher Leitungstrassen,
- zu Fundamenten im Untergrund,
- zu Altlastenverdacht und Verdacht auf Grundwasserkontaminationen.

Bei Flächen mit Altlastenverdacht sind ergänzende Erkundungsschritte wie die Untersuchung von Boden- und Grundwassersituationen erforderlich, die in Kap. 3. dargestellt werden. Auf die gesonderte Darstellung von Kontaminationsaspekten als Planungshindernis sollte jedoch verzichtet werden; vielmehr sollten sie zusammen mit anderen Restriktionen einer innerstädtischen Brachfläche bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfes als solche Aspekte dargestellt werden, die bei der Planung zu berücksichtigen sind, weil sie möglicherweise zu Nutzungseinschränkungen führen.

Eine kartografisch und textlich klar gegliederte, für alle beteiligten Fachdisziplinen les- und interpretierbare Bestandsaufnahme ist die wesentliche Bearbeitungsgrundlage des städtebaulichen Entwurfes. Die Bestandsaufnahme sollte im Projektverlauf fortgeschrieben und den jeweiligen neuen Erkenntnissen angepasst werden.³

³ Umweltbundesamt (2000), Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenrecycling.

3.2.4 Erstellung des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes

Informationsbedarf:

Entwicklungs- und Nutzungskonzepte prüfen im Kontext des Stadtquartiers, ob das Vorhaben kompatibel mit den vorgegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen und übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne, informelle Rahmenplanungen etc) ist. Grundstücksbezogen sind Aussagen zu den typischen Restriktionen des Flächenrecyclings z.B. durch Baugrund und Erschließungsaspekten sowie zur Flexibilität des Projektes bei veränderten technischen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu treffen. So kann beispielsweise auch ein Stufenplan zur Realisierung des Projektes entwickelt werden.

Schwerpunkt der Darstellung:

Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept im Start-Up-Plan sollte die Zusammenfassung der förmlichen Planungen und ein erstes informelles Entwicklungskonzept enthalten. Diese sollte zur Minderung von Risiken nach Möglichkeiten flexibel ausgelegt sein und in Stufen aufgebaut werden.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 4.3: Technische Maßnahmen der Baureifmachung
- Kapitel 5. 4: Finanzielle Risiken
- Kapitel 6.2: Schaffung eines besseren Lebensumfeldes

Schlüsselinformation:

Im Unterschied zu Vorhaben „auf der grünen Wiese“ hat die Erarbeitung des Entwicklungs- und Nutzungskonzeptes im Flächenrecycling weitaus intensiver auf vorab bekannte, aber auch im Bauverlauf auftretende technische Restriktionen sowie auf infrastrukturelle und planungsrechtliche Besonderheiten in der Bestandssituation Rücksicht zu nehmen. Zudem sind die im Einzelfall vorhandenen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Besonderheiten zu berücksichtigen.

Befindet sich die Fläche noch nicht im Eigentum des Projektträgers, ist zudem Zurückhaltung bei ungesicherten Aussagen zur zukünftigen Nutzung anzuraten, um die anstehende Projektentwicklung nicht durch hohe Kaufpreisforderungen zu gefährden.

Zur städtebaulichen Neuordnung einer Industriebrache empfiehlt es sich daher, den Planungsprozess im Kern in zwei Phasen durchzuführen:

- In der ersten Phase – Vorplanung – entscheiden die Planungsträger gemeinsam mit der Kommune über die Grundzüge der künftigen Nutzung. Ergebnis dieser ersten Phase sollte ein informelles städtebauliches Entwicklungskonzept sein,
- In der zweiten Phase - verbindliche Bauleitplanung/bzw. Genehmigungsplanung – wird dieses Entwicklungskonzept näher ausgestaltet und führt im Ergebnis zu einer rechts-

verbindlichen Festsetzung z.B. in Form eines (vorhabensbezogenen) Bebauungsplans/ Vorhabens- und Entwicklungsplanes.

Informelles städtebauliches Entwicklungskonzept

In der Vorplanungsphase sind möglichst im Zusammenwirken von Projektentwickler und Gemeinde zunächst informelle Vorstellungen und mögliche Konzepte für die beabsichtigte Reaktivierung des Standortes zu entwickeln. Voraussetzung für eine nutzungsorientierte Sanierung und Entwicklung von Industriebrachen ist eine hinreichend konkrete Untersuchung der jeweiligen Städte und Gemeinden mit dem Ziel, Möglichkeiten baulicher und sonstiger Nutzungen auf der fraglichen Fläche rechtlich und städtebaulich zu überprüfen. Diese Vorgaben, die im Rahmen der weiteren städtebaulichen Planung berücksichtigt werden müssen, grenzen Nutzungsmöglichkeiten nach Art, aber auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. In diesem Rahmen ist der räumliche Kontext der Fläche konzeptionell einzubeziehen. Dies betrifft sowohl immissionsrechtliche als auch infrastrukturelle und stadtgestalterische Fragestellungen.

Andererseits können sich aus spezifischen Qualitäten oder Defiziten der Umgebung auch Entwurfsideen ableiten, die für die Brachflächenentwicklung wichtige Impulse setzen und Synergien ermöglichen können.

Bei besonders bedeutsamen Industriebrachen empfiehlt sich die Durchführung eines interdisziplinär besetzten städtebaulichen Wettbewerbes zur Entwicklung des Nutzungskonzeptes. Ziel sollte die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit folgendem Inhalt sein:

- Vorstellungen über die künftige Nutzung und Gestaltung der Fläche oder einzelner Teilflächen (beispielsweise als Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen, gewerbliche Flächen, Gemeinbedarfsflächen oder Sonderbauflächen),
- Vorstellungen zu Umgang mit vorhandener Bausubstanz und Untergrundverunreinigungen,
- Vorstellungen zur inneren und äußeren Erschließung unter Berücksichtigung der Bestandssituation,
- Vorstellungen über die städtebauliche Einbindung des betreffenden Standorts in einen städtebaulichen Rahmenplan für ein größeres Gebiet oder sogar in das gesamte Gemeindegebiet.

Der Gemeinderat sollte das erarbeitete Entwicklungskonzept als Grundlage der weiteren Projektentwicklung beschließen.

Förmliche Planungen

Erst wenn in der Phase der Vorplanung die grundsätzliche städtebauliche Entwicklung vorgegeben ist, sollte im weiteren Vorgehen über das anzuwendende planungsrechtliche Instrumentarium entschieden werden. In der Regel muss das Verfahren der förmlichen Bau-

leitplanung eingeleitet werden. In der Bundesrepublik Deutschland wird im Rahmen der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) das städtebauliche Entwicklungskonzept in einer gemeindlichen Satzung (Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan/Vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu rechtsverbindlichen Festsetzungen konkretisiert und verbindlich festgesetzt. Ggf. lassen sich sinnvoll abgrenzbare Teilabschnitte für die Inkraftsetzung des Bebauungsplans definieren.

Iterativer Ansatz

Im Hinblick auf Wechselwirkungen zum Bereich Grundstücksaufbereitung ist bei Projekten jüngerer Datums ein zunehmend routinierter iterativer Ansatz bei der Festlegung der Folge-nutzungen zu verzeichnen. Restriktionen - neben Altlasten vor allem auch Fundamente und Leitungstrassen - werden bei erfolgreichen Projekten vorab in die Bestandsaufnahme und Planungen einbezogen. Dies kann ein breites Spektrum von technischen Lösungen zur Folge haben - vom Verzicht auf Nutzung von Teilflächen bis hin zur vollständigen Auskoffierung von Altlasten zur restriktionsfreien Bebauung des Gebietes. Langwierige und nicht koordinierte Sanierungsmaßnahmen können die Nachnutzung zeitlich wie finanziell blockieren. Die Entwicklung verschiedener Nutzungsvarianten bei Projektbeginn und eine größere Flexibilität des Nutzungskonzeptes in späteren Projektphasen tragen diesen Sachverhalten Rechnung. Projekte jüngerer Datums gehen schon zu Beginn von längeren Laufzeiten und einer in Teilschritten erfolgenden Entwicklung aus.

Zur Berücksichtigung von Nutzungsoptionen sollte der Projektentwickler vorausgegangene Planungen für die Fläche auswerten. Diese Planungen können ebenso bestehen in fehlgeschlagenen Nutzungs- und Entwicklungskonzepten wie in umweltbezogenen Untersuchungen und Plänen über die Fläche. Mit den Worten eines erfahrenen Brachflächenentwicklers: „Wähle eine Fläche, deren Revitalisierung gescheitert ist.“ Hier lässt sich aus nicht gänzlich erfolgreichen Entwicklungsversuchen lernen. Dazu kommt, dass bei Flächen, für die bereits Entwicklungsversuche stattgefunden haben, die Beziehungen zwischen den Schlüsselpersonen bereits hergestellt, Unterstützung und (politisches) Interesse an der Flächenentwicklung bereits vorhanden sind (aber durch die gescheiterte Projektentwicklung u.U. auch Schaden genommen hat). Weiterhin besteht für diese Flächen typischerweise eine bessere Informationsbasis.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Werden Bürger und Öffentlichkeit im Hinblick auf die Wünsche der Bevölkerung früh am Verfahren beteiligt, kann dies wesentlich zur (Weiter-)Entwicklung der Projektidee beitragen und ihre Akzeptanz und Verwirklichung erleichtern. Die Bürgerinformation und -beteiligung sollte in ihrer Form zielgruppengerecht auf die Struktur des jeweiligen Stadtquartiers abgestimmt werden.

Schrittweise Entwicklung

Um die Realisierungschance eines Projektes zu verbessern, kann eine Fläche schrittweise entwickelt werden. So können Projektentwickler einen Entwicklungsprozess vorantreiben, der anderenfalls ökonomisch nicht tragfähig wäre. Dabei können Erträge aus ersten Realisierungsschritten z.B. für die Sanierung weiterer Flächenteile eingesetzt werden. Entwickler betreiben Projekte mit Vermarktungsstrategien, die darauf abzielen, durch eine Reduzierung der schlechten Images / Stigmata einer Fläche wegen wirklicher oder möglicher Kontaminationen die Nachfrage positiv zu beeinflussen. Beispielsweise kann der Entwickler einen Teil der Fläche durch Schenkung des Grundstücks für eine hochwertige öffentliche Nutzung (z.B. ein Gerichtsgebäude) aufwerten und dadurch die Vermarktungschancen etwa von Wohnbauland auf benachbarten Flächenteilen steigern.

Jeder einzelne Realisierungsschritt sollte deshalb für sich genommen funktions- und marktfähig sein. Als planungsrechtliche Konsequenz empfehlen sich eine größere Zurückhaltung bei verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen und die Schaffung verbindlichen Baurechts für kleinere Teilareale oder in Teilbebauungsplänen.

3.3 Bauplanungsrechtliche Aspekte beim Flächenrecycling

3.3.1 Bauplanungs- und Bodenschutzrecht und andere rechtliche Belange für die Revitalisierung von Brachflächen

Informationsbedarf:

Für die Erlangung von Planungssicherheit ist die Beachtung von Aspekten des Bauplanungsrechts, des Bodenschutzes und angrenzender Rechtsbereiche erforderlich. Die in diesem Zusammenhang bestehenden wesentlichen flächenbezogenen Sachverhalte sind zu erfassen und darzustellen.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan stellt die im Zusammenhang mit der Brachfläche relevanten bauplanungsrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Sachverhalte im Überblick dar. Dies kann Aspekte der Sanierung, den Stand der Bauleitplanung oder der sonstigen planungsrechtlichen Sicherung der Fläche sowie damit verbundener vertraglicher Regelungen umfassen.

Schlüsselinformation:

Flächenrecycling stellt, insbesondere in innerstädtischen Lagen, eine Unterform des Immobilienmanagements dar. Für die Planung und Realisierung eines Flächenrecycling-Vorhabens steht daher die gesamte Palette des städtebaurechtlichen Instrumentariums zur Verfügung, welches im Baugesetzbuch (BauGB) im Allgemeinen Baurecht (§§ 1 ff. BauGB) und Besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB) geregelt wird⁴.

Die Brachflächenrevitalisierung ist durch eine Verschärfung der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2) des BauGB von größerer Relevanz für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Sie sieht

⁴ Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414).

eine Aufwertung des Flächenrecyclings im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung vor. Durch eine Anpassung des BauGB an EU-Richtlinien⁵ ist u.a. eine Umweltprüfung in der Bauleitplanung vorgeschrieben worden. Danach sind auch Standortalternativen zu überprüfen und die Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen in den Umweltbericht aufzunehmen. Daraus resultiert eine gesteigerte Begründungspflicht für Projekte, die auf der grünen Wiese geplant werden, wenn u.U. Potenziale der Flächenrevitalisierung im Innenbereich bestehen.

Bei der Revitalisierung einer Brachfläche werden verschiedene Rechtsbereiche des Planungs- und Umweltrechts berührt. So wird im Rahmen der Bauleitplanung eine zu bebauende Fläche eher als Ganzes betrachtet. Das Baugenehmigungsverfahren erfordert jedoch eine auf den konkreten Einzelfall bezogene Untersuchung, in dessen Rahmen u.a. geprüft werden:

- evtl. Gefahren, die für die zukünftigen Nutzer auf Grund schädlicher Bodenverunreinigungen eintreten können,
- evtl. Gefahren die von Bodenverunreinigungen für das Grundwasser ausgehen können,
- sonstige Beeinträchtigungen, die von der Durchführung eines Flächenrecycling-Vorhabens ausgehen können.

Die Revitalisierung von Brachflächen hängt oftmals mit der Sanierung von Bodenverunreinigungen infolge industrieller, gewerblicher oder auch militärischer Vornutzungen zusammen. In diesen Fällen überlagern sich Planungs- und Bodenschutzrecht, hinzu treten im Falle der Sanierung auch Fragen des Wasser- und Abfallrechts.

Neben dem Baurecht können außerdem das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)⁶ und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)⁷, das Immissionsschutzrecht (z.B. auf Grund vom Projekt verursachten Schwerverkehrs, wegen gewerblicher Nutzungen) sowie naturschutzrechtliche Belange (z.B. Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichsregelung⁸) für die Projektrealisierung relevant sein. Eine vorausschauende Planung hat auch diese Aspekte im Blick, da Immissionsbelastungen eines geplanten Vorhabens nachbarschaftliche Konflikte verursachen können, die zu kostenträchtigen Verzögerungen oder zum Projektstillstand führen können. Diese rechtlichen Bezüge sind im Vorfeld der Planung zu identifizieren, um die daraus resultierenden Risiken für die Projektrealisierung einzuschätzen und durch geeignete Verfahrensvorkehrungen - vor allem die rechtzeitige Einbindung der relevanten Entscheidungsträger - zu mindern.

Im Folgenden werden einige für das Flächenrecycling relevante bauplanungs- und bodenschutzrechtliche Vorschriften genannt, die in der kommunalen Planung wirksam werden können:

⁵ Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.

⁶ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214.

⁷ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), BGBl. 1999, Nr. 36 vom 16.7.1999.

⁸ Hierzu Kukk (2001), Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsprüfung beim innerstädtischen „Flächenrecycling“, UPR, S. 180 ff.

- Die Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB) sieht für die Bauleitplanung vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Sollen Belange des Bodenschutzes in der planerischen Abwägung im Einzelfall aufgrund anderer Belange überwunden werden, so ist hierfür eine besondere Begründung erforderlich.
- Als Leitlinie der Bauleitplanung gilt die besondere Berücksichtigung von Umweltschutz- und Bodenschutzbelangen. Die Revitalisierung von Brachflächen als wesentliche Wiedernutzungspotenziale erhält im Rahmen der planerischen Abwägung zusätzliches Gewicht (§ 1 Abs. 6 S. 2 Nr. 7 BauGB unter Bezug auf § 1 a BauGB)
- Es besteht die Pflicht, Flächen im Flächennutzungs- und Bebauungsplan zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB). Inwieweit gesicherte und teilsanierte Flächen aus der Kennzeichnungspflicht herauszunehmen sind, wenn aufgrund ihrer Sicherung und Sanierung keine erheblichen umweltgefährdenden Belastungen zu befürchten sind, ist umstritten⁹.
- Im Flächennutzungsplan (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) und im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) können ausdrücklich auch Flächen zur Entwicklung von Boden dargestellt werden, was vor allem für die Konzentration von städtebaulichen Entwicklungen auf den Innenbereich wichtig ist.
- Der Bodenschutz ist ein der Bebauung entgegenstehender öffentlicher Belang in § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB für den Außenbereich. Weiterhin sieht § 35 Abs. 5 S. 1 BauGB für die im Außenbereich zulässigen Vorhaben die Pflicht vor, die Vorhaben in einer flächensparenden, die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzenden und den Außenbereich schonenden Weise auszuführen.
- Die planende Gemeinde ist sowohl dem bauplanerischen Vorsorgegebot als auch dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verpflichtet. Nach überwiegender Auffassung können die Werte der BBodSchV bei der Ermittlung und Bewertung von Bodenbelastungen zu Hilfe genommen werden. Dabei begründet die Über- oder Unterschreitung der Prüfwerte die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen. So kann eine Gemeinde etwa Industrie- und Gewerbestandteile auf einer kontaminierten Fläche festsetzen, auch wenn der für Wohngebiete vorgesehene Wert überschritten wäre.

3.3.2 Zusammenspiel von informeller und formeller Planung sowie Sanierungsrecht bei der Revitalisierung von Brachflächen

Informationsbedarf:

Die frühzeitige Klärung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen und Vorgehensweisen sowie bestehender oder zu treffender planungsrelevanter Regelungen zwischen Kommune,

⁹ Vgl. Löhr in: Battis/Krautzberger/Löhr (2002), BauGB, § 5 Rn. 40 f., § 9 Rn. 113, 8. Aufl.

Investor und weiteren Verfahrensbeteiligten ist erforderlich, um Reibungs- und Zeitverluste in den einzelnen Phasen des Revitalisierungsprozesses zu vermeiden.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan ist darzustellen, welche Instrumente formeller und informeller Planung zur Schaffung von Baurecht auf der betreffenden Fläche eingesetzt werden sollen bzw. bereits angewendet werden. Dabei soll das Augenmerk darauf liegen, die bestehenden Entscheidungsspielräume im Sinne eines umsetzungsorientierten Projektmanagements zu nutzen. Je nach dem Informationsbedarf des Adressatenkreises sind im Start-Up-Plan die wesentlichen Inhalte bestehender Planungen bzw. neu entwickelte Planungsansätze darzustellen.

Schlüsselinformation:

Bei der Revitalisierung von Brachflächen sind Instrumente der formellen und der informellen Planung einzusetzen und ggf. miteinander zu kombinieren.

Formelle Planungsinstrumente – Überblick

Formelle Planungsinstrumente dienen zumeist mittel- bis langfristigen Rahmensetzungen mit eher restriktivem denn gestaltendem Charakter. Sie sind politisch oft besonders sensibel und nur begrenzt durchsetzungsfähig. Zu den formellen Planungsinstrumenten zählen die des Allgemeinen Städtebaurechts und des Besonderen Städtebaurechts, im Einzelnen:

- Flächenentwicklung über Bebauungs- oder auch Teilbepbauungspläne (Verbindlicher Bauleitplan nach §§ 8 – 10 BauGB),
- Zulässigkeit des Vorhabens schon während der Planaufstellung (§ 33 BauGB) als Form der Flächenentwicklung über Bebauungsplan,
- Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB,
- Entwicklung im unbeplanten und im Zusammenhang bebauten Innenbereich nach § 34 BauGB (eher bei kleineren Flächen),
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan, § 12 BauGB):
 - ▲ Schaffung des städtebaurechtlichen Rahmens durch die Kommune,
 - ▲ Kostenrisiko der Maßnahmen von der Planung bis zur Vermarktung beim privaten Entwickler,
 - ▲ situationsadäquate Regelungen im Durchführungsvertrag möglich.
- Erschließungsvertrag im Sinne des § 124 BauGB mit Überantwortung der Erschließung auf Dritte,
- Städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB (Bauplanungsvertrag, Vertrag zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, Realisierungsvertrag, Folgekostenvertrag):
 - ▲ auch zur Untersuchung und Entsorgung von Bodenverunreinigungen einsetzbar,

- ▲ Kombination mit Sanierungsvertrag nach § 13 Abs. 4 BBodSchG möglich¹⁰,
- ▲ Kostenübertragung (z.B. Planungen, Gutachten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach BNatSchG, Bodenordnung) und Kostenverteilung angemessen regelbar,
- ▲ Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung kann vorgeschrieben werden,
- ▲ planungsrechtliche Voraussetzungen als kommunale Gegenleistung.
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§ 165 BauGB)¹¹:
 - ▲ Bei Vorliegen der strengen Voraussetzungen auch gegen den Willen des Eigentümers durchsetzbar; notfalls Enteignung möglich,
 - ▲ können Verhandlungsmacht für vertragliche Regelungen mit Privateigentümern verleihen,
 - ▲ sind regelmäßig für größere Brachflächenareale einsetzbar,
 - ▲ Erwerb der Flächen zum sog. entwicklungsunbeeinflussten Wert und Weiterverkauf zum Verkehrswert möglich; Differenz dieser Beträge zur Refinanzierung der Entwicklungsmaßnahmen einsetzbar (allerdings sind in den letzten Jahren in verschiedenen Projekten auch negative Erfahrungen mit dem Instrument der Entwicklungsmaßnahme gemacht worden. Zum Teil bereitete es erhebliche Schwierigkeiten, den Anfangswert entwicklungsunbeeinflusst und damit möglichst niedrig zu halten, so dass die Gewinnspanne beim Verkauf der entwickelten Grundstücke sank und die – möglicherweise unerwartet hohen - Entwicklungskosten z.T. bei weitem nicht mehr decken konnte).
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 BauGB)¹²:
 - ▲ Flächenrecycling kann unter die Behebung städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 BauGB) subsumiert werden,
 - ▲ Erwerb der Grundstücke durch Gemeinde nicht unbedingt erforderlich, aber zum sanierungsunbeeinflussten Wert möglich.
- Stadtumbaumaßnahmen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten nach §§ 171 a-d BauGB, u.a. Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts
- Enteignung nach §§ 85 – 122 BauGB,
- Entschädigung nach §§ 93 – 103 BauGB,

¹⁰ Vgl. Bunzel, Arno, Diana Coulmas und Gerd Schmidt-Eichstaedt (2002), Städtebauliche Verträge - ein Handbuch, Berlin 1999 (Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 31), S. 75 ff. und Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., § 11 Rn. 8.

¹¹ Vgl. auch MSWV Brandenburg (1994), Flächenmanagement in Brandenburg, Potsdam, S. 70 ff. und 79 ff.

¹² Vgl. Franz, Freiraumschutz durch Innenentwicklung, ZfBR 2001, Nr. 7, S. 445, 447 sowie MSWV Brandenburg, Flächenmanagement in Brandenburg, Potsdam 1994, S. 73 und 86.

- Umlegung nach §§ 45 – 79 BauGB,
- Gesetzliche Vorkaufsrechte der Gemeinde nach §§ 24-28 BauGB,
 - ▲ ggf. kommunaler Zwischenerwerb zur Mobilisierung von Brachflächen:
 - Chance der Dämpfung der Bodenpreise,
 - Chance der Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen,
 - Chance der Steuerung nach ökologischen und sozialen Kriterien,
 - aber finanzielle Risiken: ggf. hohe Zwischenfinanzierungskosten und Erfordernis einer schnellen Vermarktung; Belastung des Haushalts durch Vorfinanzierung; kurzfristiger hoher Verwertungsdruck, finanzielle Belastung durch Grunderwerbssteuer.

Informelle Planungsinstrumente – Überblick

Informelle Planungsverfahren sind flexibel in Bezug auf Einsatzgebiet und Organisation. Sie entfalten jedoch nur eine geringe formelle Bindungswirkung. Sie sind ein wichtiges Mittel zur Erarbeitung gemeinsamer Lösungen mit verschiedenen Beteiligten. Mit Instrumenten der informellen Planung können je nach Aufgabenstellung und Erfordernissen der Brachfläche konzeptionelle und gestaltbezogene Lösungen dargestellt und in die kommunale Planung eingebracht werden. Somit lassen sich Ziele formulieren, die dann Eingang in formelle Planungen finden. Informelle Planungen können Planalternativen und voraussichtliche Auswirkungen von Vorhaben veranschaulichen. Sie sind eine Entscheidungshilfe und richten sich damit nicht nur an Verwaltungen und Politik, sondern dienen ebenso der Information und Beteiligung von Bürgern.

- stadt(teil)spezifische Leitbilder:
 - ▲ bilden den Rahmen für die Formulierung von Planungszielen,
 - ▲ unterstützen die Umsetzung langfristiger Entwicklungskonzepte,
 - ▲ knüpfen an aktuellen Missständen an und formulieren anzustrebende Entwicklungen,
 - ▲ können positive Meinungsbildung befördern.
- integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK):
 - ▲ stellen für Stadtumbaugebiete ganzheitliche Planungs- und Handlungsansätze auf der Grundlage der städtebaulichen Rahmenpläne im Sinne von § 140 Nr. 4 BauGB dar,
 - ▲ überwinden isolierte Fachplanungen und vernetzen Aktivitäten und politische Handlungsebenen vor Ort,
 - ▲ definieren teilräumliche Entwicklungsziele und gebietsbezogene Handlungsprioritäten,
 - ▲ Grundlage für Bewohnerbeteiligung.

- städtebaulicher Rahmenplan (SRP)
 - ▲ wird für Flächen erstellt, für die im Flächennutzungsplan keine ausreichend differenzierten Aussagen gemacht werden konnten, sowie für Flächen, die von der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen betroffen sein können,
 - ▲ enthält Sanierungs- und Entwicklungsziele der Kommune, u.a. Nutzungsgebote für die Revitalisierung von Brachflächen
 - ▲ erleichtert Entwicklung von Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan

Sanierungsplan und Sanierungsvertrag

Der Sanierungsplan kann nach § 13 Abs. 4 BBodSchG mit dem Entwurf eines Sanierungsvertrages verbunden werden. Da er als vertragliches Instrument besonders flexibel komplexe Interessenlagen erfassen und ausgleichen kann und auf diese Weise zur Verfahrensbeschleunigung beiträgt, kann er wichtige Funktionen beim Flächenrecycling übernehmen. Nach § 13 Abs. 6 Satz 1 des BBodSchG kann ein Sanierungsplan von der zuständigen Behörde für verbindlich erklärt werden. Als Voraussetzung hierfür muss der Sanierungsplan folgende Angaben und Unterlagen enthalten:

- Darstellung der Ausgangslage,
- textliche und zeichnerische Darstellung der durchzuführenden Maßnahmen und Nachweis ihrer Eignung,
- Darstellung der Eigenkontrollmaßnahmen zur Überprüfung der sachgerechten Ausführung und Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen,
- Darstellung der Eigenkontrollmaßnahmen im Rahmen der Nachsorge einschließlich der Überwachung und
- Darstellung des Zeitplans und der Kosten.

Die Verbindlichkeitserklärung nennt diejenigen Konzepte, Ziele und Maßnahmen des Sanierungsplans, die zwingend einzuhalten sind, ggf. werden zusätzlich einzuhaltende Auflagen formuliert. Die Verbindlichkeitserklärung umschließt mit Konzentrations- bzw. Bündelungswirkung auch die mit der Sanierung verbundenen Genehmigungen, soweit sie in der Zuständigkeit der Behörde liegen (z. B. immissionsschutzrechtliche Genehmigung, wasserrechtliche Erlaubnis und Baugenehmigung)¹³. Die Verbindlichkeitserklärung kann in Form eines öffentlich-rechtlichen Vertrags, als Genehmigung (begünstigender Verwaltungsakt) oder im Rahmen einer Sanierungsanordnung erfolgen.

Der Sanierungsvertrag koordiniert die unterschiedlichen Verwaltungs- und Genehmigungsverfahren, fixiert einen Konsens der verschiedenen Behörden und sonstigen rechtlichen Interessensvertreter über die Anforderungen zur Wiedernutzbarmachung des Grundstücks (Abstimmung zwischen Gefahrenabwehr und nutzungsbedingten Planungsanforderungen) und schreibt das Sanierungskonzept und die Sanierungsleistungen, die Entscheidungsabläufe sowie den Umfang der Sanierungspflichten und die Sanierungsziele fest. Er lässt sich

¹³ Forschungszentrum Karlsruhe (Hrsg.) Arbeitshilfe Planungssicherheit beim Flächenrecycling, Karlsruhe 2001.

auch als konsensbildendes Instrument des Flächenrecyclings nutzen, sofern an der Erarbeitung des Vertragsentwurfs nach § 13 Abs. 4 BBodSchG neben Behörde und Sanierungspflichtigem auch Dritte beteiligt werden. Hierin können Chancen der Beschleunigung liegen, denn durch eine frühzeitige Einbeziehung können Risiken durch spätere Projektblockaden vermindert werden.

Projektspezifischer Einsatz von Instrumenten

Für die erfolgreiche Durchführung eines Flächenrecyclingvorhabens ist eine frühzeitige Klärung der planungsrechtlichen Situation zwischen Projektentwickler und Kommune erforderlich. Mit dem Ziel der Einpassung des geplanten Vorhabens in die bestehende und geplante städtebauliche Situation gehört hierzu insbesondere die Klärung etwaiger Festsetzungen im Fall bestehender Flächennutzungs- und Bebauungspläne und die Sichtung übergeordneter Rahmenpläne oder Entwicklungskonzepte bei nicht vorhandener Überplanung.

Bestehen bereits informelle Planungen wie Stadtentwicklungskonzepte oder Leitbilder der kompakten Stadt, können diese die Ausrichtung formeller Planungen vorzeichnen. So kann die Flächennutzungsplanung eine bewusste Konzentration auf die Innenbereichsentwicklung und einen gezielten Freiflächenschutz bei einem Vorrang für Flächenrecycling vorgeben. Die Ziele können dann in Form von entsprechenden Festsetzungen in Bebauungsplänen, durch städtebauliche Gebote oder auch im Wege vertraglicher Vereinbarungen¹⁴ gesichert werden. Mobilisierungsinstrumente¹⁵ wie städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB)¹⁶ oder das städtebauliche Sanierungsrecht (§§ 136 ff. BauGB) können die Umsetzung von strategischen und abgestimmten flächensparenden Entwicklungskonzepten - bezogen auf die einzelne Brachfläche - konkret unterstützen.

Während des zeitlichen Ablaufs eines Flächenrecycling-Vorhabens sind informelle und formelle Planungsinstrumente in geeigneter Weise zu kombinieren. Zur Vorbereitung und Unterstützung von Flächenrecycling-Projekten ist es sinnvoll, in einer Vor- oder Rahmenplanung bzw. einem städtebaulichen Konzept Vorstellungen und Konzepte für die Revitalisierung des betreffenden Standortes zu entwickeln. Diese basieren auf Untersuchungen zur Nutzbarkeit der Grundstücke, auf Betrachtungen der wirtschaftlichen Realisierbarkeit und der Darstellung der Schutzwürdigkeit von Belangen Dritter. In der nachfolgenden Phase der Bauleitplanung kann das zuvor erarbeitete Konzept dann verbindlich festgesetzt werden. Schon in der ersten informellen Phase der Projektentwicklung muss ein Verfahren entwickelt werden, das der Komplexität des Projektes Rechnung trägt und die für das Flächenrecycling relevanten Beteiligten frühzeitig an einen Tisch bringt. Im weiteren Verfahren werden häufig vertragliche Regelungen zur Strukturierung des Prozesses eingesetzt¹⁷.

¹⁴ Vgl. Bunzel, Arno, Diana Coulmas und Gerd Schmidt-Eichstaedt (1999), Städtebauliche Verträge - ein Handbuch, Berlin (Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 31).

¹⁵ vgl. Runkel, Peter (2002), Wohnbaulandmobilisierung als Element der Flächenhaushaltspolitik, ZUR Sonderheft „Flächenhaushaltspolitik“, S. 138 ff.

¹⁶ Bunzel, Arno (1994), Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen - ein Handbuch, Berlin 1994 (Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 11).

¹⁷ Vgl. Umweltbundesamt (2000), Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenmanagement, Texte des Umweltbundesamtes 10/00.

Flächenrecycling im Sinne eines umsetzungsorientierten städtebaulichen Projektmanagements erfordert den Einsatz von flexiblen Planungsinstrumenten, die eine schrittweise Realisierung der Flächenreaktivierung erlauben. Die Schaffung verbindlichen Baurechts ist daher zunächst nur für kleinere Teilareale und über Teilbebauungspläne sinnvoll, um Spielräume für ggf. erforderliche Anpassungen im Gesamtvorhaben zu bewahren. Auch lassen sich ökologische Standards im Projekt oftmals zielgenauer im Wege des städtebaulichen oder Grundstücksvertrags verankern als mit Hilfe des Planungsrechts¹⁸. Die Schaffung verbindlichen Baurechts kann sich daher zunächst nur für kleinere Teilareale und über Teilbebauungspläne anbieten.

In der Planungspraxis werden häufig Verfahrenswege gesucht, die eine frühe Festlegung durch Festsetzungen im Bebauungsplan vermeiden und damit Entscheidungsspielraum für etwaige erforderliche Umplanungen erhalten.

Soll das Flächenrecycling-Vorhaben auf einer Fläche entwickelt werden, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll und ein entsprechender Aufstellungsbeschluss vorliegt, ist ein Vorgehen nach § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung) möglich. Die Anwendung des § 33 BauGB, der das Inkrafttreten des Bebauungsplanentwurfs im Verhältnis zwischen Antragsteller, Gemeinde und Bauaufsicht vorverlegt, ist an bestimmte Voraussetzungen gebunden: so muss die so genannte Planreife vorliegen, es müssen also öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung stattgefunden sowie die Planungsarbeiten einen Stand erreicht haben, der nahe legt, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Plans nicht entgegensteht. Weiterhin muss die Erschließung gesichert sein. Zum anderen ist aus Sicht der Gemeinde zu beachten, dass § 33 Abs. 1 BauGB bei Vorliegen dieser Voraussetzungen einen Rechtsanspruch auf Zulassung des Vorhabens begründet¹⁹.

Nach § 13 BauGB kann die Gemeinde auf Flächen, bei denen eine Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, das vereinfachte Verfahren anwenden. Voraussetzung ist, dass das geplante Vorhaben nicht UVP-pflichtig ist und keine Beeinträchtigung von Vogelschutz- oder FFH-Gebieten zu erwarten sind. Im Vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Vorgeschrieben ist jedoch, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Ebenso ist den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Flächerecycling-Projekte lassen sich auch auf der Basis des § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – realisieren, wodurch frühzeitige planerische Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden werden. Allerdings hat die

¹⁸ Vgl. Kahnert/Rudowsky (1999) Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Dokumentation von Fallbeispielen, Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg Nr. 144, S. 82.

¹⁹ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., 2002, § 33 Rn. 4 ff.

Baugenehmigungsbehörde bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 34 BauGB auch kein Ermessen: Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben zulässig ist. Da es sich bei Vorhaben des Flächenrecyclings in der Regel nicht nur um kleinere Baulücken, sondern um größere Flächen handelt, besteht oftmals planungsrechtlicher Begründungsbedarf, warum die Fläche noch im tatsächlichen Bebauungszusammenhang liegt. Hier kann die Abgrenzung zu einem „im Innenbereich gelegenen Außenbereich“ („Außenbereichsinsel“) schwierig werden, innerhalb dessen sich die Zulässigkeit von Vorhaben bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB bemessen würde²⁰. Eine Brachfläche wird vor allem dann dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen sein, wenn es sich um eine kleinere Fläche handelt, so dass der Bebauungszusammenhang nicht unterbrochen wird und die umgebende Bebauung prägende Wirkung auf die Fläche ausübt. Allerdings kann ein Vorhaben nach § 34 BauGB auch unzulässig sein, wenn von ihm Fernwirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinde selbst oder benachbarter Gemeinden ausgehen können.

Die Schaffung von Baurecht im Wege der verbindlichen kommunalen Angebotsplanung für das Flächenrecycling erscheint allenfalls in Fällen praktikabel, in denen - wie bei eher kleineren Flächen - die Aufbereitungskosten eher niedrig sind und eine Nachfrage nach Bauland wegen Gewinnerwartungen durch eine Grundstücksaufwertung groß ist²¹.

Besondere Fälle stellen ehemalige Militärflächen sowie aufgegebene Bahnflächen dar. Diese müssen formaltrechtlich der Planungshoheit der Gemeinde zugänglich gemacht werden. Militärflächen gelangen nach Aufgabe der Nutzung in der Regel in das allgemeine Grundvermögen des Bundes. Bei Bahnflächen ist ein Entwidmungsverfahren durch das Eisenbahnbundesamt erforderlich.

²⁰ Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl., 2002, § 34 Rn. 2.

²¹ Vgl. LBS (Hrsg.) (2001), Dokumentation des LBS-Stadtwappenwettbewerbs „Wohnen auf Brachen“, Köln, S. 78 f.

4 Grundstücksaufbereitung und Umweltaspekte

4.1 Einführung

Im Vergleich zur „Grünen Wiese“ steht man bei der Revitalisierung von Brachflächen zunächst vor einer Vielzahl von anscheinend unüberwindlichen Problemen und Risiken (etwa Altlasten, Kampfmittel, alte Gebäudesubstanz und mehr). Diese Probleme sind heute jedoch nicht nur hinreichend bekannt, sondern auch durchaus beherrschbar. Hinzu kommt, dass mit der Einführung des BBodSchG im Jahr 1998 bundeseinheitliche Regelungen geschaffen wurden, die Sicherheit schaffen nicht nur bei der Untersuchung und Bewertung, sondern auch bei einer Sanierungsvereinbarung.

Viele Investoren haben dies bereits erkannt und sich auf die Revitalisierung von Brachflächen spezialisiert: Die vermeintlichen Probleme und Konflikte bieten auch Chancen, Chancen auf mehr Akzeptanz, wenn es um die Realisierung einer neuen Nutzung geht, Chancen natürlich auch für wirtschaftlich besonders attraktive Projekte, denn viele Brachflächen sind städtebauliche „Filetstücke“.

4.1.1 Ziele

Das Ziel der Grundstücksaufbereitung im Hinblick auf die Umweltaspekte ist die Herstellung eines baureifen Grundstücks bei möglichst niedrigen Kosten unter Einhaltung der vorgeschriebenen Umweltstandards. Zwischen den unter Umweltgesichtspunkten oft von Umweltseite erhobenen Maximalforderungen und dem unter ökonomischen Gesichtspunkten Leistbarem muss daher oftmals ein Kompromiss gefunden werden.

Die Darstellung der Aspekte der Grundstücksaufbereitung und der Umweltgesichtspunkte stellt in einem Start-Up-Plan einen wichtigen Abschnitt dar. Dies gilt insbesondere für die erforderlichen technischen Maßnahmen, da diese oft stark Kosten beeinflussend für das Gesamtprojekt sind. Vor diesem Hintergrund sind vor allem für Investoren hier Informationen zu Aufwand und Kosten von Maßnahmen wichtig.

4.1.2 Grundlage/Ausgangslage

Der Weg von der Brachfläche zum baureifen Grundstück umfasst die nachfolgend dargestellten Arbeitsschritte, wobei nach jedem Arbeitsschritt die Ergebnisse geprüft und mit den gesteckten Zielen abgeglichen werden müssen; außerdem ist dann über die weitere Vorgehensweise eine Entscheidung zu treffen.

Schon im ersten Arbeitsschritt sollten im Rahmen eines Dialoges mit den Beteiligten und den Behörden die Aspekte abgestimmt und festgelegt werden, die im Einzelfall für die Revitalisierung einer Brachfläche von Bedeutung sind. Für die Identifizierung möglicher Probleme und Konflikte sowie für die Skizzierung der zu ihrer Lösung notwendigen Maßnahmen bietet sich ein „Scoping-Termin“ an. Darauf lässt sich eine Bestandsaufnahme zur Charakterisierung der Brachfläche aufbauen, welche die von der Behörde identifizierten und die für das geplante Nutzungskonzept relevanten Aspekte umfasst.

Nach der Bestandsaufnahme wird ein Untersuchungskonzept mit den ersten Untersuchungen direkt am Standort erarbeitet. Art und Umfang der Untersuchungen orientieren sich stark an der Folgenutzung. Auch sollte das Nutzungskonzept bis zum Abschluss der Untersuchungen flexibel gestaltet sein, damit es den jeweils neu hinzugewonnenen Erkenntnissen über die Fläche angepasst werden kann. In einem iterativen Prozess werden so die Untersuchungsmaßnahmen ebenso wie die geplante Nutzung für den jeweiligen Einzelfall optimiert.

Als letzter Arbeitsschritt auf dem Weg zum baureifen Grundstück werden die Maßnahmen durchgeführt, die zur Umsetzung der geplanten Nutzung notwendig und von behördlicher Seite vorgeschrieben sind.

Die folgenden Unterkapitel zum Thema Baureifmachung zeigen Wege auf, wie sich vermeintliche Probleme lösen lassen und welche Informationen für einen Start-Up-Plan sinnvoll sind.

4.2 Information und Analyse

Informationsbedarf:

Im Rahmen einer historischen Untersuchung müssen alle vorhandenen Daten über den Zustand der Brache erhoben und analysiert werden, um daraus die zur Baureifmachung notwendigen Maßnahmen abzuleiten. Aus dieser Erhebung sollen sich vor allem Informationen darüber ergeben, ob mit einer Beeinträchtigung so genannter „Schutzgüter“ (Boden + Wasser + Mensch) durch Schadstoffe zu rechnen ist und ob ein Verdacht auf die Existenz von Kampfmitteln besteht. Sollten die vorhandenen Daten zur Klärung der Gefahrensituation nicht ausreichen, müssen ggf. weiterführende Untersuchungen auf dem Standort (Orientierende Untersuchung / Detailuntersuchung) durchgeführt werden.

Schwerpunkte der Darstellung:

Im Start-Up-Plan werden Art, Umfang und Qualität der vorhanden Daten über den Zustand der Brache sowie das ggf. noch bestehende Informationsdefizit allgemeinverständlich dargestellt. Sinnvoll ist es dabei auch die Informationsquellen und ggf. die Ansprechpartner von behördlicher Seite zu nennen, die Informationen zu den einzelnen Themenbereichen der technischen Baureifmachung geben können. Basierend auf den vorliegenden Informationen können Kostenabschätzungen erfolgen.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Dieses Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 3.2.2: Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept
- Kapitel 4.6: Haftungsfragen
- Kapitel 5.2: Materieller Flächenwert
- Kapitel 5.3: Wirtschaftliche Analysen

Schlüsselinformationen:

Informationen über den Zustand der Brache sind insbesondere erforderlich hinsichtlich des Umgangs mit Gebäuden, hinsichtlich der Qualität des Baugrundes sowie hinsichtlich etwa vorhandener Abfälle und Altlasten. Die Mindestinformationen, die man zur Ableitung technischer Maßnahmen der Baureifmachung braucht, finden sich in den Antworten auf die nachfolgenden Schlüsselfragen:

- Sollen Gebäude/Gebäudeteile erhalten bleiben? Gibt es denkmalgeschützte Gebäude?
- Ist mit einem erheblichen Anfall von kontaminiertem Rückbau- und Abbruchmaterial zu rechnen?
- Gibt es „Baugrundstörungen“ wie z.B. unterirdische Hohlräume, alte Fundamente oder anthropogene Auffüllungen?
- Wie groß ist der Flurabstand des Grundwassers? Wie ist die Grundwasserfließrichtung?
- Handelt es sich bei der Brache um eine Altlastenverdachtsfläche oder um eine Altlast?
- Besteht ein Verdacht auf Kampfmittel?

Als Informationsquellen kommen insbesondere in Betracht:

- Grundstückseigentümer,
- Umweltamt,
- Ortstermin mit Standortbesichtigung.

Aus der Analyse der vorhandenen Daten ergibt sich, ob eine Beeinträchtigung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch ableitbar ist oder ob bestimmte Themenbereiche der Baureifmachung wie z.B. Gebäudekontaminationen, Restriktionen durch die Qualität des Baugrundes, sich als unproblematisch erweisen und daher ausgeschlossen werden können.

4.3 Technische Maßnahmen der Baureifmachung

Informationsbedarf:

In Abhängigkeit vom aktuellen Zustand des Grundstücks im Hinblick auf eine Wiedernutzung und basierend auf den zusammengestellten Informationen sind technische Maßnahmen erforderlich um ein Grundstück baureif zu machen und damit die Voraussetzungen für eine bauliche Wiedernutzung zu ermöglichen.

Schwerpunkte der Darstellung:

Im Start-Up-Plan werden Konzepte zur technischen Baureifmachung erläutert und die Kosten der entsprechenden Maßnahmen überschlägig veranschlagt.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 4.2: Information und Analyse
- Kapitel 5.2: Materieller Flächenwert
- Kapitel 5.3.1 Projektkosten

Schlüsselinformationen:

Die Schlüsselinformationen zu den technischen Maßnahmen der Baureifmachung werden nachfolgend teilbereichsspezifisch gegeben:

4.3.1 Umgang mit Gebäuden

Schon zu Beginn einer Projektentwicklung müssen die Weichen für die Behandlung vorhandener Gebäude gestellt werden. Gebäude oder Betriebsanlagen, die sich mit dem neuen Nutzungskonzept nicht vereinbaren lassen, werden in der Regel zurückgebaut. Für den Erhalt bestehender Gebäudesubstanz kann es funktionale oder wirtschaftliche Gründe geben, jedoch können auch die Pflege des Images oder Gründe des Denkmalschutzes dafür sprechen. Bei Verdacht auf Kontaminationen in den Gebäuden oder in der Bausubstanz muss das Schadstoffinventar abgeschätzt werden.

Gebäuderückbau

Ausgehend von den vorangegangenen Arbeitsschritten zur Festlegung des Handlungsbedarfs sollte zunächst eine so genannte „Vorplanung Gebäuderückbau“ erstellt werden. Diese Vorplanung enthält eine erste Abschätzung der zu entsorgenden und wiederverwertbaren Massenströme unter Berücksichtigung der Schadstoffbelastung der Abbruchmaterialien und ermöglicht eine überschlägige Kalkulation der anfallenden Rückbaukosten. Die verbreitete Abschätzung der Abbruchkosten auf der Grundlage des umbauten Raumes reicht nicht aus.

Die „Vorplanung Gebäuderückbau“ entspricht einer abgespeckten „Low-Budget-Version“ des vom Gesetzgeber später im Vorfeld des Gebäuderückbaus geforderten Rückbau- und Entsorgungskonzeptes (R + E Konzept). Ein R + E Konzept umfasst die belastungsspezifische Bewertung sämtlicher Abbruchmaterialien und die damit verbundenen Zuordnungen, daneben auch Gebäudestücklisten und Massenermittlungen. Dieses Konzept ermöglicht einen geordneten selektiven Rückbau, der auf eine Minimierung der zu entsorgenden Massen und auf eine Maximierung der wiederverwertbaren Bausubstanz abzielt.

Eine optimierte Rückbaustrategie ist gestaffelt aufgebaut und lässt sich in die nachfolgend chronologisch aufgeführten grundlegenden Einzelschritte unterteilen:

- Grundlagenermittlung mit der Bestandsaufnahme,

- Planung der Probennahme,
- Beprobung und Untersuchung der Bausubstanz,
- Bewertung der Ergebnisse.

Weiterführende Handlungshilfen und Empfehlungen zur Gebäudeerkundung und zum –rückbau sind zwischenzeitlich in mehreren Bundesländern veröffentlicht. Empfehlungen zur Untersuchungsstrategie und zum Untersuchungsumfang der Baustoffe sind in Form einer Datenbank umweltrelevanter Baustoffe und deren Schadstoffinventar inklusive Handlungshilfe verfügbar²². Mit den bei der Untersuchung gewonnenen Erkenntnissen lassen sich die beim Rückbau zu erwartenden Abbruchmaterialien belastungsspezifisch aufteilen und entsprechend der gesetzlich festgelegten Schadstoffgrenzwerte (LAGA²³, TA Siedlungsabfall²⁴, TA Abfall²⁵, AltholzV²⁶) entsorgen oder auf dem Areal selbst innerhalb zulässiger Grenzen (§5 Abs. 3 KrW/AbfG²⁷, §6 BBodSchG i.V.m. §12 BBodSchV) wiedereinbauen.

Voraussetzung für den Wiedereinbau schadstoffbelasteten Materials ist, dass die Nutzungsplanung mit der Schadstoffbelastung des Materials vereinbar ist und die öffentliche Sicherheit nicht gefährdet wird. Dies lässt sich durch einen entsprechenden Eignungsnachweis des vorgesehenen Umgangs mit dem kontaminierten Abbruchmaterial erreichen.

Die rechtliche Grundlage für den Wiedereinsatz des Abbruch- und Rückbaumaterials ist ein gültiges, mit den Behörden in der Genehmigungsplanung abgestimmtes Entsorgungskonzept. Das Rückbau- und Entsorgungskonzept wird durch eine Genehmigung gemäß Baurecht (BauGB 1997)²⁸ rechtsverbindlich. Nach BBodSchG kann das Rückbau- und Entsorgungskonzept auch in den Sanierungsplan aufgenommen werden; in diesem Fall wird es entweder durch eine Verbindlichkeitserklärung oder durch entsprechende Vereinbarungen mit der zuständigen Behörde (öffentlich-rechtlicher Vertrag) rechtsverbindlich (siehe auch Kap. 3.3, Bauplanungsrechtliche Aspekte beim Flächenrecycling).

Rückbaumaßnahmen sollten durch erfahrene Fachfirmen geplant und ausgeführt werden.

²² WEBER INGENIEURE GMBH PFORZHEIM 2001, <http://www.bwplus.fzk.de>.

²³ LAGA – Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (1998): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – Mitteilung 20, 4. erweiterte Auflage, 96 S.

²⁴ TA Siedlungsabfall - Dritte Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz, Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen vom 14. Mai 1993 (Banz. 1993 Nr. 99a).

²⁵ TA Abfall - Zweite allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz Teil 1: Technische Anleitung zur Lagerung, chemisch/physikalischen, biologischen Behandlung, Verbrennung und Ablagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen vom 12. März 1991 (GMBl. I S. 139, ber. S. 467).

²⁶ AltholzV - Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz – Altholzverordnung vom 15. August 2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.8.2002 S. 3302).

²⁷ KrW/AbfG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27. September 1994.

²⁸ BauGB – Baugesetzbuch (1997).

Gebäudeerhalt

Bei Brachflächen mit altem Gebäudebestand, der das Bild der Fläche prägt (z.B. Industriebauwerke und Kasernenareale) können Belange des Denkmalschutzes eine Rolle spielen. Neben dem generellen Bestreben, wertvolle alte Bausubstanz zu erhalten, kann der Erhalt charakteristischer Gebäude und Anlagen bei den neuen Nutzern oder der nur mittelbar betroffenen Bevölkerung die Identifikation mit dem neuen Nutzungskonzept fördern und damit die Umsetzung des Projektes erleichtern. Unternehmen verbinden mit historischen Bauwerken deshalb häufig einen positiven Imagefaktor und siedeln sich deshalb gern in den Gebäuden an (Kapitel 5.1.2: Marketingkonzept).

In einem Start-Up-Plan sollten zur Entscheidungsfindung und Variantenbetrachtung die Sanierungsaufwendungen für Gebäude, insbesondere hinsichtlich der oftmals kritischen Brandschutzanforderungen, vorab durch einen erfahrenden Architekten eingeschätzt und Sanierungskosten gemäß DIN 276 Schritt für Schritt ermittelt werden.

Bei einer Nutzung der vorhandenen Gebäude oder Betriebsanlagen muss berücksichtigt werden, dass diese baustoff- oder nutzungsbedingte Schadstoffbelastungen aufweisen können. Daher sollte eine Untersuchung erfolgen und ein entsprechender Verdacht bestätigt oder ausgeräumt werden. Dies kann die Erstellung eines Sanierungskonzeptes erfordern.

4.3.2 Anforderungen an den Baugrund

In einem Start-Up-Plan sollten die für eine Wiederbebauung einer Fläche erforderlichen technischen Maßnahmen dargestellt werden. Hierzu gehört z. B. die Darstellung der Maßnahmen, die im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Baugrundes hinsichtlich des Nutzungskonzeptes zu erfüllen sind. Grundsätzlich kann das Nutzungskonzept bezüglich der Untergrundverhältnisse besondere bautechnische Maßnahmen erforderlich machen, die in einem Start-Up-Plan berücksichtigt werden sollten.

Baugrund

Bei Brachen können ehemalige Fundamente, Leitungen, Kanalschächte und anthropogene Auffüllungen vorhanden sein, welche die Tragfähigkeit des Bodens vermindern und deshalb in Bereichen geplanter Gebäude berücksichtigt werden müssen. Ein Start-Up-Plan soll Informationen darüber enthalten, ob Maßnahmen zur Verbesserung des Bau- bzw. Untergrundes erforderlich sind und ggf. diese Maßnahmen skizzieren.

Fundamente lassen sich durch Tiefenertrümmerungsmaßnahmen entfernen. Dabei werden ausgedehnte Fundamente gesprengt oder mit einem Bagger zertrümmert und die Bruchstücke einzeln aus dem Untergrund entfernt. Unterirdische Hohlräume können durch gezieltes Einbauen von Material und Verdichten des Untergrundes beseitigt werden, wobei für das Verfüllen der Hohlräume anderweitig anfallendes Bodenaushubmaterial verwendet werden kann.

Die Kosten für diese Maßnahmen sind proportional zur Aufbereitungstiefe und lassen sich verringern, wenn standortbezogen z.B. Beschränkungen für Unterkellerungen und tiefe Fun-

damente ausgesprochen werden. Dies kann im Einzelfall dazu führen, dass wegen der beabsichtigten zukünftigen Nutzung Fundamente im Untergrund verbleiben können.

Wasser

Typische gründungstechnische Standsicherheitsfragen ergeben sich aus dem geologischen Aufbau, dem Grundwasserflurabstand und der Varianz des Grundwasserspiegels. Diese drei Parameter beeinflussen maßgeblich Art und Konstruktion der Gründung sowie der Baugru-
be. Untergeschosse im Grundwasserbereich oder in der Grundwasserwechselzone erfordern eine wasserdichte Bauwerkskonstruktion (z.B. weiße Wanne). Dabei müssen die ausgewählten Baustoffe auf Dauer beständig sein gegenüber dem anstehenden Grundwasser. Dies kann z.B. bestimmte Beton-Zuschlagstoffe notwendig machen. Für alle Bauzustände ist eine Auftriebssicherheit zu gewährleisten.

Lokal können Fragen der Tiefengeologie (z.B. Bergbaufolgelandschaften, Erdbeben) die Gründungsart beeinflussen. Eine sachkundige Bewertung dieser Sonderfragen durch Fachleute wird empfohlen.

Bei Bauwerken in Überschwemmungsgebieten ist zu überprüfen, ob gebäudespezifische Hochwasserschutzmaßnahmen (z.B. hochwasserdichte Türen und Fenster) in einem akzeptablen Kosten-/Nutzen-Verhältnis zum Hochwasserrisiko und Immobilienwert stehen.

Fremdleitungen

So genannte „Fremdleitungen“ (Gas-, Wasser-, Abwasser-, Strom- und Telefonleitungen) müssen insbesondere in Bereichen geplanter unterirdischer Bauwerke berücksichtigt werden. In einem Start-Up-Plan sollten deshalb so genannte „Fremdleitungsrisiken“ dargestellt und die Behandlung dieser Leitungen (Weiterbetrieb, Stilllegung oder Verlegung) in das Gesamtkonzept eingebunden werden.

Kampfmittel

Weil Industriestandorte im Zweiten Weltkrieg häufig Ziel von Luftangriffen waren, sind Industrierealflächen vielfach mit Blindgängern belastet.

Ob Hinweise auf Blindgänge bestehen, kann im ersten Schritt durch Luftbilddauswertungen überprüft werden. Für alle Luftangriffe der Alliierten liegen entsprechende Dokumentationen vor, die meist von den Alliierten selbst unmittelbar nach den Bombardements erstellt wurden. Für die Fotodokumentation von Bombardements stehen heute unterschiedliche Quellen zur Verfügung. Sie liegen oft bei den für die Kampfmittelräumung verantwortlichen Stellen. Dort kann die Überprüfung einer Fläche beantragt werden.

In einem Start-Up-Plan für die entsprechende Fläche sollten die nachfolgenden Fragen zur Kampfmittelproblematik geklärt werden:

- Liegen Erkenntnisse über Kriegseinwirkungen vor?
- Wurde eine Kampfmittelanfrage gestellt?
- Wurde die Fläche bereits vom zuständigen Kampfmittelräumdienst freigegeben?

Das Orten und Räumen von Kampfmitteln obliegt dem zuständigen Kampfmittelräumdienst, die Kosten liegen beim Veranlasser und somit beim Eigentümer oder Projektentwickler.

4.3.3 Kontaminationen im Untergrund

Informationsbedarf:

Für die Baureifmachung steht eine Vielzahl von Technologien zur Sanierung von Flächen zur Auswahl. Bedarf für solche Maßnahmen ergibt sich aus der Kontamination von Grundwasser und/oder Boden. Unabhängig davon können auch nicht sanierungsbedürftige Kontaminationen im Rahmen von Bautätigkeiten (z.B. Bodenaushub, Bauwasserhaltung) Maßnahmen erforderlich machen.

Schwerpunkte der Darstellung:

Ausgehend vom unter 4.2 abgeleiteten Handlungsbedarf für technische Maßnahmen, die wegen der Kontamination von Boden und/oder Grundwasser durchzuführen sind, werden im Start-Up-Plan Konzepte und Alternativen zur Umsetzung dieser Maßnahmen dargestellt. Bei großen Liegenschaften lässt sich eine Vereinfachung dadurch erreichen, dass man sie kontaminationsabhängig in Teilflächen untergliedert.

Schlüsselinformationen:

Standortuntersuchungen wegen nutzungsbezogener Kontamination orientieren sich am BBodSchG und der BBodSchV. Demnach sind verschiedene aufeinander abgestimmte Arbeitsschritte erforderlich, um über die Standortsituation aufzuklären und ggf. Art und Umfang technischer Maßnahmen zur Gefahrenabwehr abzuleiten. Der Erkenntniszugewinn steigert sich von Arbeitsschritt zu Arbeitsschritt. Mit zunehmender Erkenntnis erhöht sich auch die Kostensicherheit. Detailinformationen zu Standortuntersuchungen sind der entsprechenden Fachliteratur zu entnehmen (z. B. <http://www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/alfaweb/>). Den schematischen Ablauf der Altlastenbearbeitung gemäß BBodSchG zeigt.

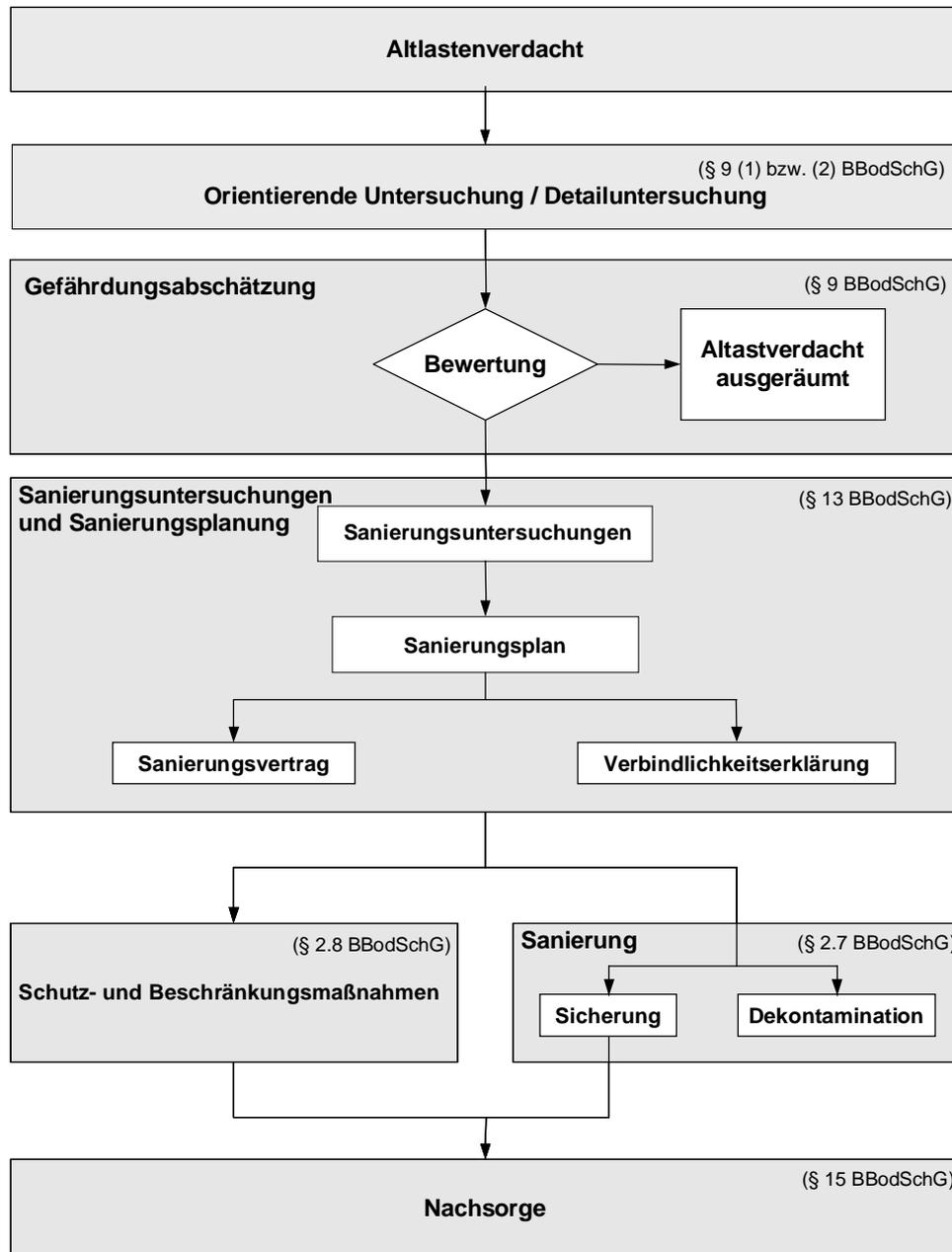


Abbildung 4.1: Schematischer Ablauf der Altlastenbearbeitung gemäß BBodSchG

Abhängig von der Art der aktuellen oder der geplanten Nutzung sind unterschiedliche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr nötig. So erfordert eine sensiblere Nutzung, wie z.B. für Wohnen, i. d. R. aufwendigere Maßnahmen.

Ziel der Sanierung ist die Unterbrechung der Wirkungspfade durch geeignete Maßnahmen mit dem Ziel, die beabsichtigte Folgenutzung zu ermöglichen. Das BBodSchG unterscheidet dabei Sanierungsmaßnahmen (Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen) sowie sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen. Dabei ist der technische Aufwand für

Maßnahmen zur Gefahrenabwehr ohne Umnutzung oft deutlich geringer als im Fall einer angestrebten Umnutzung.

Nachsorgemaßnahmen sind dann nötig, wenn wegen eines verbleibenden Schadstoffpotentials die Wirksamkeit und Funktionalität der Sanierungsmaßnahmen langfristig erhalten werden sollen und wenn eine Überwachung der Wirkungspfade notwendig ist (ITVA 2004²⁹). Bei der Abschätzung der Kosten für verschiedene Sanierungsvarianten sollten diese langfristig anfallenden Kosten berücksichtigt werden.

Nicht nur Maßnahmen der Gefahrenabwehr, sondern auch Bautätigkeiten können es notwendig machen, sich mit kontaminiertem Boden oder Grundwasser zu befassen. Beispiele hierfür sind Bodenumlagerungen, Einbau von Recycling-Material aus Rückbaumaßnahmen und Bauwasserhaltung.

Ableitung technischer Maßnahmen zur Altlastensanierung

Die Belastbarkeit eines Konzeptvorschlags „Altlasten“ als Planungsinstrument ist abhängig vom aktuellen Kenntnisstand der Untergrundverhältnisse des Grundstücks.

Ohne die konkrete Kenntnis der Untergrundverhältnisse (Boden- und Grundwasseruntersuchungen) können nur Schadstoffpotentiale ohne quantitative Schadensabgrenzung zur Ableitung von Maßnahmen herangezogen werden.

Aber schon aus einer Gefährdungsabschätzung lassen sich oft annäherungsweise Maßnahmen zur Grundwassersanierung ableiten. Voraussetzung ist allerdings, dass der Grundwasserschaden nach Art und Umfang bekannt ist. Dies kann bei überschaubaren Flächen und/oder Bodenkontaminationen auch auf Maßnahmen zur Bodensanierung zutreffen.

Zur Abschätzung von konkreten Bodensanierungsmaßnahmen bei komplexeren oder mehreren Schäden auf größeren Flächen ist eine Sanierungsuntersuchung vorzunehmen.

Demgemäß enthält der Konzeptvorschlag entsprechende Bandbreiten von technischen Maßnahmen. Diesen Effekt verdeutlicht Tabelle 4.1.

Auch nach Abschluss der Grundstücksentwicklung kann es notwendig sein, dass ohne Einschränkung der Folgenutzung technische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Grundwassersanierung) oder zur Überwachung verbliebener Schadstoffpotentiale (Nachsorge) durchgeführt werden müssen.

²⁹ ITVA –Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e. V. (2004): Handlungsempfehlung – H1-1, Nachsorge und Überwachung von sanierten Altlasten.

Tabelle 4.1: Bandbreite technischer Maßnahmen zur Altlastensanierung in Abhängigkeit des Bearbeitungsstands der Altlastenuntersuchung

Bearbeitungsstand Altlastenuntersuchung	Kenntnis der Untergrundverhältnisse und Altlastensituation	Bandbreite von technischen Maßnahmen
Altlastenverdacht (z.B. Altlastenkataster)	Branchentypische Ableitung des Schadstoffpotentials möglich	Schadstoffbezogen gesamte Bandbreite möglich
Historische Erkundung	Art und Umfang von Kontaminationen bekannt	Schadstoff- und ortsbezogen gesamte Bandbreite der Maßnahmen möglich
Orientierende Untersuchung/ Detailuntersuchung	Überprüfung der Wirkung von potentiellen Maßnahmen (Vorversuche)	Geeignete Maßnahmen ableit- und darstellbar
(Gefährdungsabschätzung)	Kein zusätzlicher Erkenntnisgewinn	Rangfolge von geeigneten Maßnahmen durch Machbarkeitsstudie nachgewiesen
Sanierungsuntersuchung	Art und Umfang von Kontaminationen bekannt	Genehmigungsplanung für ausgewählte Sanierungsvariante

Ableitung technischer Maßnahmen infolge von Baumaßnahmen

Auch wenn im Rahmen der Altlastenbearbeitung der Altlastenverdacht ausgeräumt wird (d.h. Schutzgüter nicht gefährdet sind), können Schadstoffe in Boden, Grundwasser und/oder Gebäudesubstanz vorhanden sein, die im Zuge der Umnutzung der Fläche berücksichtigt werden müssen.

Sofern Bodenaushub auf der Fläche wieder eingebaut oder an anderem Ort verwertet werden soll, unterliegt dieser Boden der Einstufung nach dem Kreislaufwirtschaft- und Abfallgesetz (KrW/AbfG). Zusätzlich sind die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des BBodSchG zu berücksichtigen, um die Voraussetzungen für den Wiedereinbau dieses Bodens sowie den Umgang mit dem Recyclingmaterial im Planungsgebiet zu regeln.

Wenn das Folgenutzungskonzept einen tiefreichenden Baukörper (Tiefgarage, Unterkellerung, Trogbauwerk, Straße etc.) vorsieht und dieser Baukörper in den natürlichen Grundwasserschwankungsbereich einbindet, sind ggf. Maßnahmen zur Baugrubenwasserhaltung und zur Gebäudesicherung vorzusehen (Kapitel 0). Sofern das Grundwasser kontaminiert ist oder sich eine Grundwasserkontamination im Bereich einer Grundwasserförderung befindet, sind technische Maßnahmen zur Abreinigung des kontaminierten Wassers unumgänglich. Die Abschätzung dieser technischen Maßnahmen sollte bei Kenntnis von Art und Umfang vorhandener Grundwasserverunreinigungen im Umfeld möglich sein.

4.4 Auswirkungen der technischen Maßnahmen

4.4.1 Anforderungen an Arbeitsschutzmaßnahmen

Informationsbedarf:

Arbeitsschutzmaßnahmen sind bei den Maßnahmen zur technischen Baureifmachung häufig erforderlich. Allerdings sollten sich die geplanten technischen Maßnahmen nicht arbeitsschutzrelevant auf das Grundstück auswirken; notfalls sind solche Auswirkungen möglichst zu vermindern oder zeitlich zu begrenzen.

Schwerpunkte der Darstellung:

In einem Start-Up-Plan sollten die aus den technischen Maßnahmen resultierenden erforderlichen Arbeitsschutz-Maßnahmen zusammengefasst dargestellt werden.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Die Erfordernis von Arbeitsschutzmaßnahmen steht in engem Zusammenhang mit den durchzuführenden Maßnahmen der technischen Baureifmachung. Aus diesem Grund steht das Unterkapitel in engem Zusammenhang mit den Kapitel 4.3: Technische Maßnahmen der Baureifmachung.

Schlüsselinformationen:

Die Baustellenverordnung (BaustellV)³⁰ verlangt generell die Berücksichtigung besonderer Sicherheitsaspekte bei technischen Maßnahmen auf Baustellen spezifischen Umfangs und spezieller Charakteristik. Dies gilt z.B. bei Baustellen mit größerem Arbeitsumfang und bei Baustellen, auf denen mehrere Unternehmen gleichzeitig tätig sind und/oder auf denen besonders gefährliche Arbeiten ausgeführt werden. Dies ist bei vielen Flächenrecycling-Projekten der Fall.

Gemäß BaustellV muss vor Einrichtung der Baustelle ein Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SiGe-Plan) erstellt werden. Grundlage des Plans bilden u. a. die bei der Untersuchung des Untergrunds und ggf. der Gebäudesubstanz vorgenommene Schadstoffanalyse und das daraus abgeleitete Schadstoffinventar. Die Erstellung des Plans sowie die Koordination der Arbeiten und der notwendigen und anzuwendenden Arbeitsschutzmaßnahmen für die auf dem Grundstück gewerblich Tätigen wird i.d.R. von einem SiGe-Koordinator mit entsprechender Ausbildung wahrgenommen. Weil er gewerksübergreifende Sicherheitsmaßnahmen und ihre gemeinsame Nutzung erkennen kann, ergeben sich bei der Bauausführung als Nebeneffekt der Koordination möglicherweise Kostenersparnisse.

Bei Arbeiten in kontaminierten Bereichen, d. h. bei Rückbau- und Untergrundarbeiten, sind zum Schutz der gewerblich Tätigen über die BaustellV hinaus die Vorgaben des Berufsgenossenschaftlichen Regelwerkes „Kontaminierte Bereiche“³¹ zu berücksichtigen. Danach muss vor Beginn der Arbeiten ein Arbeits- und Sicherheitsplan aufgestellt werden, der die

³⁰ Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BaustellV), BGBl I 1998, 1283.

³¹ Berufsgenossenschaftliches Regelwerk „Kontaminierte Bereiche“ (2000) BGR 128.

Gefährdung und die notwendigen technischen, organisatorischen oder personellen Schutzmaßnahmen (TOP) darstellt. Voraussetzung für das Arbeiten auf kontaminierten Bereichen ist eine arbeitsmedizinische Vorsorgeuntersuchung der gewerblich Tätigen.

Ein Koordinator mit entsprechender Ausbildung konzipiert und koordiniert die Maßnahmen. Das Konzept sollte sich aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und Akzeptanz am sicherheitsbezogenen Notwendigen orientieren. So lassen sich sehr viele Gefährdungen bereits durch relativ kostengünstige Schutzmaßnahmen beherrschen.

4.4.2 Anlieger/Nachbarschaft

Informationsbedarf:

Die auf dem Grundstück geplanten technischen Maßnahmen können sich auf Anlieger und Nachbarschaft auswirken.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan stellt die ggf. auftretenden Auswirkungen der Maßnahmen der technischen Baureifmachung auf Anlieger bzw. Nachbarschaft dar und zeigt Möglichkeiten des Umgangs mit solchen Auswirkungen auf.

Bezug zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln

- Kapitel 4.3: Technische Maßnahmen der Baureifmachung
- Kapitel 6: Kulturelle und soziale Aspekte der Brachflächenrevitalisierung.

Schlüsselinformationen:

Während der Baureifmachung eines Grundstückes können umfangreiche technische Maßnahmen z. T. über einen längeren Zeitraum hinweg notwendig sein. Die Maßnahmen und die von ihnen ausgehenden Auswirkungen wie zusätzlicher Verkehr, Lärm, Staubentwicklung etc. werden von den direkten Anliegern und der Nachbarschaft wahrgenommen. Eine Akzeptanz für solche Belastungen lässt sich zum einen durch die strikte Berücksichtigung gesetzlicher Vorgaben, zum anderen durch eine offen geführte Diskussion mit dem betroffenen Personenkreis erreichen.

Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz von Anliegern/Nachbarschaft

Ein Start-Up-Plan sollte auch Maßnahmen aufführen, die zum Schutz von Anliegern vorgesehen sind. Diese können z. B. in der praktischen Umsetzung die nachfolgend aufgeführten Punkte umfassen:

Baustellenschutz: Geeignete Sicherungsmaßnahmen gegen unbefugtes Betreten der Baustelle erfüllen die Verkehrssicherungspflicht des Grundstückes. Dazu eignen sich z.B. der

Erhalt einer ggf. vorhandenen Gebäudeeinzäunung oder die Errichtung eines geschlossenen Bauzauns. Durch die Baumaßnahme verursachte Beschränkungen des öffentlichen oder privaten Verkehrs müssen bei den zuständigen Stellen rechtzeitig angemeldet bzw. beantragt werden.

Schutz von Bauwerken/Anlagen: Bauwerke und Anlagen im Umfeld der Baustelle können durch entsprechende Maßnahmen vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang vor allem auf ggf. betroffene Wohngrundstücke. Hier empfiehlt es sich, zwecks Zuordnung von Schäden vor Beginn der technischen Maßnahmen eine Beweissicherung durch einen unabhängigen Gutachter zu veranlassen³². Weitere ggf. zu schützende Anlagen sind z.B. Verkehrsanlagen (Straßen, Gleisanlagen), Gewässer oder auch auf dem Grundstück befindliche Grundwassermessstellen.

Immissionsschutz: Luftreinhaltung und Lärmschutz im Umfeld der Baustelle können durch geeignete Maßnahmen zum Immissionsschutz gewährleistet werden. Diese berücksichtigen insbesondere Verunreinigungen durch Staub, der durch Rückbau- oder Erdbaumaßnahmen und den deshalb erforderlichen Verkehr entsteht, außerdem Belästigungen durch Lärm, welche durch lärmarme Verfahren oder tageszeitliche Begrenzung der Arbeiten minimiert werden können (s. auch 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz³³), und auch Erschütterungen, die bei Rückbaumaßnahmen auftreten können (s. auch DIN 4150³⁴). Die Einschaltung eines Fachgutachters zur Koordination der Maßnahmen hat sich bewährt.

Allgemeine Aktionen zur Erhöhung der Akzeptanz

In einem Start-Up-Plan sollten bereits mögliche Maßnahmen zur Steigerung der Akzeptanz der Flächenrecyclingmaßnahme aufgeführt werden. In der praktischen Umsetzung hat sich gezeigt, dass eine positive Resonanz bei den Anliegern erreicht werden kann, wenn frühzeitig über das Flächenrecycling-Projekt und die damit verbundenen technischen Maßnahmen informiert wird. Um das Projekt positiv darzustellen, sollten die Vorzüge der Folgenutzung den Missständen der ehemaligen Nutzung gegenübergestellt werden (Kapitel 6: Kulturelle und soziale Aspekte der Brachflächenrevitalisierung).

Je nach Art und Umfang des Projektes bieten sich als Möglichkeiten der Unterrichtung z.B. Anliegerversammlungen, Mitteilungen in der Tagespresse oder im örtlichen Rundfunk, Anliegerinformationen als Wurfsendung etc. an.

Konkret bezogen auf die Phase der Baureifmachung hat sich bewährt, vor Beginn der eigentlichen technischen Maßnahmen durch Anliegerinformationen auf mögliche Auswirkungen in der Nachbarschaft und/oder auf Nutzungsbeschränkungen (Straße, Versorgungsleitungen wie Strom, Gas, Wasser) hinzuweisen.

³² Nach DIN 4123 - Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen, September 2000.

³³ 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) - Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002, BGBl. I Nr. 63 vom 5.9.2002 S. 3478; 6.1.2004 S. 2.

³⁴ DIN 4150-2: "Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden", Juni 1999, DIN 4150-3: "Einwirkungen auf bauliche Anlagen", Februar 1999.

4.4.3 Fauna und Flora

Informationsbedarf:

Die im Rahmen der Flächenrevitalisierung geplanten technischen Maßnahmen können sich auf naturschutzrechtliche Belange des Grundstücks und seiner Umgebung auswirken.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan stellt die möglichen Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange dar, die bei der Baureifmachung auftreten können: er zeigt außerdem Maßnahmen zur Kompensation auf.

Bezug zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln

- Kapitel 3.3: Bauplanungsrechtliche Aspekte beim Flächenrecycling
- Kapitel 4.3: Technische Maßnahmen der Baureifmachung

Schlüsselinformationen:

Die Wiedernutzung von Brachflächen kann auch Belange von Natur und Landschaft berühren. So können sich z.B. während des Brachliegens eines Grundstückes wertvolle Biotope am Standort angesiedelt haben, deren Beeinträchtigung oder Zerstörung im Zuge der Baureifmachung berücksichtigt werden müssen und die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Diese Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange erfolgt auf Grundlage von § 1a BauGB im Rahmen der planungsrechtlichen Bearbeitung eines Flächenrecycling-Projektes (Kapitel 3.3, Bauplanungsrechtliche Aspekte beim Flächenrecycling). Je nach Art der geplanten Folgenutzung und Größe des Grundstückes ist gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ggf. eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung durchzuführen.

4.5 Kosten der Baureifmachung

Informationsbedarf:

Die im Zuge der Baureifmachung notwendigen technischen Maßnahmen zur Grundstücksaufbereitung sind mit Kosten verbunden. Die in den Bereichen Rückbau und Altlasten kostenbestimmenden Faktoren sind allgemein bekannt, so dass eine Kostenschätzung innerhalb einer bestimmten Bandbreite möglich ist. Auf Basis einer ersten Kostenabschätzung und Kenntnis der im jeweiligen Fall relevanten Faktoren lassen sich durch Ausnutzung von Synergiepotenzialen Kosteneinsparungen erzielen.

Schwerpunkte der Darstellung:

In einem Start-Up-Plan werden die standortbezogenen kostenbestimmenden Faktoren auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes identifiziert und eine grobe Kostenabschät-

zung der Baureifmachung vorgenommen. Basierend auf dieser Abschätzung werden Maßnahmen zur Steigerung der Kostensicherheit in Erwägung gezogen, andererseits auch mögliche Effekte (Synergien, Einsparpotentiale) abgeleitet. Die Teilkosten der Baureifmachung fließen in die zu ermittelnden Gesamtkosten des Vorhabens ein. (siehe Kapitel 5.3.1)

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Das Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 4.2: Information und Analyse
- Kapitel 4.3.3: Kontaminationen im Untergrund
- Kapitel 5: Wirtschaftliche Aspekte

Schlüsselinformationen:

Zu den wesentlichen Kostenpositionen eines Projektes gehören u. a.:

- Kosten des Grunderwerbs
- Grundstücksaufbereitungskosten:
 - ▲ Gebäudeabbruch/Gebäuderenovierung
 - ▲ Beseitigung von Infrastruktur
 - ▲ Altlastensanierungskosten (inkl. ggf. erforderlicher Langzeitsicherung)
 - ▲ Bau- und Geländegestaltung
- Baunebenkosten (Planung, Genehmigung, Management)

Bei der Erstellung eines Start-Up-Plans sollte jeweils deutlich darauf hingewiesen werden, wie genau im Rahmen des Planes Kosten ermittelt werden konnten. Hierzu werden in der DIN 276 vier vom Planungsfortschritt abhängige Stufen der Kostenermittlung genannt, die in der ITVA-Arbeitshilfe C 5-2 für die Anwendung im Flächenrecycling um eine (vorgeschaltete) fünfte Stufe, den Kostenüberschlag, ergänzt sind.

Tabelle 4.2: Kostenermittlung nach Leistungsphasen

Ebene	Kostenermittlung nach Leistungsphase		Genauigkeit
0	Kostenüberschlag	Machbarkeitsstudie	+/- 30 %
1	Kostenschätzung	Vorplanung	+/- 18 %
2	Kostenberechnung	Entwurfsvorplanung	+/- 12 %
3	Kostenanschlag	Ausführungsplanung	+/- 8 %
4	Kostenfeststellung	Tatsächliche Kosten	exakt

Anhaltspunkte zum gängigen Marktpreisniveau, die in frühen Leistungsphasen verwendet werden können, sind u.a. dem „Leistungsbuch Altlastensanierung und Flächenentwicklung“ zu entnehmen ⁽³⁵⁾. Dieses Handbuch wird aktuell überarbeitet.

Wie bereits oben erläutert, soll die Darstellung an dieser Stelle nur einen Überblick über die relevanten Kostenpositionen im Gesamtkontext ermöglichen, die detaillierte Darstellung und Analyse der Kosten erfolgt in Kapitel 5.3, in dem ebenfalls die Ansätze und Grundzüge DIN 276 näher erläutert werden.

Bei den Maßnahmen sind folgende kostenbestimmenden Faktoren bedeutend. Oftmals lassen sich hierbei durch Synergiepotenziale auch Einsparpotenziale nutzen:

Untersuchungsprogramm:

Ein auf die historische und die Folgenutzung abgestimmtes Untersuchungsprogramm erzeugt bei einer schrittweisen und mit der zuständigen Behörde abgesprochenen Vorgehensweise Synergie-Effekte, die durch die frühzeitige Einbeziehung von Baugrunduntersuchungen noch verstärkt werden können.

Durch ein im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden entwickeltes Erkundungs- und Untersuchungsprogramm kann bei einer auf die Folgenutzung abgestimmten Strategie z.B. im Rahmen der Sanierungsuntersuchung (darin z.B. in der Machbarkeitsstudie oder bei der Kosten-Nutzen-Untersuchung) die Kostensicherheit deutlich erhöht werden. So kann z.B. durch angemessene Untersuchungsstrategien im Verlauf von Grundwassersanierungsmaßnahmen der Verlauf dieser Sanierungsmaßnahmen in realistischen Bandbreiten prognostiziert werden, was eine wesentliche Grundlage für eine kalkulierbare Grundwassersanierung wird.

Zudem ergibt eine plausible Ableitung von Sanierungsmaßnahmen die Grundlage für eine behördliche Verhältnismäßigkeit, deren Spielräume durch die Qualität der gutachterlichen Arbeit weitgehend geprägt werden kann.

Durch fehlende Abstimmung mit den Behörden werden dagegen nahezu zwangsläufig bei jedem Arbeitsschritt der (Altlasten-)Untersuchung Mehrkosten erzeugt. Unabhängig von den eigentlichen Standortgegebenheiten (Kontamination, Sanierungsbedarf) liegen im kooperativen Umgang mit der zuständigen Behörde und in der Umsetzung eines abgestuften Untersuchungsprogramms die höchsten Einsparpotenziale; durch einen solchen Umgang kann man sie auch erst auslösen.

Abstimmung der technischen Maßnahmen auf die Nachfolgenutzung:

Weitere Einsparpotenziale ergeben sich durch gegenseitiges Abstimmen von technisch notwendigen Maßnahmen und Folgenutzung.

³⁵ Hrsg.: Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen; Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz, Band 5.

Sofern die konkrete Folgenutzung den Zwischenergebnissen von Standortuntersuchungen angepasst werden kann, erzeugt ein solches Vorgehen Kosteneinsparungen bei der Grundstücksentwicklung (Beispiel: Wird die spätere Bauhöhe erst festgelegt, wenn das Volumen der beim Rückbau und der Standortsanierung anfallenden und möglicherweise wieder einbaubaren Bodenmassen bekannt ist, müssen diese nicht kostenintensiv entsorgt werden.)

Die bautechnische Verwertung (z.B. Lärmschutzwall, Landschaftsplanung, Hochwasserschutz) von mineralischem Material, das bei der Sanierung und/oder der Rückbaumaßnahme anfällt, und eine frühzeitige planerische Überprüfung dieser Option reduzieren gegebenenfalls Entsorgungsaufwendungen.

Bei der Herstellung des Baugrundes ist die Anforderung an die Qualität kostenbestimmend. So kann z.B. bei Abstimmung mit der Folgenutzung die aufwendige Herstellung eines qualitativ hochwertigen Baugrundes durch die Anforderung tragfähigerer Fundamente kompensiert werden.

4.6 Chancen und Risiken eines Projektes

Informationsbedarf:

Bei der Baureifmachung kann das Erreichen eines Projekterfolges durch eine effektive Projektsteuerung unter Einbeziehung aller an der Planung beteiligter und gleichzeitiger Berücksichtigung der Interessen Dritter sowie behördlicher Forderungen maßgeblich beeinflusst werden. Hierfür stehen erprobte und bewährte Werkzeuge zur Verfügung, deren Verwendung Chancen aufzeigt und ein verbleibendes Risiko kalkulierbar macht.

Schwerpunkte der Darstellung:

Im Start-Up-Plan werden, abgeleitet aus den vorhandenen Standortgegebenheiten und der im Zuge der Baureifmachung erforderlichen Maßnahmen, die gegebenen Potenziale dargestellt. Hierbei sollten Wechselbeziehungen und Synergie-Effekte zur Entwicklung von Chancen und zur Begrenzung von Risiken aufgearbeitet werden.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Dieses Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 4.3: Technische Maßnahmen der Baureifmachung
- Kapitel 4.5: Kosten der Baureifmachung

Schlüsselinformationen:

Informationen über die Lage zu entwickelnder Flächen und die Beschreibung von Auswirkungen von technischen Maßnahmen auf dem Grundstück und in seiner Nachbarschaft sind eine entscheidende Grundlage für ein zielorientiertes Projektmanagement beim Flächenrecycling. Dem erfahrenen Projektmanager bieten sich vielerlei Chancen, den Erfolg des Flächenrecycling-Projektes zu sichern.

4.6.1 Qualifizierte Beurteilung des Standortes

Oft entsteht ein unübersehbares Risiko bei der Umnutzung bereits benutzter Flächen aus Unkenntnis der eigentlichen Standortsituation oder der fehlenden Fähigkeit, mit vorliegenden Informationen qualifiziert umzugehen. Ursache hierfür kann eine isolierte Berücksichtigung von Einzelaspekten sein oder ein nicht auf eine konkrete Folgenutzung abgestimmtes Untersuchen in allen relevanten Fachbereichen.

Unzureichende Untersuchungsstrategien von Flächen führen insbesondere bei Altlasten zu entsprechend kostenwirksamen Konsequenzen, die sich in einer gescheiterten Zeitplanung oder explodierenden Kosten äußern. Das Projekt kann sogar scheitern, was zudem eine Stigmatisierung der betreffenden Fläche zur Folge hätte.

Zur Vermeidung von Risiken, die aus fehlerhaften Untersuchungsstrategien entstehen können, hat sich eine ganzheitliche, auf die Folgenutzung abgestimmte Bearbeitung, unter Einbeziehung und Beteiligung relevanter Fachbereiche in einem frühen Entwicklungsstadium bewährt. Durch frühzeitige Einbeziehung der zuständigen Behörden wird außerdem die Planungssicherheit erhöht.

Geringer Kenntnisstand führt zu geringerer Kostensicherheit abzuschätzender technischer Maßnahmen. Im Start-Up-Plan ist deshalb abzuwägen, ob durch weiterführende Untersuchungen (Baugrunduntersuchung, Rückbau- und Entsorgungskonzept, Gefährdungsabschätzung oder Sanierungsuntersuchung) die Chance einer größeren Kostensicherheit erreicht werden kann.

4.6.2 Rechtssicherheit

Die rechtliche Absicherung von Sanierungsmaßnahmen ist insbesondere bei der Entwicklung von Standorten mit schädlichen Bodenveränderungen von Bedeutung. Ausdrücklich beschreibt das BBodSchG die Möglichkeit, Sanierungsziele in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag oder durch eine z.B. auf einem Sanierungsplan aufbauende Genehmigungsgrundlage festzulegen. Durch eine entsprechende „Altlastenklausel“ im Kaufvertrag für Investoren kann das Risiko auch für diesen Kreis definiert und damit kalkulierbar gestaltet werden. Die hierfür erforderlichen Grundlagen stehen jedoch in der Regel nicht zur Erarbeitung eines Start-Up-Plans zur Verfügung.

4.6.3 Hohes Wertschöpfungspotential

Beim Erwerb einer Fläche mit Boden- und Grundwasserverunreinigungen bestehen durch den naturgemäß niedrigen Kaufpreis oft größere Wertschöpfungspotentiale als bei Flächen auf der grünen Wiese. Ein gezieltes und qualifiziertes Umgehen mit Kontaminationen im Hinblick z.B. auf eine höherwertige Nutzung kann die Machbarkeit einer Flächenentwicklung wesentlich unterstützen und eine profitable Vermarktung zulassen.

Beispiel: Kienzle-Areal, Villingen-Schwenningen

Die ehemalige Uhrenfabrik „Kienzle“ bestand für etwa 80 Jahre in zentrumsnaher Lage in Villingen-Schwenningen. Das Gelände umfasste eine Gesamtfläche von ca. 47 000 m². Die ehemalige Nutzung zog eine weitreichende Kontamination des Standortes nach sich: Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe bildeten die Hauptkontamination und wurden sowohl im Boden als auch im Grundwasser nachgewiesen. Die Schadstofffracht belief sich auf ca. 2,5 kg LHKW pro Tag. Ursache waren sieben Schadstoffherde innerhalb der nördlichen Teilfläche. Daneben wurden geringere Mengen radioaktiver Abfälle aus der Ziffernblattproduktion in einer Betriebsdeponie ebenfalls im nördlichen Teilbereich abgelagert. Als weitere Produktionsrückstände wurden Schwermetalle und untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe und aromatische Kohlenwasserstoffe nachgewiesen. Vornehmlich aufgrund der komplexen Schadstoffsituation und deren nicht absehbaren Folgen lag der Standort etwa 18 Jahre lang brach. Erst ein innovatives, 1999 erarbeitetes Sanierungskonzept setzte die Revitalisierung des Areals in Bewegung. Grundlage des Sanierungskonzeptes waren umfangreiche Untersuchungen zur Altlastensituation sowie eine erste städtebauliche Konzeption, die eine vielseitige Folgenutzung durch Wohnen, Handel und Freizeit vorsah.

Das endgültige Nutzungskonzept orientierte sich einerseits an der vorhandenen Schadstoffsituation, korrespondierte auf der anderen Seite aber vor allem im Rahmen einer integrierten Planung mit dem gewählten Sanierungskonzept. Hervorzuheben ist, dass die Nutzung im hochkontaminierten nördlichen Teilbereich durch einen Handelskomplex mit Parkplatz erfolgt. Dies ermöglichte es, einen Großteil der Untergrundkontamination gesichert am Standort zu belassen: Die radioaktiv belastete Betriebsdeponie wurde durch eine fachgerechte Abdeckung abgeschirmt. Zur Vermeidung weiterer Schadstoffemissionen aus dem Grundstück wurden darüber hinaus zunächst massiv kontaminierte Bodenschichten entfernt und hydraulische Maßnahmen eingeleitet. Restbelastungen wurden im Zuge der Neubaumaßnahmen angegangen. Unabhängig von wirtschaftlichen Betrachtungen wurde eine Öko-Bilanz für das Flächenrecyclingprojekt aufgestellt. Als Varianten wurden die „Komplettsanierung“ durch Auskoffern schadstoffbelasteten Materials und die im Nachhinein verwirklichte „Sicherungslösung“ verglichen. Die Wirkungsbilanz zeigte, dass die Sicherungsmaßnahme eindeutig positiver zu bewerten ist als das alternative Auskoffern des Materials.

Insgesamt konnte die Revitalisierung des Kienzle-Areals im Jahre 2002 sowohl unter Umweltsichtspunkten als auch aus wirtschaftlicher Sicht erfolgreich abgeschlossen werden.

Beispiel: Lennestadt

Auf einer durch massive Schwermetallgehalte im Untergrund kontaminierten 4,6 ha großen Fläche wurde für Folgenutzer der Eingriff in den Untergrund weitgehend ausgeschlossen. Als Folge dieser eingeschränkten Flächennutzung mussten Investoren gezielt angesprochen werden. Wegen der bestehenden Flächenknappheit für gewerbliche Nutzung führte dieses Vorgehen zu einer vollständigen Vermarktung zu üblichen Grundpreisen. So konnte der Entwickler trotz verbleibender Kontamination in Boden und Grundwasser für die Fläche eine Wertschöpfung zu marktüblichen Preisen erreichen. Vorteilhaft erwies sich dabei, dass der Investor das kalkulierbare Risiko einer Grundwasserbelastung auf der Grundlage eines für verbindlich erklärten Sanierungsplanes im Rahmen des Grundstücksverkehrs übernommen hatte.

5 Wirtschaftliche Aspekte

Im Flächenrecycling hat, wie in allen Projekten der Immobilienentwicklung, das Erreichen von Kostensicherheit und Wirtschaftlichkeit oberste Priorität. Deshalb gilt es von Beginn an, Kosten und Finanzierungen des Vorhabens im Rahmen einer umfassenden Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung zu erfassen. Ist vor Projektbeginn der Erwerb der Brache erforderlich, sind spezifische Anforderungen für Brachflächen zu berücksichtigen, die vom klassischen Vorgehen einer Wertermittlung abweichen.

Die Einrichtung eines Kosten-, Termin-, Qualitäts- und Organisationsmanagements sowie eine Marktanalyse und die Analyse von Fördermöglichkeiten sind weitere Bausteine zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit eines Brachflächenrevitalisierungsprojektes. Die Durchführung einer Risikoanalyse, die Betrachtung von Haftungsfragen und Deckungsmöglichkeiten durch Versicherungskonzepte sind ferner wesentlich für die Entwicklung eines wirtschaftlich tragfähigen Revitalisierungsprojektes.

Zum Stellenwert dieser Thematik sei hier nur das folgende Zitat eines Projektentwicklers festgehalten: „Die Kostenfrage ist die wichtigste beim Liegenschaftsrecycling, technische Fragen und Akzeptanzfragen sind inzwischen nachrangig.“

5.1 Marktlage und Vermarktung

Bereits in einer frühen Phase des Revitalisierungsprojektes ist im Rahmen einer „ersten Marktanalyse“ sicherzustellen, dass die geplante Folgenutzung, - und damit letztlich das gesamte Projekt - wirtschaftlich tragfähig und umsetzbar ist. Vielfach wird die ins Auge gefasste Nutzungsidee auf einen Bedarf zurückgehen. Dieser Bedarf sollte in der Marktanalyse mit im Projektverlauf zunehmender Genauigkeit untersucht und dargestellt werden. Den Ergebnissen der Marktanalyse entsprechend ist das Vermarktungskonzept zu entwickeln und darzustellen. Es soll zeigen, wie auf einen erkannten Bedarf „geantwortet“ wird und wie die für das Projekt interessanten „Käufer“ angesprochen werden sollen. Ggf. können Konzepte einer „Schritt-für-Schritt-Entwicklung“ oder Zwischennutzung ergänzend einbezogen werden.

5.1.1 Marktanalyse

Informationsbedarf:

Durch die Marktanalyse wird die Nachfrage für ein Produkt festgestellt, z.B. nach vermietbaren Büroflächen, Wirtschaftsraum, Wohnnutzung, etc. Ferner soll aufgezeigt werden, dass der Projektplan hinsichtlich der Einkünfte auf realistische Annahmen aufbaut.

Schwerpunkt der Darstellung:

Die Marktanalyse stellt die Basis für die Entwicklung eines marktfähigen Nutzungskonzeptes dar. Im Start-Up-Plan sollten die ausgewählten Nutzungsvarianten hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit unter aktuellen bzw. den zu erwartenden Marktbedingungen zusammenfassen eingeschätzt werden.

Schlüsselinformationen:

Eine den Markt wesentlich beeinflussende Größe ist die regionale und lokale Entwicklung des Gebietes. In der Marktanalyse sind daher neben den politischen Rahmenbedingungen und der Entwicklung der regionalen und lokalen Wirtschaftsstruktur besonders der lokale und regionale Flächenbedarf verschiedener Nutzungen sowie das künftige Nachfragepotential zu untersuchen. Die Ergebnisse der Analyse sollten als Grundlage zur Erarbeitung des Nutzungskonzeptes herangezogen werden und sind somit ein wesentlicher Input für die Gesamtwirtschaftlichkeitsanalyse.

Der Projektplan soll zeigen, dass hinsichtlich der zu erwartenden Einkünfte auf realistischen Annahmen aufgebaut wird, z.B. betreffend:

- Zeitplan/Liste der geplanten Verkäufe,
- lokale Rate leerstehender Nutzflächen (Durchschnittswerte und Spezifika für versch. Produktgruppen),
- Stabilität des Verkaufspreises etc.

Zur Ergänzung der Informationen zu Angebot und Nachfrage für das Produkt (z.B. Büroflächen) können folgende Quellen hilfreich sein:

- Studie des Marktes im Internet,
- Auswertung lokaler Zeitungen,
- Gespräche mit lokalen Immobilienmaklern,
- Beratungsgespräche mit der Industrie- und Handelskammer,
- Einblick in "Bankindizes",
- Beratungsgespräche mit Bürgermeistern oder Ratsmitgliedern,
- Teilnahme an lokalen, kommunalen Planungssitzungen, etc.

Neben der Auswertung von diversen Statistiken und oben genannten Quellen werden Gespräche mit Praktikern aus dem angestrebten Marktsegment empfohlen, um ein „Gefühl“ für den Markt zu entwickeln und eine Positionierung des Produktes innerhalb dieses Marktes vornehmen zu können. Insbesondere in der Dienstleistungsbranche und auf dem Wohnungssektor werden Marketingstrategien erfolgreich eingesetzt, die zusätzlich auf „soft factors“ und emotionalen Komponenten basieren.

5.1.2 Marketingkonzept

Informationsbedarf:

Auf der Grundlage von Marktanalyse, Nutzungskonzept, Gesamtwirtschaftlichkeitsberechnung und den Schlüsselfaktoren des Projektes kann ein nachfrageorientiertes Vermarktungskonzept erarbeitet werden.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan sollte die an die Umsetzung des Konzeptes geknüpften Erwartungen in Verbindung mit den Zielkunden beschrieben werden. Die Strategie sollte das Know-how und die Kreativität des Projektteams sowie ihr professionelles Marketing-Fachwissen unterstreichen, um das Vertrauen von Kreditgebern und/oder Investoren zu gewinnen.

Schlüsselinformationen:

Das Vermarktungskonzept sollte immobilienwirtschaftliche Risiken berücksichtigen und zielt i.d.R. darauf ab, Flächen, Gebäude und Anlagen möglichst unmittelbar nach Fertigstellung dem Nachnutzer zu übergeben. Dies setzt voraus, dass im Idealfall bereits vor Beginn der Maßnahme nicht nur die Folgenutzung sondern auch der Nutzer (Käufer, Investor) feststehen.

Die Erstellung eines Marketingkonzeptes bereits zu Projektbeginn ist zu empfehlen, da dies erfahrungsgemäß ansonsten im weiteren Projektverlauf häufig zu erheblichem Zeitverzug und erhöhtem finanziellen Aufwand führen kann.

Die erfolgreiche Positionierung von Revitalisierungsflächen auf dem Markt ist oft mit großen Marketing-Anstrengungen, vor allem einem hohen Maß an Sensitivität und schließlich auch finanziellem Aufwand verbunden. In diesem Zusammenhang gilt es zu beachten, dass Brachflächen aufgrund ihrer Vornutzung bereits mit einem negativen Image im Sinne einer Stigmatisierung behaftet sein können, worauf das Marketing in besonderer Weise Rücksicht zu nehmen hat. Ansatzpunkt für die Entwicklung einer Marketingstrategie kann die Betonung der positiven Charakteristika, wie z.B. die besondere Standortattraktivität, im Vergleich zu anderen konkurrierenden Projekten in der Region sein.

Die Attraktivität eines Standortes kann bekanntlich durch folgende Faktoren beeinflusst werden:

- Lage und Zugänglichkeit,
- Standortgröße und Gestaltung (Zuschnitt; Teilentwicklung oder Zwischennutzung möglich?),
- Charakter / Flair des Standortes (z.B. Erhalt schöner Gebäude, charakteristischer Strukturen),
- Infrastrukturanbindung und –ausstattung,
- Lokale Nutzungsausweisung/Wahrscheinlichkeit und Art der Umwidmung,
- Politische Zustimmung und Akzeptanz der Bevölkerung,
- Einbindung in das Umfeld/Nutzungseinschränkungen aufgrund benachbarter Flächennutzungen,
- Lokale Steuerlasten (z.B. Höhe der Gewerbesteuer),
- Grad der öffentlichen Sicherheit auf dem Gelände (z.B. Einbruch-, Diebstahlgefahr).

Die folgenden Aspekte sind Beiträgen von Spezialisten auf diesem Gebiet ⁽³⁶⁾ entnommen und sollen als erste Anregung dienen:

Wegen der häufig anzutreffenden Stigmatisierung von Altstandorten ist meist ein Imagewechsel des Standortes die Voraussetzung für eine erfolgreiche Marketingstrategie. Mit einem neuen Namen/Label können die Vision des Projektes und alle zukunftsweisenden Projektschritte in den Fokus rücken, während Probleme der Vergangenheit mit dem bisherigen Standortnamen verbunden bleiben. Die Vermarktung des neuen Labels sollte zielgruppenorientiert sein und neben Zeitungsanzeigen auch weitere Methoden zur besonderen Ansprache nutzen (Business Journal Advertisements, Zeitungsinserte, Werbung über lokale Radiosender, Plakatwerbung, Informationsveranstaltungen, Feiern auf dem Standort, Newsletter bei der Industrie- und Handelskammer oder Verbänden spezieller Branchen). Beachtenswert sind insbesondere auch mögliche Image-Effekte von „Zwischennutzungen“, die vor oder auch während der Flächenaufbereitungen auf (Teil-) Flächen etabliert werden. Dem kurzfristigen Vorteil durch Miet- oder Pächterlöse kann jedoch eine Imagewirkung entgegenstehen, die den Interessen des Entwicklers schadet. Beispiele sind negativ besetzte Nutzungen wie „Wertstofflagerung“, „Punker-Treff“ oder „Schwabenkneipe“.

Üblicherweise sind Brachflächen für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Ein wichtiger Schritt ist es, der Öffentlichkeit das Erleben des Standortes und den Fortschritt in der Entwicklung z.B. durch Festivals oder Sportveranstaltungen, die in Verbindung mit den Gebäuden bzw. der Fläche stehen, zu ermöglichen. Private Organisationen und kommunale Verwaltungsmitarbeiter/innen sind offen für Kooperationen, wenn Veranstaltungen finanziell unterstützt werden.

Der Erhalt einiger zurückgelassener, alter Industriegebäude oder interessanter technischer Konstruktionen kann bei einer angepassten Nachnutzung in Kombination mit moderner Architektur eine außergewöhnliche Atmosphäre kreieren, die sich positiv von neuen „Glas-Stahl-Palästen“ abhebt.

Eine räumliche Verknüpfung von Arbeitsplätzen mit Freizeit- oder Wohnbereichen in parkähnlicher Umgebung steht im Kontrast zu Standorten mit Mononutzung.

Um potenzielle Kreditgeber oder Käufer zu interessieren und schließlich den Entscheidungsprozess für eine Ansiedlung auf dem Standort positiv zu beeinflussen, sind wiederholte, zielgruppenorientierte Kontakte z.B. durch regelmäßig veröffentlichte Informationen über das Projekt, persönliche Newsletter, Akquisitionsbroschüren für Mieter und Investoren o. ä. notwendig, die die Erstinformationen der Zielgruppe kontinuierlich ergänzen und das entstehende Image des Projektes festigen. Als Anlässe für diese Informationen oder Events auf den Standorten bieten sich Meilensteine des Projekts, z. B. Spatenstiche, Fertige Bauabschnitte, Einweihungen etc. an.

Die Gewinnung unabhängiger Multiplikatoren, die anderen die Idee und Vision des Projektes vermitteln, kann ein wichtiges Element der Kommunikationsstrategie sein. Besonderen Erfolg versprechen in diesem Rahmen z.B. themenbezogene Projekte, die gemeinsam mit potentiellen Investoren realisiert werden. Als Anreiz könnte den Multiplikatoren spezielle Vorteile wie besondere Leasingraten oder Unterstützung für Veranstaltungen angeboten werden.

³⁶ Koch (2003), Eitel (2003).

5.2 Materieller Flächenwert

5.2.1 Flächenbewertung

Informationsbedarf:

Das Kapitel zeigt im Überblick zentrale Aspekte der allgemeinen Flächenbewertung und deren Bezüge zum Flächenrecycling auf.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan sollte zeigen dass es sich bei Flächenrecyclingprojekten zwar im Grundsatz um ein Immobiliengeschäft handelt, die Besonderheiten eines vorge nutzten Standortes jedoch bei der Kaufpreisfindung berücksichtigen sind. Der Start-Up-Plan solle darstellen, wie im konkreten Fall die Flächenbewertung durchgeführt wurde. Finanzmittelgeber wird interessieren, welche Lasten und Chancen bei der Kaufpreisermittlung berücksichtigt wurden.

Schlüsselinformationen:

Grundsätzlich ist das Geschäft mit Brachflächen ein Immobiliengeschäft mit allen typischen Anforderungen, wobei zusätzlich Aspekte zu Umweltbeeinträchtigungen berücksichtigt werden müssen. Über die typischen Immobilienkosten und –analysen hinaus sind also weitere Aspekte zu betrachten, die im Folgenden kurz erläutert werden.

Die Ermittlung des Standortwertes in Projekten des Flächenrecyclings sollte zunächst nach dem Verkehrswertverfahren erfolgen, um das Ergebnis dann durch Berücksichtigung brachflächentypischer Einflussgrößen zu korrigieren.

Das deutsche Baugesetzbuch (BauGB) spezifiziert zum Verkehrswert in § 194: "... wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird nach § 199 (1) BauGB durch die Anwendung der Wertermittlungsverordnung (WertV) bestimmt, die die gesetzlichen Anforderungen und standardisierten Methoden zur Wertermittlung beschreibt. In der allgemeinen Praxis wird der Verkehrswert von Grundstücken nach Wertermittlungsverordnung (WertV) und Wertermittlungsrichtlinien (WertR) geschätzt, wobei nur ausdrücklich erwähnte, bestehende oder wahrgenommene Kontaminationen durch einen Experten beurteilt werden müssen.

Einflussgrößen mit Relevanz bei Recyclingflächen

Es sei angemerkt, dass in diesem Bericht lediglich einige wesentliche Aspekte erwähnt werden, die den geschätzten Verkehrswert und /oder die Beurteilung der Realisierbarkeit einer ökonomischen Wiedernutzung des Eigentums bestimmen oder beeinflussen können. Die Abarbeitung sollte also eine kritische Betrachtung des Einzelfalls nicht ersetzen.

Bei vorge nutzten Flächen ist es in Deutschland allgemein üblich, den Verkehrswert durch geschätzte Kosten für eine Sanierung herabzusetzen. Dieser Vorgang ist allerdings streng genommen und formell nicht korrekt, denn die Verknüpfung von Werten und Kosten ist in der Ökonomie nicht akzeptabel.

Bei der Preisfindung ist generell auch davon auszugehen, dass durch den Verdacht einer Schädigung der Fläche eine Stigmatisierung („mentale Altlasten“) eintritt, die zu einem „Markantilen Minderwert“ führen kann, also einer Wertminderung einer industriell vorge nutzten Fläche gegenüber einer vergleichbaren Fläche ohne eine solche Vornutzung.

LINNE 2003 macht mit Blick auf einen „realen Flächenmarktwert“ darauf aufmerksam, dass der in der Bilanz dargestellte Wert von Immobilien um alle Aufwendungen zur Herstellung einer Marktfähigkeit unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Auflagen vermindert werden muss, soweit die Grundstücke und Anlagen nicht von gleichgelagerten Unternehmen übernommen und weiterverwendet werden können. Hierbei seien selbstverständlich die preiserhöhenden sowie preismindernden Folgenutzungsmöglichkeiten entsprechend zu berücksichtigen. In der Realität sei hingegen vielmehr zu beobachten, dass auch z.T. seit Jahrzehnten brachliegende Flächen mit ebenfalls z.T. erheblichen Bodenbelastungen gleichzeitig in der Wert einschätzung Ihrer Eigentümer und damit auch in den Bilanzen mit erheblichen, überhöhten Wertansätzen eingestellt sind, obwohl sie „streng“ genommen nicht als marktfähig zu beurteilen sind. Andererseits werden jedoch auch – zumindest bei den in sog. guten Lagen befindlichen Arealen – die Wertsteigerungspotenziale durch eine Wiedernutzung als innerstädtischer Kerngebietsstandort anstelle von gewerblich/industrieller Nutzung oft, auch ohne jede planungsrechtliche Grundlage, in Vorwegnahme einer Entwicklung bereits aktuell – oft auch hier ohne jegliche Gegenrechnung der eigenen Leistungen zur Herstellung der Nutzungs-/Marktfähigkeit – in Form erhöhter Buchwerte berücksichtigt.

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass vielfach die bestehenden Kaufpreisvorstellungen wirtschaftlich darstellbare Neuentwicklungen verhindern.

Dass die Ausweisung des Standortes in der Flächennutzungsplanung die wesentliche Einflussgröße auf die Nutzbarkeit der Fläche und damit auf den erzielbaren Gewinn darstellt, ist trivial. Erläuterungen dazu und zur Frage der Änderungsmöglichkeiten planungsrechtlicher Ausweisungen (die den Flächenwert nach der Aufbereitung maßgeblich mitbestimmen) sind in Kapitel 3.3 gegeben.

Das deutsche Baugesetzbuch ermächtigt kommunale Körperschaften zur Ausweisung von „Entwicklungsgebieten“. Standorte, die in diesen ausgewiesenen Zonen liegen, haben in der Regel aufgrund von verbesserten Abschreibungs- und Subventionsbedingungen abweichende Marktwerte.

Eine erste schematische Bewertung einer vorge nutzten Brachfläche kann etwa nach der folgenden, nach amerikanischem Schrifttum veränderten Formel vorgenommen werden.

Flächenmarktwert (FMW)

$$\text{FMW} = (\text{UVW} + \text{F}) - (\text{GK} + \text{AK} + \text{SL} + \text{P} + \text{K})$$

- UVW = Unbelasteter Verkehrswert (nach den traditionellen Regeln ermittelter Verkehrswert ohne Berücksichtigung irgendwelcher Umweltlasten)
- F = Verfügbare, nicht zurückzuzahlende Fördermittel (die direkt für das Gelände oder seine spätere Nutzung zur Verfügung stehen)
- GK = Grunderwerbskosten (z. B. Kaufpreis, Honorare, Gebühren, Steuern)
- AK = Aufbereitungskosten (Abbruch-, Sanierungs- und Entsorgungskosten, allgemein: alle Kosten zur Beseitigung etwaiger Stigmatisierung)
- SL = Sonstige Lasten (Kosten zur Begleichung auf dem Grundstück ruhender Lasten, wie z. B. Grundschulden)
- P = Planungskosten (Aufwand zur Änderung der planungsrechtlichen Ausweisung, z. B. Gutachten, Anträge, Gebühren)
- K = Rendite (normale Rendite von Investitionen plus Risikozuschlag)

5.2.2 Wertentwicklung durch die Aufbereitung

Informationsbedarf:

Die Differenz zwischen dem aktuellen und dem zukünftigen Wert eines Grundstücks (also nach der Aufbereitung) ist das Maß für den ökonomischen Erfolg.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan sollte zeigen, bei welcher Aufbereitungs- (Sanierungs-)Maßnahme mit welcher Wertentwicklung im konkreten Fall gerechnet wird. Die Darstellung sollte konkreten Bezug auf das im Kapitel 3 „Entwicklungsvision“ dargestellte Projektkonzept nehmen und kurz die bestimmenden Faktoren der Wertentwicklung erläutern und insbesondere zeigen, wie sich der Sanierungsaufwand auf den Wert des Standortes und seines Umfeldes auswirken wird.

Schlüsselinformationen:

Wie im vorigen Unterkapitel dargestellt, wird der Verkehrswert eines Grundstücks vor einer Sanierungsmaßnahme niedriger sein als nach Abschluss einer Sanierung. Der Verkehrswert vor der Aufbereitung wird standortspezifische Faktoren bezüglich Örtlichkeit, Bedingungen der laufenden Planungsgenehmigungen, Restriktionen für die Planung auf dem Standort (hinsichtlich künftig möglicher Nutzungen), etc. berücksichtigen und ferner die Aufbereitungskosten und weitere Lasten reflektieren (d.h. der Verkehrswert der Fläche wird um einen Betrag für die geschätzten Kosten reduziert sein).

Nach Abschluss der Sanierung kann der neue Verkehrswert des Standortes festgestellt werden, wobei u.a. Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen schließlich die mögliche Nutzungsart bestimmen. Eine sensiblere Nutzung (z.B. Wohnen, Krankenhäuser, Schulen) bedeutet in der Regel einen höheren Wert als weniger sensible Nutzungen (Industrie- oder Gewerbeflächen, etc.). Folglich kann der Verkehrswert eines Grundstückes in Abhängigkeit verschiedener Sanierungsoptionen erheblich variieren. Bei der Kalkulation des Flächenwertes nach der Sanierung wird in jedem Fall der Wert benachbarter Flächen bzw. lokaler Flächen mit gleicher/ähnlicher Nutzung orientierend herangezogen werden. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob auch nach der Sanierung eine Stigmatisierung der Fläche zu erwarten ist, die zu Verkaufspreisabschlägen gegenüber benachbarten und/oder vergleichbaren Flächen führen muss. Ein solches, möglicherweise bleibend schlechtes Image der Fläche ist in Beziehung zu setzen mit anderen wertbeeinflussenden Faktoren.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Lage des Geländes in Bezug auf die Attraktivität des Umfeldes eine wesentliche Eingangsgröße bei der Ermittlung des Verkehrswertes ist. Eine Betrachtung des zukünftigen Flächenwertes sollte also auch die Überlegung einbeziehen, in welcher Weise sich das konkrete Projekt auf die Entwicklung des Standortumfelds auswirken wird. Diese Wirkung ist durchaus nicht nur in großen Projekten zu vermuten. Wenn also davon ausgegangen wird, dass eine Flächenneuentwicklung zu einer Steigerung der Attraktivität des Umfeldes führt, wäre z. B. zu prüfen, ob nicht der Ankauf weiterer Flächen in der Nachbarschaft dazu führen kann, dass weitere Gewinne aus dem Projekt abgeschöpft werden können. Ggf. bietet eine Kombination des Projekts mit einer Aufwertung des Umfeldes neue Chancen und zusätzlichen Nutzen.

Die Beschreibung der Auswirkungen der Aufbereitung und Neuentwicklung auf den Wert von Flächen sollte sich also nicht auf den Standort selbst beschränken, sondern sein Umfeld hinreichend mit einbeziehen.

Fragen ggf. erforderlicher Aktivierungen von Sanierungskosten werden in Kapitel 5.3.2 kurz angesprochen.

5.3 Wirtschaftliche Analysen

Im Mittelpunkt wirtschaftlicher Betrachtungen stehen die Kosten und die mögliche Rendite von Projekten. Um Altstandorte gegenüber Projekten auf der „Grünen Wiese“ wirtschaftlich konkurrenzfähig zu gestalten, bedarf es der optimalen Kombination von Finanzierungsmöglichkeiten, Aufbereitungsmaßnahmen und Nutzungsoptionen im Rahmen maßgeschneiderter Projekte.

Die wesentlichen Schritte einer Wirtschaftlichkeitsrechnung umfassen die Identifizierung des Entwicklungspotenzials, die Kostenanalyse, die (vergleichende) Beurteilung verschiedener Nutzungsszenarien und schließlich die Wirtschaftlichkeitsbewertung.

Um diese Schritte auszuführen, sind folgende Hauptelemente zu erarbeiten:

- Ermittlungen der voraussichtlichen Projektkosten,
- Ermittlung der zu erwartenden Erträge,

- Bewertung der Finanzierungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme finanzieller Vorteile wie z.B. Unterstützung durch Förderprogramme, private Förderungen, Finanzierungsbeteiligung von Alteigentümern oder Verursachern und die steuerliche Relevanz der Maßnahmen,
- Risikoanalyse.

Diese Elemente werden in diesem Kapitel erläutert.

5.3.1 Projektkosten

Informationsbedarf:

Die transparente Zusammenstellung der Projektkosten ist eine wesentliche Eingangsgröße für die spätere wirtschaftliche Projektanalyse.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan sollte die (geschätzten) Kosten des Projektes in der Genauigkeit zeigen, die nach dem Stand der Planung erreicht ist. Die Strukturierung der Kostenaufstellung sollte so gewählt sein, dass eine Fortschreibung der Kostenerfassung auch einzelner Teile des Projekts (z. B. Position „Kosten der Munitionsräumung“ oder „Abfallentsorgung“) möglich wird, wenn sich durch Bearbeitungsfortschritte Änderungen ergeben.

Schlüsselinformationen:

Zur Strukturierung einer Kostenaufstellung bietet sich die Verwendung der DIN 276 in Verbindung mit den Modifikationen und Ergänzungen zur Flächenrevitalisierung, die in einer Arbeitsversion als Leitfaden des ITVA (ITVA 2000) herausgegeben wurden, an.

Der Ersteller des Projektplanes muss nicht zwangsläufig die Aufschlüsselung der Kosten nach DIN 276 verwenden, sie kann aber als Checkliste herangezogen werden, um die Vollständigkeit der betrachteten Positionen zu prüfen.

Die DIN 276 gilt für die Ermittlung und Gliederung der Kosten im Hochbau. Sie erfasst die Kosten für Maßnahmen zur Herstellung, zum Umbau und zur Modernisierung der Bauwerke sowie die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Unter Kosten werden die Aufwendungen für Güter, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind, verstanden.

Folgende Kostenpositionen sollten bei der Zusammenstellung der Projektkosten berücksichtigt werden:

- Grundstück (Anschaffungskosten),
- Herrichten und Erschließen (inkl. Langzeitmaßnahmen zur Sanierung),
- technische Anlagen und Außenanlagen,
- Baunebenkosten (Ingenieurleistungen) der Revitalisierung,
- Betriebskosten/Baukonstruktion,
- sonstige Kosten.

Nutzen-Kosten-Untersuchung bei Altlastensanierungen

In Fällen in denen eine Altlastensanierung i.e.S. bearbeitet wird, sind gemäß Anhang 3 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Phase der Sanierungsuntersuchung geeignete Sanierungsverfahren im Rahmen einer begründeten Auswahl auf das mit ihnen verbundene Verhältnis von Kosten und Wirksamkeit zu prüfen. Mit dieser Untersuchung wird u.a. der Forderung nach der wirtschaftlichen und sparsamen Verwendung öffentlicher (Förder-)Mittel Rechnung getragen.

In den Fällen, in denen mit Bodenbelastungen umzugehen ist, die keine Altlasten i.S. BBodSchG sind, die jedoch trotzdem (Mehr-)Kosten verursachen, sollte im Projektplan zumindest kurz dargestellt werden, welche alternativen Vorgehensweisen im Rahmen der Planung betrachtet wurden (Beispiel: Anordnung der Tiefgarage im Kontaminations-schwerpunkt oder woanders etc.).

Ziel der Nutzen-Kosten-Untersuchung ist es, im Sinne einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung dasjenige Sanierungsszenario zu ermitteln, das bezüglich des erzielbaren technischen, ökologischen und sozialen Nutzens bei Berücksichtigung der anfallenden Kosten jeweiligen Einzelfall am besten geeignet ist. Damit soll eine Entscheidung zugunsten einer geeigneten, angemessenen und verhältnismäßigen Sanierung gefördert werden.

Obwohl die Prüfung bereits viel früher im Prozess erfolgt, als die Erstellung des Projektplanes soll an dieser Stelle ein kurzer Hinweis erfolgen, welche Möglichkeiten zur fundierten Durchführung einer solchen Nutzen-Kosten-Untersuchung bestehen, und welche Aussagen daraus in einem Projektplan verwendet werden können.

Zur Durchführung einer solchen Untersuchung liegt eine Arbeitshilfe des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen mit dem Titel "Anforderungen an eine Sanierungsuntersuchung unter Berücksichtigung von Nutzen-Kosten-Aspekten" vor, die als Band 11 der Reihe "Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz" („MALBO Band 11“) im Jahr 2000 erschienen ist.

Es sollte jeweils deutlich darauf hingewiesen werden, welche Genauigkeit von Kostenermittlungen in den Plan Eingang gefunden hat. In DIN 276 werden vier vom Planungsfortschritt abhängige Stufen der Kostenermittlung genannt, die in der ITVA-Arbeitshilfe C 5-2 für die Anwendung im Flächenrecycling um eine (vorgeschaltete) fünfte Stufe, den Kostenüberschlag, ergänzt sind. Damit trägt die Arbeitshilfe dem speziellen Bedarf Rechnung, möglichst frühzeitig Kosteninformationen zu geben, die als Anhalt in frühen Planungsstadien taugen.

Zusätzlich zu den Kosten, die durch praktische Maßnahmen der Baureifmachung auf dem Standort entstehen, gibt es weitere Kosten, die durch die Flächenrevitalisierung entstehen können, z.B.:

- Versicherungen zur Deckung spezifischer Risiken im Flächenrecycling,
- Kosten des Marketing,
- Grundsteuern, sonstige Steuern,
- Andere Folgekosten („consequential losses“). Dieser Begriff beschreibt alle zusätzlichen Kosten, die durch Bodenkontaminationen verursacht werden können. Kompensationszahlungen an durch die Kontamination Betroffene sind die häufigste Form dieser Kosten, um Schäden auszugleichen wie das Einstellen von Aktivitäten, den Verlust von Eigentum oder auftretende Belästigungen etc.,
- Kosten für externes Controlling oder externe Wirtschaftsprüfungen im Rahmen von öffentlich geförderten Projekten,
- Kosten für Finanzierungen.

Aufwendungen, die für die Ausstattung des Projektes mit den erforderlichen Finanzmitteln entstehen, sind Finanzierungs- oder Kapitalkosten. Sie sind für die Inanspruchnahme der im Finanzplan ausgewiesenen Finanzierungsmittel zu kalkulieren. Zu den Kapitalkosten gehö-

ren die Eigenkapitalkosten und die Fremdkapitalkosten. Zu den Letzteren gehören z. B. die folgenden Positionen:

- Zinsen für Fremdmittel,
- Laufende Kosten, die aus Bürgschaften für Fremdmittel entstehen,
- Sonstige wiederkehrende Leistungen, namentlich Rentenschulden,
- Verwaltungskostenbeiträge,
- Provisionen für Kreditvermittlung,
- Im Falle einer Hypothek: Kosten für die Grundbucheintragung.

Finanzierungskosten/Kapitalkosten, die extern durch die Inanspruchnahme von Fremdkapital oder als Rechengröße bei der Eigenkapitalfinanzierung entstehen, lassen sich durch die Dauer und die Höhe der Mittelinanspruchnahme steuern. Das bedeutet, dass sie durch eine Optimierung des Projektablaufs ggf. reduziert werden können, indem etwa die Flächen gestaffelt angekauft werden oder frühzeitig - z.B. durch Verkauf von Teilflächen - für Erlöse gesorgt wird.

Wird der vorzeitige Verkauf von Teilflächen in der Mittelausstattung des Projekts einkalkuliert, muss eine gewisse Sicherheit gegeben sein, dass die entsprechenden Erlöse zum vorgesehenen Zeitpunkt tatsächlich realisierbar sind. Diese Frage wird ein Finanzmittelgeber mit Sicherheit stellen.

5.3.2 Erlöse

Informationsbedarf:

Die Zusammenstellung der Erlöse ist eine weitere wesentliche Eingangsgröße für die spätere Projektanalyse.

Schwerpunkt der Darstellung:

Der Start-Up-Plan sollte die (geschätzten) Erlöse des Projektes in der Genauigkeit zeigen, die nach dem Stand der Planung erreicht ist. Analog zur Kostenaufstellung sollte auch die Strukturierung der Erlöse so gewählt sein, dass eine Fortschreibung möglich wird.

Schlüsselinformationen:

Die wesentlichen Erlösgruppen im Flächenrecycling stammen aus Verkäufen, aus Vermietungen/Verpachtungen und aus öffentlichen Förderungen, die in der Projektlaufzeit zufließen bzw. als nicht zu zahlende Abgaben eingespart werden.

Selbstverständlich muss der Flächenentwickler Zinszahlungen und Kreditrückzahlungen vornehmen und muss dabei eine ausreichende Stabilität des Cash-Flow über die Jahre nachweisen, um das Interesse der Bank sowie die Rückzahlungen selbst bei einem pessimistischen Szenario zu garantieren. Modellrechnungen sollten möglichst unter Zugrundelegung mehrerer alternativer Szenarien kalkuliert werden (best case, worst case, real case). In je-

dem Fall sollte die Variantenbetrachtung im Kontext mit einer Risikoanalyse erfolgen sowie die dort diskutierten Szenarien aufgreifen und mit Zahlen hinterlegen.

In den folgenden Unterkapiteln werden einige Beispiele für Variablen genannt, die sowohl die Erlöse aus Verwertungen der Flächen oder Gebäude als auch öffentliche Förderungen betreffen.

Erlöse aus Verkäufen und Vermietungen/Verpachtungen

Die Erläuterung, mit welchen Erlösen aus dem Verkauf und/oder der Vermietung bzw. Verpachtung baureifen Landes oder erstellter Gebäudeflächen gerechnet wird, muss neben den Merkmalen des Objekts insbesondere den Hintergrund der aktuellen, lokalen Marktsituation berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die Annahmen zur Kalkulation der Verkaufspreise und/oder der jährlichen Miete/Pacht als auch die Kalkulation zum Anteil des Leerstandes (dieser Nutzungskategorien). Auch hier kommt es darauf an, die Ergebnisse der Marktanalyse maßgeblich zugrunde zu legen und eine plausible Prognose abzuleiten.

Ferner sollten die im Objekt gegebenen Abweichungen zwischen erstellten Gesamflächen und vermietbaren/verkaufbaren Flächen im Kontext mit dem Planungs- und Vermarktungskonzept erläutert werden. Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass nur im Ausnahmefall mehr als 80% der Bruttoflächen extern verwertbar ist. In Abhängigkeit von der Preiskategorie kann der verwertbare Anteil deutlich niedriger liegen. Grundsätzlich gilt, je höher die Preiskategorie (also je großzügiger das Projekt) und je größer der Standort, desto größer der Anteil der nicht wirtschaftlich veräußerbaren oder vermietbaren Flächen.

Daraus folgt, dass im Zuge von Variantenbetrachtungen sowohl unterschiedliche Höhen von Veräußerungserlösen bzw. Mieterlösen je Einheit, unterschiedliche Leerstandsraten und auch unterschiedliche zeitliche Verläufe betrachtet werden sollten. Analog zur Größe des verwertbaren Flächenanteils gilt auch für die zeitliche Planung, je höher die Preiskategorie des Produktes, desto länger wird die Vermarktung dauern. Dies liegt nicht nur in der finanziellen Leistungsfähigkeit der zu akquirierenden bzw. auszuwählenden Käufer oder Mieter begründet, sondern auch wesentlich in deren Imageanspruch und Außenauftritt. Die Attraktivität eines Standortes ist wesentlich mit der „Qualität“ der Nachbarschaft verknüpft. Es ist also zu bedenken, dass bereits eine nicht in das Umfeld passende Ansiedlung dazu führen kann, dass das Image des Produktes „Standort“ so beeinträchtigt wird, dass keine Erwerber oder Mieter mehr für eine bestimmte Preiskategorie gefunden werden können. Deshalb sollten die kalkulierten Erlöse direkt mit einer plausiblen Zeitplanung auf der Basis des Marketingkonzeptes verbunden werden.

Steuerliche Aspekte

Die steuerlichen Aspekte von Flächenentwicklungsprojekten sind außerordentlich vielfältig und komplex und in hohem Maße vom Status und der wirtschaftlichen Situation der Handelnden abhängig. Die Darstellung in dieser Arbeitshilfe kann das Thema nicht erschöpfend bearbeiten und konzentriert sich deshalb auf die Möglichkeiten, die direkt mit der Thematik der Altstandortbearbeitung verknüpft sind.

In Bezug auf die Themen Kaufpreisminderungen, nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten durch Sanierungen von Altlasten, Rückstellungen und/oder (Teilwert-) Abschreibungen bei Altlasten sei auf die entsprechende Fachliteratur verwiesen ⁽³⁷⁾.

An dieser Stelle sei lediglich angemerkt, dass im Fall eines Flächenerwerbs zu einem wegen vorhandener Untergrundverunreinigungen reduzierten Kaufpreis, die Sanierungskosten als nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten zu behandeln und ggf. zu aktivieren sind.

Viele Projekte von Flächenneuentwicklungen werden in Sanierungsgebieten oder städtebaulichen Entwicklungsgebieten durchgeführt. Ferner werden häufig bestehende denkmalgeschützte Gebäude in die Neuentwicklung von Flächen eingebunden. Im Einzelfall können die folgenden Paragraphen des EStG von besonderer Bedeutung für die Bewertung der Wirtschaftlichkeit von Projekten sein:

- § 7 h EStG: „Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen“,
- § 7 i EStG: „Erhöhte Absetzung bei Baudenkmalen“.

5.3.3 Finanzierung

Informationsbedarf:

Das Finanzierungskonzept bzw. die Schlüssigkeit des Projektes entscheidet über die Bereitschaft potentieller Mittelgeber, sich an dem Projekt zu beteiligen.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan sollte dargestellt werden, aus welchen Quellen die Mittel zur Deckung der Kosten stammen sollen und mit welcher Sicherheit mit der Verfügbarkeit dieser Mittel gerechnet werden kann.

Schlüsselinformationen:

Die wesentlichen Finanzierungsquellen für Projekte der Flächenrevitalisierung sind:

- Eigenkapital (auch z. B. Rückstellungen für Altlastensanierungen)
- Öffentliche Subventionen und/oder Darlehen
- Kredite privater Geldgeber

³⁷ Bartels 1992, Nieland 1992, Herzig 1990.

Eigenkapital

Der Einsatz von Eigenkapital ist eine mögliche Quelle zur Deckung von Finanzierungskosten. Bei der Festlegung der Höhe des Eigenkapitalanteils wird üblicherweise eine Abwägung des ökonomischen Vorteils gegenüber der Kostendeckung durch Kredite privater Geldgeber vorgenommen. Mit dem Eigenkapital sind zwar keine Schuldverpflichtungen verbunden wie bei Krediten in Form von Zinsen und Rückzahlungen der gewährten Geldsumme, doch gehen dem Eigenkapitalbesitzer Einkünfte aus der Verzinsung seines Kapitals verloren. Neben diesen Aspekten müssen ferner der Zeitpunkt und die Zeitspanne der benötigten finanziellen Mittel und die Rückzahlungsmodalitäten der Kredite für die Festlegung der Eigenkapitalquote berücksichtigt werden.

Beachtet werden muss aber auch, dass der Einsatz von Eigenkapital z.T. notwendig ist, um eine Kreditwürdigkeit bei privaten Kreditgebern zu erlangen, denn es sollte davon ausgegangen werden, dass Mittelgeber bei Revitalisierungsprojekten durchschnittlich zwischen 10 und 30% Eigenkapitaleinsatz erwarten. ⁽³⁸⁾.

Der auf die Sanierung von Altlasten entfallende Teil der Flächenaufbereitungskosten kann auch aus ggf. vorhandenen Rückstellungen gedeckt werden. Inwieweit daraus eine unternehmerisch erfolgsneutrale Vorgehensweise resultiert, ist im Einzelfall zu prüfen, in jedem Fall sind jedoch die Auswirkungen auf den Cash Flow zu bedenken und im Finanzierungskonzept zu berücksichtigen.

Die Thematik der kaufmännisch gebotenen Rückstellungen und ihrer steuerlichen Akzeptanz und Wirkung ist außerordentlich komplex und im Einzelfall zu bewerten. Grundsätzlich gilt, dass für die Bildung einer Verbindlichkeitsrückstellung zur bilanziellen Berücksichtigung einer Altlast bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein müssen. Dazu gehören -verkürzt- diese:

- Bestand einer öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Verpflichtung zur Sanierung,
- eine Inanspruchnahme ist hinreichend konkret und wahrscheinlich,
- eine schädliche Bodenverunreinigung im Sinne des BBodSchG liegt vor bzw. ist hinreichend wahrscheinlich und
 - ▲ die Behörde ist über die Bodenverunreinigung informiert,
 - ▲ das Unternehmen muss mit hoher Wahrscheinlichkeit (>50%) mit einer Inanspruchnahme rechnen.

Von besonderer Wichtigkeit ist diese Thematik dann, wenn Rückstellungen für Altlastensanierungen gebildet wurden, und sich Umfang oder Grad der Konkretisierung der Inanspruchnahme im Zuge der Planungen und Verhandlungen über die Flächenrevitalisierung verändern. Im Falle von Prüfungen durch die Finanzbehörden könnte dann die Begründung für die Rückstellung oder deren Höhe in Frage gestellt werden, was zu einer Ergebnisbesteuerung führen kann. In einem solchen Fall wäre also wegen Steuer(nach)zahlungen mit einer deutlichen Verringerung der verfügbaren Mittel zu rechnen.

³⁸ Jacob (2000), S.80.

Öffentliche Finanzierungsinstrumente

Die Gewährung beantragter öffentlicher Kredite und Subventionen zur Deckung der Projektkosten ist nicht nur für den Antragsteller selbst von Bedeutung, sondern auch für den Kreditgeber, der einen weiteren Teil der Finanzierungskosten abdeckt. In einem Projektplan müssen die für das Projekt zur Verfügung stehenden öffentlichen Finanzierungsmittel beschrieben und die Wahrscheinlichkeit ihrer Zuteilung dargelegt werden.

Als Finanzierungshilfe für die Altlastensanierung und das Brachflächenrecycling kann eine Reihe von öffentlichen Förderprogrammen in Anspruch genommen werden, welche entweder speziell für diesen Maßnahmenbereich geschaffen wurden oder in deren Katalog förderfähiger Maßnahmen Leistungen im Bereich der Altlastensanierung und der Brachflächenentwicklung mit aufgeführt werden.

Öffentliche und private Antragsteller können Darlehen und Zuschüsse aus Förderprojekten verschiedener politischer Ebenen beantragen, z.B. Fördermittel auf EU-Ebene, Bundesebene, Länderebene sowie aus regionalen und lokalen Förderprogrammen. Besonderer Beachtung verdienen dabei die Möglichkeiten, Mittel aus mehreren Fördermittelquellen zu kombinieren. Zu bedenken ist, dass dies wegen der gegebenen Programmviefalt in der Regel einen erheblichen Zeit- und Verwaltungsaufwand für den Projektentwickler verursachen kann.

Im Wesentlichen können Darlehen und Zuschüsse aus folgenden Förderprogrammen beantragt werden:

- Strukturförderung: EFRE, URBAN II, INTERREG III (EU-Mittel),
- Kreditprogramme des Bundes: KfW-, DtA-Kredite,
- Forschungs- und Entwicklungsvorhaben, Demonstrationsprojekte des Bundes und der Länder: BMBF-, BMU-, DFG-, DBU-Projekte, Spezielle Länderprogramme,
- Altlastenförderprogramme der Länder,
- Städtebauförderung der Länder.

Fördermittel der EU können nicht bei dieser selbst, sondern nur in den jeweiligen Ländern beantragt werden. Voraussetzung ist, dass die Länder ihrerseits entsprechende Förderprogramme auflegen, da EU-Mittel der Ko-Finanzierung durch die Länder bedürfen. Kredite der bundeseigenen Institute KfW und DtA müssen über die jeweilige Hausbank beantragt werden.

Einen Überblick über die Vielzahl von Möglichkeiten zur Einwerbung öffentlicher Zuwendungen sowie über mögliche Finanzierungs- und Vertragsmodelle zur Sanierung und Entwicklung gibt der vom UBA herausgegebene Leitfaden „Finanzierungsmöglichkeiten und –hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling“ (http://www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/deutsch/1_5.htm). Zahlreiche Programme werden erläutert und Informationen zur Beantragung sowie Kontaktadressen angeboten.

Neben unmittelbar zur Förderung der Altlastensanierung geschaffenen Förderprogrammen werden aus der Vielzahl weiterer Förderprogramme diejenigen berücksichtigt, welche die Förderfähigkeit von Leistungen zur Untersuchung und Sanierung von Altlasten und Brachflächen ausdrücklich erwähnen. Dazu gehören Programme zur Entwicklung von Brachflächen, zur Stadterneuerung und zur Entwicklung von Wirtschaft und Infrastruktur.

Da öffentliche Förderprogramme ständigen Veränderungen unterliegen, kann der Überblick zu den Programmen nur als Momentaufnahme der Situation bei Fertigstellung des Leitfadens aufgefasst werden. Trotz eventuellem Auslaufen einiger Projekte, können wichtige Hilfestellungen entnommen werden. Empfehlenswert wäre für einen Antragsteller, Erkundigungen über aktuellste Entwicklungen zu Fördermitteln einzuholen. Dazu können die zahlreichen Links und Kontaktadressen des UBA-Leitfadens genutzt werden.

In den Bereichen der Stadtentwicklung, des Wohnungsbaus und der allgemeinen Wirtschafts- und Strukturförderung existiert, außer den im Leitfaden beschriebenen, eine Vielzahl weiterer Förderprogramme, die auf bestimmte Vorhaben beim Brachflächenrecycling und der Standortentwicklung angewandt werden können. Detaillierte Informationen sind über die angegebenen Kontaktadressen zu beziehen.

Die Städtebauförderung (vgl. §164a-b BauGB) kann als Finanzierungsinstrument auch für Brachflächenrevitalisierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Es handelt sich genau genommen um ein Ko-Finanzierungsinstrument, wobei die Kosten je zu einem Drittel von Bund, Land und Kommune getragen werden. Zu beachten ist, dass die Initialisierung einer Städtebauförderung nur auf der kommunalen Ebene erfolgen kann.

Ausschließlich kommunale Finanzierungsinstrumente zur Brachflächenrevitalisierung gibt es in Deutschland nicht. Die Kommune nimmt aber insofern Einfluss auf die Vergabe von Fördermitteln, als sie Ko-Finanzierungen mitträgt und Sanierungs- (vgl. §136 ff. BauGB) und Entwicklungsmaßnahmen (vgl. § 165-171 BauGB) in der Kommune anordnen kann, für die dann ggf. eine städtebauliche Förderung beantragt wird.

Durch die Ausweisung von kommunalen Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ermöglicht die Kommune in bestimmten Fällen eine indirekte Finanzierungshilfe durch Steuereinsparungen.

Je nach Profil des Einzelvorhabens können Projektfinanzierungen aus weiteren Programmen in Anspruch genommen werden. Ein Beispiel hierfür sind die Bundes-Förderungen der beruflichen Qualifizierung sowie Beschäftigungsförderprogramme, die auch Leistungsbereiche des Flächenrecyclings mitbetreffen, wie den Gebäudeabbruch, das Abfallmanagement oder die Freiraumgestaltung.

Privatwirtschaftliche Finanzierung

Darlehen, Kredite etc.

Im Projektplan sollte deutlich dargestellt werden, dass das Finanzierungskonzept auf realistischen Annahmen basiert. Insbesondere sollte die Rolle der privaten Finanzierung sowie die involvierten Finanzierungspartner und ihre Projektbeteiligung klar erläutert werden. Ein glaubwürdiger und bekannter Kreditgeber, der bereits im Projekt integriert ist, könnte die Akquisition weiterer Projektpartner unterstützen.

Kreditinstitute können an Maßnahmen zur Altlastensanierung oder Flächenentwicklung in unterschiedlichen Positionen mitwirken:

- im Rahmen der Kreditvergabe,

- als Partner in Projektgesellschaften,
- als Grundstückseigentümer,
- als Projektentwickler (über eigene Entwicklungsgesellschaften).

Zur Finanzierung von Maßnahmen der Altlastensanierung oder Flächenentwicklung bieten sich dem Antragsteller prinzipiell folgende Möglichkeiten:

- Kredite im Rahmen öffentlicher Förderprogramme (z.B. EIB, KfW, DtA, Investitionsbanken der Länder),
- Kredite zur Finanzierung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen,
- Kredite im Rahmen normaler Geschäftstätigkeit (Umbau, Neubau, usw.).

Eine Liste mit Kontaktadressen und Links verschiedener Investitionsbanken können den vom UBA herausgegebenen Leitfaden „Finanzierungsmöglichkeiten und –hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling“ (http://www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/deutsch/1_5.htm) entnommen werden.

Kreditgeber sind gerade in Bezug auf Grundstücke mit tatsächlichen oder vermuteten Kontaminationen traditionell außerordentlich zurückhaltend. In den letzten Jahren ist jedoch auch in diesen Bereich etwas mehr Bewegung gekommen, so dass heute einige Banken über umfangreiches Know-how zu Umweltthemen verfügen. Trotzdem wird eine reine Besicherung eines Grundstücksgeschäfts durch den Grundstückswert selbst wohl eher den Ausnahmefall darstellen, insbesondere im thematischen Umfeld der Wiedernutzung von Altstandorten. In jedem Fall ist davon auszugehen, dass die Gegebenheiten im Einzelfall durch die Forderung nach Geländeuntersuchungen und Begutachtungen geprüft werden, die wiederum die Kosten des Grunderwerbs erhöhen.

Bei allen Kreditvergaben, vor allem jedoch bei Sanierungs- und Flächenentwicklungsprojekten, geht es für Geschäftsbanken in erster Linie um die Bewertung der mit dem Engagement verbundenen Risiken. Wesentliche Fragen bei der Risikobewertung sind, ob der Geschäftspartner hinreichend kompetent ist und die richtigen Maßnahmen zur Vermeidung von Risiken getroffen hat oder treffen will und andererseits, ob die nicht vermeidbaren Risiken richtig bewertet und abgesichert sind. Damit wird deutlich, dass das Vertrauen in eine bestehende oder neue Geschäftsbeziehung und die Gewährung von Sicherheiten seitens des Antragstellers die zwei entscheidenden Faktoren für eine Kreditgewährung darstellen.

Die wesentlichen Faktoren, die eine Kreditvergabe beeinflussen, sind:

- Ratingklasse,
- Sicherheiten,
- Kreditvolumen,
- Laufzeit,
- Verwendungszweck,
- Kapitaldienstfähigkeit.

Die Konditionen sind abhängig von:

- Ausfallwahrscheinlichkeit,
- Sicherheiten,
- Laufzeit,
- Tilgungsstruktur.

Zu den genannten Faktoren sollte der Projektplan bzw. der Kreditantrag Angaben enthalten. Grundsätzlich gilt, dass die Wahrscheinlichkeit einer positiven Beurteilung der Bonität und der Kreditentscheidung mit der Verfügbarkeit der Informationen und der Plausibilität der vorgelegten Darstellung steigt.

Bei der Erstellung der Unterlagen sollte der Planentwickler also die folgenden typischen Kreditgeberfragen berücksichtigen:

- Hat der Antragsteller die Kosten und Erlöse plausibel abgeschätzt oder prognostiziert?
- Wird das Projekt genügend Erlöse erbringen, um die Kosten der Umweltsanierung und die Annuitäten zu bedienen?
- Falls Erlöse ausfallen, hat der Kreditnehmer weitere liquide Mittel, um diese Kosten zu tragen?
- Wie wahrscheinlich ist es, dass der Kreditnehmer mit weiteren Kosten für die Untersuchung oder Beseitigung von Umweltlasten, für die Errichtung von Gebäuden oder Infrastruktur etc. konfrontiert wird? Während der Investitionsphase und in der Rückzahlungsphase?

In jedem Fall werden auf dem Grundstück vorhandene Umweltlasten (z. B. Altlasten) für Kreditgeber folgende Bedeutung haben:

- Der Wert des Grundstücks wird als Sicherheit für ein Darlehen erheblich gemindert,
- Entsteht während der Laufzeit eines Darlehens ein Altlastenverdacht, so sinkt der aus dem Verkehrswert abgeleitete Beleihungswert. Daraus folgt: Die Bonität des Kreditnehmers entfällt und damit die Gewissheit des Rückerhalts der Darlehensvaluta, gleichzeitig fällt das Grundstück als Sicherheit aus (Ausfallrisiko). Ferner sind auch Imageverluste der Bank wegen der Geschäftsbeziehung mit dem illiquiden Schuldner nicht auszuschließen,
- Werden Fördermittel für die Sanierung gewährt, so tritt die Hausbank des Sanierungspflichtigen oft in eine besondere Pflichtenstellung ein. Schlagen Sanierung und Kreditengagement wirtschaftlich fehl, so sind sie ggf. zu einem sog. Rettungskauf oder zur Einleitung der Zwangsversteigerung gezwungen. Gelingt die Sanierung dagegen, so können sie ggf. die nachfolgende, während der Nachbereitungs- bzw. Erschließungsphase und spätestens im Zeitpunkt der Baureife eintretende Wertsteigerung des sanierten Grundstücks abschöpfen oder zur "Sanierung" des Kreditengagements nutzen,
- Außerdem kann eine Bank unvermittelt mit Sanierungspflichten konfrontiert werden, wenn ihr ein Grundstück, das zuvor als Sicherheit diente, zufällt und im Folgenden Kontaminationen entdeckt werden.

Ein Darlehensnehmer wird immer bestrebt sein, seine Leistungsfähigkeit so sicher wie möglich zu gestalten. Dazu gehört auch, dass er sich eine größtmögliche Flexibilität im Projekt

bewahrt, damit unerwartete Effekte (z.B. nachlassende Nachfrage in bestimmten Marktsegmenten) nicht unmittelbar zu einem Scheitern des Vorhabens führen, sondern durch Gegenmaßnahmen aufgefangen werden können. Gerade im Fall einer Revitalisierung einer Brachfläche ist es jedoch auch wichtig, Darlehensgeber von der Sicherheit eines Engagements zu überzeugen. Im Projektplan sollte z. B. dargestellt werden, welche Möglichkeiten einer anderen als der geplanten Gebäudenutzung es im Vorhaben gibt. Vor allem bei der Gewährung langfristiger Darlehen und zur Senkung des Entwicklungsrisikos ist für Darlehensgeber interessant, ob und mit welchem Aufwand spätere Anpassung von Nutzungen und/oder Einheitsgrößen an die Marktlage vorgenommen werden können.

Generell ist es empfehlenswert, regelmäßig Kontakt mit dem Kreditgeber / Investor zu halten, um ihn über den Fortgang des Projektes zu informieren. In welchen zeitlichen Abständen und wie dies erfolgt, kann mit dem Kreditgeber besprochen und vereinbart werden. Es bietet sich z.B. eine Information nach Erreichen von Meilensteinen an, z.T. fordern Kreditgeber auch in ganz konkreten zeitlichen Abständen Informationen über die für sie wesentlichen Projektdaten. Angemessene Vorschläge des Darlehensnehmers können hier deutlich zur Akzeptanz beitragen, da sie ein Grundverständnis der Zusammenhänge und Interessenslagen signalisieren.

Public Private Partnerships

Public Private Partnerships (PPP) sind kein Finanzierungsinstrument im engeren Sinne, sondern eher Formen der Projektorganisation, die es ermöglichen, den Aufwand, die Risiken und den Nutzen von Projekten je nach Stärken und Interessen zwischen privatwirtschaftlichen und öffentlichen Partnern zu verteilen. Die Vielzahl der möglichen Kooperationsmodelle bezieht sich auf eine breite Palette öffentlicher Aktivitäten von der Infrastrukturentwicklung über die Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Technologieentwicklung, Abfallwirtschaft bis hin zur Altlastensanierung.

Partner in PPP-Kooperationsmodellen zum Brachflächenrecycling können sein:

- Kreise, Städte, Gemeinden,
- Eigenbetriebe bzw. Gesellschaften mit öffentlicher Mehrheitsbeteiligung,
- Privatunternehmen (Alteigentümer, Ingenieurbüros, Projektentwickler),
- Landesentwicklungsgesellschaften,
- Kreditinstitute.

Ein Beispiel sinnvoller Synergien in einer PPP ist z. B. die Übertragung einer Flächenentwicklung an eine privatwirtschaftliche Gesellschaft, die zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und ein nach privatwirtschaftlichen Vorstellungen geplantes und kalkuliertes Projekt durchführt. Der für den öffentlichen Partner mit dem Projekt verbundene Nutzen kann z. B. durch einen Beitrag kompensiert werden, der etwa in der Inanspruchnahme zinsvergünstigter Kredite durch den öffentlichen Partner besteht.

Welche Modelle und welche Vertragsform der jeweiligen Entwicklungsmaßnahme am ehesten zum Erfolg verhelfen, hängt stark von den finanziellen Möglichkeiten, den Fachkenntnissen und der Risikobereitschaft der einzelnen Partner ab. Der vom UBA herausgegebene

Leitfaden „ Finanzierungsmöglichkeiten und –hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling“ erläutert (http://www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/deutsch/1_5.htm) verschiedene Grundstücksentwicklungsmodelle (z.B. Projektgesellschaften, Geschäftsbesorgungsvertrag, Treuhandvertrag) sowie Immobilienleasing.

5.3.4 Finanzplan

Informationsbedarf:

Der Finanzplan dient der Planung der Zahlungsströme von Kosten und Erlösen und vermittelt den Mittelgebern einen Eindruck davon, wer zu welchem Zeitpunkt mit welchem Risiko am Projekt beteiligt sein wird.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan sollten alle Kosten und Erlöse und ihrer zeitlichen Verläufe sowie der Bedarf an flüssigen Mitteln dargestellt und die Optionen zur Deckung des Mittelbedarfes abgeschätzt werden.

Schlüsselinformationen:

Die Finanzplanung beschäftigt sich mit der Planung, Steuerung und Kontrolle der zukünftig ein- und ausgehenden Zahlungsströme sowie der optimalen Kapitalstruktur eines Unternehmens oder Projektes. Die wichtigsten Aufgaben der Finanzplanung sind:

1. Ermittlung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs an Zahlungsmitteln
2. Sicherung der jederzeitigen Zahlungsfähigkeit im Projekt (Liquiditätssicherung)
3. Auswahl der optimalen Finanzierungsart (z. B. Einsatz von Eigen- oder Fremdkapital)

Im Projekt-Finanzplan sollten zukünftige Kosten und Erlöse gegenübergestellt werden. Darin müssen alle erwarteten Vorgänge auf der Basis realistischer Annahmen dargestellt werden.

Daraus geht bereits hervor, dass der Finanzplan des Projektes gewissermaßen ein Abbild der technischen Projektplanung und der Zeitplanung durch Darstellung der jeweiligen Kosten und Erlöse sein muss. Der Finanzplan fasst also alle vorher im Projektplan erstellten Aufstellungen von Kosten und Erlösen sowie deren zeitliche Verläufe zusammen. Auf die besondere Bedeutung ggf. möglicher vorzeitiger Erlöse durch Verkauf von Teilflächen ist in den genannten Teilkapiteln hingewiesen.

Der Finanzplan ist ein zeitraum-bezogenes Planungsinstrument, d.h. er bezieht sich auf Verläufe und weniger auf den Status zu einem bestimmten Zeitpunkt. Je nach Projektphase kann eine kurzfristige oder auch mittel- bis langfristige Finanzplanung angebracht sein. Für die Phase des Flächenerwerbs und der Flächenaufbereitung sollte der Betrachtungszeitraum zumindest auf Quartale bezogen sein, möglicherweise ist eine monatsgenaue Aufgliederung erforderlich. Nach der Bebauung des Standortes kann auf eine mittel-, meist jedoch auf eine langfristige Planung umgeschaltet werden, je nachdem wie viel Bewegung noch in dem Projekt herrscht.

Ein Finanzplan für ein konkretes Projekt sollte so gestaltet sein, dass er die wesentlichen Aktivitäten (z. B. Sanierung, Bau von Infrastruktur etc.) feiner aufgliedert, um die Sensitivitäten deutlich zu machen. Für die Darstellung in einem Projektplan mag eine Übersicht ausreichen, eine bereits für diesen Zweck angelegte Excel-Dokumentation kann dann später nach Planungs- und Projektfortschritt detaillierter untergliedert und in ein Controlling-Instrument umgesetzt werden.

Möglichkeiten der Risikobewertung ergeben sich aus dem Finanzplan dadurch, dass abzulesen ist, wie groß das jeweilige Finanzierungsengagement zu einem gegebenen Zeitpunkt ist, wie groß das maximale Engagement, also der maximale „Verlust“ sein kann und welche Kapitalstruktur das Projekt aufweist. Letzteres erlaubt Rückschlüsse auf die Besicherung und insbesondere auf die Verfügbarkeit liquider Reserven im Fall von unvorhergesehenen Kosten. Es bietet sich also an, den Finanzplan mit einem Liquiditätsplan zu koppeln, dem ein Überblick über die Reserven entnommen werden kann.

5.3.5 Analysen

Informationsbedarf:

Das wirtschaftliche Konzept, bzw. die Schlüssigkeit des Projektes entscheidet über die Bereitschaft potentieller Mittelgeber, sich an dem Projekt zu beteiligen. Während sich ein Investor für die erzielbare Rendite des Projektes interessiert, wird eine Bank Informationen darüber erwarten, ob die Rendite die dauerhafte Leistungsfähigkeit des Kreditnehmers sicherstellt.

Schwerpunkt der Darstellung:

An dieser Stelle des Start-Up-Plans sollte überschlägig dargestellt werden, welche Rendite in dem Projekt erwartet wird und wie diese Renditeberechnung erstellt wurde.

Schlüsselinformationen:

Die Investitionsrechnung erfasst monetär bewertbare Vorteile oder Nachteile eines Investitionsvorhabens in dem die Einnahmen und die Ausgaben miteinander verglichen werden. Sie kann sehr unterschiedliche Ziele verfolgen (z.B. Alternativenauswahl, Berechnung der optimalen Nutzungsdauer etc.). Hier beschränkt sich die Betrachtung jedoch auf eine Beurteilung der Rendite eines einzelnen Investitionsprojektes.

Für Investitionsrechnungen steht eine Reihe von Modellen und Verfahren zur Verfügung, die sich im wesentlichen in statische und dynamische Verfahren gliedern lassen. Die statischen Verfahren umfassen die Kosten-, Rentabilitäts- und Amortisationsrechnungen für einen bestimmten Zeitabschnitt (z. B. ein Jahr). In den dynamischen Verfahren werden die durch das Projekt ausgelösten Kosten und Erträge für die gesamte Nutzungsdauer ermittelt und verglichen. Dazu zählen die Kapitalwertmethode, die Interne-Zinsfuß-Methode und die Annuitäts-

rechnung. Diese Verfahren berücksichtigen Abzinsungen zukünftiger Einnahmen auf Barwerte. ⁽³⁹⁾

Während die Investitionsrechnung die betriebswirtschaftlichen Aspekte abdeckt, ist der Nutzen des Projektes für die Gesamtwirtschaft aus der Perspektive von Kommunen gegenwärtig kaum in konkreten Zahlen greifbar. Inwieweit in diesem Zusammenhang die zukünftig verbindlich vorgeschriebene Umstellung kommunaler Haushalte auf die doppische Buchführung eine Änderung zur Folge haben wird, ist gegenwärtig nicht eindeutig festzustellen. An der Tatsache, dass sich nicht direkt monetarisierbare Effekte nicht in kaufmännischen Bilanzen abbilden lassen, wird sich jedoch nichts ändern.

Vordergründig nicht auskömmliche Projekte können in einigen Fällen durch die Berücksichtigung weiterer Kriterien durchaus betriebswirtschaftliche Vorteile im Sinne einer Verlustminimierung bieten. Beispiele sind:

Wenn ein (negatives) Kosten-Ertrags-Verhältnis mit den Kosten anfällt, die auch ohne Entwicklung unvermeidbar anfallen (Pflichtkosten z.B. für behebungspflichtige Tatbestände oder Sicherungsmaßnahmen). Ein dabei denkbare Beurteilungskriterium ist der Parameter Zeit, also die Frage wann die Kosten für reine „Verwahrung“ mit den Sanierungskosten übereinstimmen. Eine Faustregel lautet, dass eine Sanierung günstiger ist, wenn dieser Zeitpunkt unter zehn Jahren liegt.

In jedem Fall ist die konkrete Situation des Investors zu berücksichtigen, die besondere Abschreibungsmöglichkeiten, oder besondere steuerliche Aspekte beinhalten kann, die potenziell dazu führen, dass ein unter „normalen“ Umständen wirtschaftlich unattraktives Projekt interessant werden lässt.

Wenn mit dem Projekt ein nicht betriebswirtschaftlich (also auf das Projekt bezogen) bewertbarer Nutzen für die Allgemeinheit verbunden ist, hat die Öffentlichkeit ein Interesse an der Realisierung. Von den privatwirtschaftlichen Projektträgern kann jedoch nur in sehr beschränktem Maße erwartet werden, dass sie den Nutzen für die Kommune höher bewerten als ihren eigenen.

Das ist einer der Gründe, warum auch in Flächenrecycling-Projekten in der betriebswirtschaftlichen Betrachtung hinsichtlich der Wiedernutzung bzw. der Art der Wiedernutzung häufig die langfristigen Wirkungen auf den Gesamtstandort, d.h. inkl. des engeren bzw. des weiteren Umfeldes, vernachlässigt werden. Volkswirtschaftliche Betrachtungsweisen des Nutzens von Projekten scheitern häufig bereits früh an den nur schwer valutierbaren Faktoren, die Aspekte beschreiben, welche nicht zweifelsfrei mit Zahlen belegt werden können bzw. die einer individuellen Bewertung unterliegen und nicht objektiv fassbar sind ⁽⁴⁰⁾.

³⁹ Steffens& Schmitz (2004).

⁴⁰ U.a.: Linne (2003), deGroot (2004).

5.4 Finanzielle Risiken

Informationsbedarf:

Mit der Durchführung einer Flächenrevitalisierung sind signifikante finanzielle Risiken verbunden, die -falls sie ignoriert oder schlecht gehandhabt werden- den kommerziellen Erfolg des Projektes erheblich gefährden können.

Schwerpunkte der Darstellung:

Die Erläuterung unterschiedlicher Risikotypen soll die Durchführung und Darstellung einer Risikoanalyse im Start-Up-Plan erleichtern. Die Ergebnisse der Risikoanalyse bilden die Grundlage für ein Risikomanagementkonzept.

5.4.1 Risiko-Ebenen

In der Grundstücksentwicklung sind i.d.R. mehrere Risikoebenen zu betrachten, die auch für Flächenrecyclingprojekte gelten und jeweils einen unterschiedlichen Stellenwert für die Wirtschaftlichkeit des Projektes haben können ⁽⁴¹⁾.

Entwicklungsrisiko:

Der mit Abstand wichtigste Risikofaktor ist das Entwicklungsrisiko, d.h. die künftige Marktsituation und das Wagnis, die Marktentwicklung falsch einzuschätzen. Auch bei fachgerechten Marktstudien und Bedarfsprognosen sowie einer Projektentwicklung, in der die Termin- und Kostenvorgaben zu 100% eingehalten werden, verbleibt ein nicht vorhersehbares Restrisiko, welches das Projekt zum Misserfolg führen kann. Das Entwicklungsrisiko kann deutlich reduziert werden, wenn die Planung des Vorhabens Möglichkeiten zu flexiblen Reaktionen eröffnet. Ein Beispiel wäre die Nutzung eines Bürogebäudes als Jugendzentrum, Wohnhaus oder Kindergarten.

Standortrisiko:

Das Standortrisiko, d.h. das Risiko aus der Lage einer Immobilie im Raum, lässt sich durch sachgerechte Standortwahl und -bewertung relativ eingrenzen. Hier kann der Standortfaktor durch die Qualität der durchgeführten Flächenentwicklung zum Positiven verändert werden.

⁴¹ UBA 2000

Genehmigungsrisiko:

Ein spezielles und bedeutsames Risiko der Grundstücksentwicklung besteht immer im Genehmigungsrisiko, welches externen Einflussfaktoren unterliegt und ebenfalls nur schwer beeinflussbar und kalkulierbar ist. Hier kann zwar das Entwicklungskonzept mit dem geltenden Planungs-, Bau- und Umweltrecht konform gehen, jedoch durch Entscheidungsspielräume der Genehmigungsbehörden, Änderung politischer Rahmenbedingungen sowie mangelnde Akzeptanz in der Öffentlichkeit soweit beeinträchtigt und verzögert werden, dass es im Ganzen zum Scheitern verurteilt ist.

Finanzierungsrisiko:

Beim Finanzierungsrisiko geht es speziell um Renditeerwartungen unter der Berücksichtigung der Entwicklung der Kapitalmarktkonditionen. Das Finanzierungsrisiko hängt direkt mit dem Genehmigungsrisiko sowie dem Entwicklungsrisiko zusammen, da verzögerte Genehmigungen Zeitverluste und damit Finanzierungskosten verursachen und andererseits nicht eingetretene Marktprognosen die Refinanzierung der Projektkosten verhindern können.

Baugrund- und Altlastenrisiko:

Die durch das Baugrund- und Altlastenrisiko verursachten wirtschaftlichen Risiken sind nur durch eine sorgfältige Analyse und Standortuntersuchung kalkulierbar, hängen aber direkt vom Genehmigungsrisiko umweltrechtlicher Auflagen ab.

Die hier beschriebenen Risikoebenen stellen komplexe inhaltliche Handlungsebenen dar, die in der Projektentwicklung zu berücksichtigen sind. Sie stehen in einem besonderen Beziehungsgeflecht direkter und indirekter Abhängigkeiten, durch die sich jede einzelne Risikofaktoren vergrößern oder verkleinern kann. Bis zum Projektstadium der Genehmigungsfähigkeit sind die beschriebenen Risiken in ihren monetären Auswirkungen besonders schwer kalkulierbar, da sie von externen Einflussgrößen abhängen.

5.4.2 Finanzielle Risikoanalyse

Eine Risikoanalyse und ein Risikomanagement sind zwingend notwendig, um den kommerziellen Erfolg eines Revitalisierungsprojektes zu gewährleisten. Risiko kann in diesem Zusammenhang definiert werden als „die Kombination aus der Eintrittswahrscheinlichkeit eines Ereignisses und seiner Konsequenzen“ (ISO/IEC Guide 73).

In der Regel werden bei der Durchführung einer Risikoanalyse zunächst eine Risikoidentifikation und anschließend eine Risikoschätzung vorgenommen.

Risikoidentifizierung

In einem ersten Schritt werden also die Ereignisse identifiziert, welche bei ihrem Eintritt die erfolgreiche Realisierung des Projektes gefährden können und somit ein Risiko darstellen. Eine genaue Hinterfragung der Ursachen und Auslöser dieser Ereignisse ist wesentlich. Dabei ist zu beachten, dass ein Auslöser mehrere Risiken hervorrufen bzw. ein Risiko mehrere oder unterschiedliche Ursachen haben kann. In einem Risikoinventar können diese Ereignisse übersichtlich zusammengefasst werden und ihre jeweiligen Auslöser/Ursachen hinterlegt werden.

Bei der Bearbeitung bieten sich folgende Schlüsselfragen an:

- Wird das Budget durch die aktuellen Revitalisierungs-/Sanierungskosten eingehalten werden?
- Wird die Revitalisierung/Sanierung im geplanten Zeitrahmen durchgeführt werden?
- Ist eine Flächenumwidmung möglich, falls dies notwendig wird?
- Werden aktuelle Flächenumwidmungskosten das Budget überschreiten?
- Wird das Grundstück nach erfolgten Umwidmungs- und Sanierungsmaßnahmen einen entsprechenden Verkehrswert erlangen?

Risikobeurteilung

In der Risikoschätzung wird die Signifikanz der einzelnen Risiken für das Projekt beurteilt. Schließlich sind eine Feststellung und Entscheidungen über die jeweilige Akzeptanz oder Bekämpfung der verschiedenen Risiken zu treffen. Ein Risikoinventar oder eine ähnliche Auflistung kann als Grundlage für die Risikobeurteilung herangezogen werden. Die einzelnen identifizierten Risiken werden auf ihre Eintrittswahrscheinlichkeit, ihre Auswirkungen und den daraus resultierenden finanziellen Schadenshöhen hin untersucht. In einer Risikomatrix können die Risiken visualisiert werden und ermöglichen eine erste vergleichende Bewertung. Der Umgang mit den Risiken ist Gegenstand des Risikomanagements.

- Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos:
 - Hoch:* Ereignis tritt jedes Jahr ein/Wahrscheinlichkeit bei > 25 Prozent
 - Mittel:* Ereignis tritt höchstens einmal in zehn Jahren ein/Wahrscheinlichkeit bei < 25 Prozent
 - Gering:* Ereignis tritt nicht in einer Zeitspanne von zehn Jahren ein/Wahrscheinlichkeit bei < zwei ProzentJe nach Situation können andere sinnvolle Zeiteinheiten festgelegt und/oder mehr als drei Intensitätsgrade verwendet werden!
- Abschätzung der finanziellen Auswirkungen
(die durch möglicherweise eintretende Risiken verursacht werden)
 - Hoch:* finanzieller Einfluss auf das Projekt übersteigt wahrscheinlich xxx € (signifikanter Einfluss auf die Projektstrategie, laufende Aktivitäten und Beteiligte)

Mittel: finanzieller Einfluss auf das Projekt wird wahrscheinlich zwischen xxx € und xxx € liegen (mäßiger Einfluss auf die Projektstrategie, laufende Aktivitäten und Beteiligte)

Gering: finanzieller Einfluss auf das Projekt liegt wahrscheinlich unter xxx € (geringer Einfluss auf die Projektstrategie, laufende Aktivitäten und Beteiligte)

5.4.3 Risikomanagement

Risikomanagement stützt sich auf geschätzte Wahrscheinlichkeiten, dass einzelne Projektziele erreicht bzw. nicht erreicht werden. Die daraus resultierenden finanziellen Auswirkungen bzw. Risiken fließen in die Berechnung der Kennzahlen des „net present value“ oder „internal rate of return“ ein (Reduzierung der Kennwerte). Je nach Höhe der finanziellen Auswirkungen wird im Risikomanagement festgelegt, ob Maßnahmen zu ergreifen sind und wenn ja, welche, um die Risiken modifizieren oder eliminieren zu können.

Zu den wichtigsten Instrumenten zählen in diesem Zusammenhang:

- Risiko-Controlling (Frühwarnsysteme und Gegensteuerung z.B. durch verstärktes Marketing),
- Risikoabschwächung (z.B. intensivierte Erkundung),
- Risikovermeidung (z.B. Verlagerung der Projektziele auf andere Endprodukte durch Verkauf von baureifen Grundstücken statt Errichtung und Vermarktung von Gebäuden),
- Risiko-Transfer (Versicherungsverträge etc.),
- Risiko-Finanzierung (z.B. Deckungszusagen von öffentlicher Seite).

Alle Maßnahmen des Risikomanagements verfolgen das Ziel der Risikovermeidung, der Risikoreduzierung oder zumindest der Früherkennung. Dies gilt besonders für Risiken, deren Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit und Schadenshöhe dazu führen, dass sie in der folgenden Matrix in den oberen rechten Quadranten einzuordnen sind, also bei einer hohen Eintrittswahrscheinlichkeit zugleich ein hoher finanzieller Schaden erwartet wird. Risikomanagement wird dann das Ziel verfolgen, Maßnahmen zu identifizieren, und zu ergreifen, die die Risiken „aus diesem Quadranten herausbewegen“.

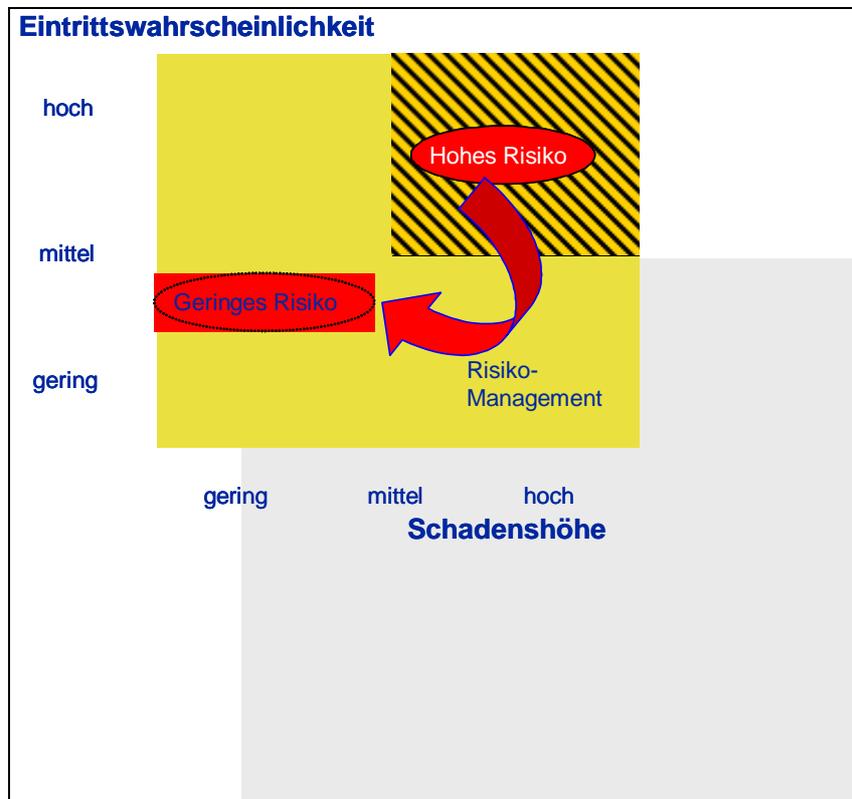


Abbildung 5.1: Risikomatrix

Neben technischen Maßnahmen kommen auch organisatorische Maßnahmen in Betracht. Um vor allem die existenzbedrohenden Risiken möglichst gut zu beherrschen, werden die Gegenmaßnahmen regelmäßig kumulativ angewandt. Dabei kann dem Abschluss von Versicherungsverträgen eine Auffangfunktion zukommen, weil trotz aller Vorsorgemaßnahmen Umweltschäden in den meisten Betrieben nicht restlos zu vermeiden sind.

Man sollte sich bewusst sein, dass es mit einer einmaligen Entscheidung über die zu treffenden Gegenmaßnahmen nicht getan ist. Das gilt auch für die Versicherung der Risiken. Vielmehr ändert sich die Sach- und Rechtslage ständig, so dass die Überprüfung von Risiken und die Wahl der jeweils geeigneten Gegenmaßnahmen eine Daueraufgabe darstellt.

Public-Private-Partnership im Projekt „Saarterrassen“

Flächenrecycling ist ein interdisziplinäres Handlungsfeld und berührt die Interessen vieler Akteure. Die Alteiligentümer wollen sich möglichst günstig einer „Altlast“ entledigen, Folgenutzer wollen günstig und risikoarm investieren, Planer wollen eine städtebauliche und ökologische Qualitätsverbesserung erreichen, die kommunale Wirtschaftsförderung braucht attraktive Flächenangebote und die Fachbehörden versuchen ihre Belange und Ansprüche optimal durchzusetzen. Kooperation, aber auch Professionalität und Flexibilität sind wesentliche Voraussetzungen, um Flächenrecyclingprojekte erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Weil es gerade in jüngster Zeit in den öffentlichen Haushalten an Kapital mangelt, besteht auch aus finanziellen Gründen ein Zwang zur Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privaten Akteuren. Immer mehr Städte und Gemeinden bedienen sich bei der Planung und Finanzierung von Projekten zur Flächenentwicklung bzw. Revitalisierung gemischter Projektgesellschaften oder gründen Eigenbetriebe bzw. Eigengesellschaften. Private Finanzierungsmittel können in diesem Rahmen mit öffentlichen Subventionen gut kombiniert werden.

Die finanzielle, planerische und organisatorische Zusammenarbeit von öffentlicher Hand und privaten Akteuren dient der Wahrung des öffentlichen Interesses und der Erfüllung öffentlicher Aufgaben. Das Konzept der Public-Private-Partnership (PPP) eröffnet die Möglichkeit, knappe Haushaltsmittel zu schonen und dennoch die für den interkommunalen Wettbewerb und für die gesamtstädtische Entwicklung notwendige Entwicklungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchführen zu können wie

- die Revitalisierung von Brachflächen,
- die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen,
- die Aufwertung der Zentren sowie
- die Realisierung image- und zukunftssträchtiger Projekte.

Die Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privaten Partnern hat Tradition. Bewährte privatwirtschaftliche Unternehmensformen in der Kommune sind z. B. die Nahverkehrsbetriebe oder die öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute. Darüber hinaus stellen Kommunen monetäre Unterstützung für private oder kirchliche Einrichtungen wie z.B. Kindergärten oder Krankenhäuser zur Verfügung.

Das „PPP-Modell“ GIU

Den unterschiedlichen Formen der Public-Private-Partnerships liegt i. d. R. der Gedanke eines Tauschprozesses zu Grunde: Während die öffentliche Hand ihre spezifischen Handlungsmittel, z.B. Planungshoheit, Zugriffsberechtigung auf Fördermittel und politisch-administrative Entscheidungsprozesse einbringt, wird meist vom privaten Partner die Berücksichtigung bestimmter Projektaufgaben, die Einbringung von Kapital und die Übernahme späterer Managementaufgaben erwartet. Öffentliche Hand und Privatwirtschaft kooperieren mit dem Ziel, traditionell hoheitliche Aufgaben effizienter durchzuführen. Dieser vorteilhafte Handel wird grundsätzlich auch durch Gründung einer kommunalen Eigengesellschaft ermöglicht. Als Beispiel hierfür steht die Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH (GIU). Die Kommune (in diesem Fall die Landeshauptstadt Saarbrücken) überführt dazu notwendige öffentliche Aufgaben (in diesem Fall u. a. die Förderung wirtschaftlicher Unternehmungen sowie die Revitalisierung und Vermarktung von Industriebrachen) in eine privatrechtliche Gesellschaftsform, z. B. eine GmbH. Die konkrete organisationsrechtliche Lösung für die Entwicklungsaufgabe „Revitalisierung des Burbacher Hüttengeländes“ besteht in der Gründung einer GmbH & Co. Flächenmanagement KG: Die Landeshauptstadt Saarbrücken (LHS) brachte als 100%-ige Kommanditistin die Brachfläche ein, um den städtischen Haushalt zu schonen und den Projektsteuerungsprozess (Entwickler ist Eigentümer) zu erleichtern. Die GIU mbH (Gesellschafter sind LHS, Stadtwerke Saarbrücken und Sparkasse Saarbrücken) übernimmt als Komplementärin, d.h. als persönlich voll haftende Gesellschafterin, das Management der Gesellschaft und des Revitalisierungsprojektes.



Saarterrassen

Daraus ergeben sich für die beteiligten Parteien folgende Vorteile:

- für die Gesellschafter:

- Nutzung der höheren Flexibilität und Effizienz einer privatrechtlichen Organisationsform, d. h. schnellere und beweglichere Entscheidungsprozesse,
- zentraler Ansprechpartner mit kompletter Verantwortlichkeit,
- die Kontrolle (Aufsichtsrat) bleiben dabei weiterhin bei der öffentlichen Hand,
- hohe Kostentransparenz durch kaufmännische Rechnungsführung,
- Wegfall der Grunderwerbssteuer.

- für den Projektentwickler:

- relative große Autarkie und Entscheidungsbefugung, direkter Empfänger öffentlicher Fördermittel (städtische Haushaltesentlastung, schnellere Umsetzung)
- einfache Abwicklung von Genehmigungsprozessen durch die Nähe zu den Genehmigungs- und Aufsichtsbehörden (Planungshoheit),
- das Grundstück stellt mit fortschreitender Projektrealisierung einen Beleihungswert für die Aufnahme von Krediten am Kapitalmarkt dar,
- Möglichkeit des Vorsteuerabzugs.

Achtung: Gemäß allgemeiner Definition ist ein als AG oder GmbH geführter öffentlicher Betrieb, der zu 100% oder in „beherrschendem“ Besitz des öffentlichen Eigners ist, kein PPP⁴². Die GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH & Co. Flächenmanagement KG ist insofern kein gemischwirtschaftliches Unternehmen, sondern ein privatwirtschaftlich geführtes kommunales Unternehmen, das vollständig im Besitz der öffentlichen Hand ist. Im Fall der städtischen Eigengesellschaft GIU mbH können jedoch unabhängig von dieser terminologischen Einschränkung alle oben genannten Vorteile einer „echten“ Public-Private-Partnership aktiviert und genutzt werden.

⁴² Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Hg.): Public private partnership. Ein Leitfaden für öffentliche Verwaltung und Unternehmer, 2003

6 Kulturelle und soziale Aspekte der Brachflächenrevitalisierung

6.1 Kulturelle und soziale Aspekte als Entwicklungsimpuls

Informationsbedarf:

Die Einbeziehung kultureller und sozialer Aspekte in die Brachflächenrevitalisierung ist für einen nachhaltigen Projekterfolg von großer Bedeutung: Im Projektplan sollten daher gezielt Informationen zu Historie und Charakter des Standortes, den betroffenen Bürgern und Quartieren eingefügt werden.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan sollte das relevante Spektrum kultureller und sozialer Aspekte des Projektes ausgehend von der Geschichte und Identität eines Standortes, der betroffenen Bevölkerung bis hin zu soziale relevanten Planungsentscheidungen für die zukünftige Nutzung dargestellt werden.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Dieses Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 3.1: Projektidee

Schlüsselinformationen:

Neben den wirtschaftlichen und ökologischen Ansatzpunkten der Brachflächenrevitalisierung spielen kulturelle und soziale Aspekte eine genau so wichtige Rolle für den Erfolg von Projekten. So geht mit dem Verlust der wirtschaftlichen Nutzung und den Einbußen an Wohlstand und Arbeitsplätzen auch ein Verlust an sozialen und kulturellen Identitäten der betroffenen Stadtgebiete einher. Die Herausforderung für die Brachflächenrevitalisierung ist es, eine Balance zwischen einem notwendigen Wandel und einer Kontinuität aus den historisch gewachsenen Strukturen heraus zu gewährleisten. Der Weg dorthin sollte im Start-Up-Plan zusammenfassend beschrieben werden.

In räumlich/architektonischer Hinsicht kann dies z.B. – durch den Erhalt von Industriedenkmalern oder die Aufwertung typischer Landschaftsformen (Halden werden zu Grünanlagen, Schienenverbindungen zu Radwegen etc.), gewährleistet werden. Ein großer Fehler wäre es, mit dem neuen Entwicklungsvorhaben eine austauschbare gesichtslose Architektur und Stadtgestaltung zu realisieren. Damit würde bewusst die Chance vergeben, durch Anknüpfen an die Identität des Ortes auch für die Zukunft eine neue soziale Identifikation zu schaffen. Besonders deutlich wird dies am Umgang mit öffentlichen Räumen. Vielen immobilienwirtschaftlichen Entwicklungsprojekten wird die Vernachlässigung des öffentlichen Raums zugunsten abgeschirmter privater Rückzugsbereiche vorgeworfen. Dies kann jedoch potentiell auch ein Vermarktungsnachteil sein, da Immobilieninvestitionen auch von ihrem unmittelbaren Umfeld leben.

Bei städtebaulich integrierten Brachflächen sollte im Start-Up-Plan dargestellt werden, wie Wissen und Qualifikation der Bewohner im Stadtquartier in die Projektkonzeption integriert werden. So können Bewohner durch gezielte Schulungsmaßnahmen auf neu entstehende Arbeitsplätze vorbereitet werden, z.B. im Dienstleistungssektor. Als Bestandteil einer Pro-

jektvorbereitung ist somit auch der Kontakt zu Sozialverwaltung, Bürgerinitiativen, Vereinen und dgl. und zu den Arbeitsämtern zur Finanzierung von Schulungsmaßnahmen von großer Bedeutung.

Wie die Erfahrungen zeigen kann der Prozess der Entwicklung von Brachflächen u. U. eine Dekade beanspruchen. Besonders aus sozialen Aspekten heraus sollte möglichst schnell ein bestehender städtebaulicher Missstand gemildert werden. Im Start-Up-Plan sollte deshalb dargestellt werden, ob Zwischennutzungen durch lokale Initiativen, Eigentümer und Projektentwickler für die Unterstützung eines Revitalisierungsprojektes genutzt werden.

Bei Wohnungsbauprojekten bestimmen Größe, Zuschnitt und Kosten (sowie ggf. der Sozialwohnungsanteil) der geplanten Wohnungen maßgeblich die zukünftige Mieterstruktur und beeinflussen die Sozialstrukturen im Stadtquartier. Bei Festlegung gilt es deshalb, zunächst die Ausgangssituation zu analysieren und mit dem Projekt zu ausgewogenen Sozialstrukturen beizutragen. Hierzu kann im Kontakt mit den Kommunen und Wohnungsbaugesellschaften ggf. auch das zur Verfügung stehende Förderinstrumentarium für Wohnungsbau und öffentliche Gemeinbedarfseinrichtungen genutzt werden.

6.2 Schaffung eines besseren Lebensumfeldes

Informationsbedarf:

Das Kapitel zeigt auf, welche Schritte zur Imageverbesserung des Standortes, zur Sicherung der Nachhaltigkeit des Projektes und zur Beteiligung der Öffentlichkeit möglich sind bzw. im Start-Up-Plan dokumentiert werden sollten.

Schwerpunkt der Darstellung:

Im Start-Up-Plan sollte die Herangehensweise zur Imageverbesserung des Standortes, den Beitrag eines Projektes zur nachhaltigen Entwicklung sowie das Konzept zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusammenfassend dargestellt werden.

Bezüge zu anderen Kapiteln:

Dieses Unterkapitel steht in engem Zusammenhang mit den Kapiteln:

- Kapitel 3.2.4: Das Entwicklungs- und Nutzungskonzept

Schlüsselinformation

Verbesserung von Wahrnehmung und Image der entwickelten Brachfläche

Ein schlechtes Image ist ein wesentliches Hindernis in der Brachflächenentwicklung. Die Wahrnehmung „Außenstehender“ ist dabei genau so wichtig wie die Wahrnehmung der Bewohner. Ziel ist es, ein positives Image des Projektes und der entwickelten Brachfläche bei denjenigen entstehen zu lassen, die auf der Fläche wohnen oder arbeiten, so dass Identifikation sowie Gemeinschafts- und Nachbarschaftssinn entstehen können. Ein schlechtes Image geht in der Regel einher mit schlechtem Erscheinungsbild, baulichem Verfall und sozialer Stigmatisierung. Ein schlechtes Image kann in ganzen Quartieren Vertrauen von Investoren

und zu ihnen beeinträchtigen und auch bei Zuziehenden negativ wirken. Ein wesentlicher Teil des Problems ist der Widerstand gegen Veränderungen und Angst vor ihnen.

Es gibt zahlreiche Instrumente, dieses Problem anzugehen: Die erste Maßnahme besteht schlicht darin, das bestehende Image der Fläche zu analysieren und – wie im Kapitel 3 dargestellt – eine positive Projektvision zu entwickeln. Im Start-Up-Plan können zügig zu ergreifende Startermaßnahmen für die Fläche beschrieben werden. Diese können

- zunächst nur in der Aufstellung von Informationstafeln oder Fahnen bestehen,
- Zwischennutzungen der Brachfläche und „weiche“ Nutzungen wie Grünflächen installieren,
- Veranstaltungen vor Ort beinhalten, und hierbei z.B. existierende Foren nutzen,
- unparteiischer „Vermittler“ einschalten.

Die an der Brachflächenentwicklung Beteiligten könnten so frühzeitig durch die Einbeziehung von Bewohnern und lokaler Ökonomie Vertrauen in den Prozess der Brachflächenrevitalisierung herstellen.

Beitrag zu strategischen Nachhaltigkeitszielen im lokalen Kontext

Ein Start-Up-Plan sollte nicht darauf verzichten, geplante Projekte in Relation zu den Zielen lokaler und regionaler Nachhaltigkeitsstrategien zu setzen. Dies umfasst z.B. verbesserte Möglichkeiten zur Schaffung sozio-kulturell nachhaltiger(er) städtebaulicher Strukturen in der Gesamtstadt und im jeweiligen Stadtteil. Beispiele hierfür sind:

- Beiträge zu sozial (Einkommen, Alter, Ethnie) durchmischten Stadtquartieren,
- Beiträge zu einer kompakten Stadt mit einer für öffentliche Infrastrukturen (ÖPNV, Bildung, Gesundheit) hinreichenden Dichte,
- Beiträge zur Minderung von Siedlungsflächenwachstum und Suburbanisierung und der damit verbundenen sozialräumlichen Entmischung.
- Sicherstellung der Erreichbarkeit. Das Ziel, Brachflächen zu entwickeln, die physisch mit ihrer Umgebung verknüpft sind, ist entscheidend. Dies erfordert die Schaffung von Verbindungen, die Überwindung vorhandener Barrieren und die raum-zeitlich integrierte Erschließung für verschiedene Verkehrsträger. Brachflächen sind zudem häufig unzugängliche Bereiche, die als Barrieren in den Stadtquartieren wirken. Die Schaffung von Verbindungen über die Flächen kann die Wegenetze im Stadtquartier verbessern und die Fläche in Gefüge und Bewusstsein des Stadtteils besser integrieren,
- Schaffung lebenswerter und nachhaltiger Nachbarschaften. Unabhängig von der letzten Endes beabsichtigten Nutzung einer Brachfläche ist die Schaffung von nachhaltigen Quartieren mit hoher Lebensqualität und gesunden Lebensbedingungen außerordentlich wichtig. In der Vergangenheit wurde der Frage, in welcher Art von Quartieren und Nachbarschaften Menschen leben, arbeiten und ihre Freizeit verbringen wollen, zum Teil zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Kernelemente eines hochwertigen Städtebaus sind eine gute Anbindung an den Freiraum, die Gestaltung des öffentlichen Raumes, eine gute Erschließungsqualität für den Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehr

sowie ein Gefühl und Verständnis für den genius loci. Ein Schlüssel für die Sicherstellung städtebaulicher Qualität sind gute Planungs- und Beteiligungsprozesse, sofern sie von kompetenten Planern und Gemeindevertretern durchgeführt werden. Innovative kooperative Planungsprozesse und -methoden (Entwurfswshops, Szenario-Techniken etc.) können – insbesondere in der Implementierungsphase – für hohe Qualität der Realisierung sorgen, wenn alle relevanten Akteure sich dazu bekennen und die notwendigen Ressourcen für einen solchen Planungsprozess verfügbar sind. Im Rahmen des Start-Up-Plans kann geprüft werden, ob / welche kooperative Elemente in den Planungsprozess einbezogen werden sollen.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Projekte der Brachflächenrevitalisierung werden neben den komplexen technischen und organisatorischen Anforderungen zusätzlich durch soziale und psychologische Belange geprägt. Der Schwerpunkt der Öffentlichkeitsarbeit im Flächenrecycling liegt daher im Abbau von Vorbehalten gegen eine Wiedernutzung von Industrieflächen. Je sensibler die geplante Nachnutzung, desto wesentlicher ist die Öffentlichkeitsarbeit für den Projekterfolg. Partizipation kann sich daher durch Qualitätsverbesserung wertsteigernd auf das Projekt auswirken. Im Start-Up-Plan sollte dargestellt werden:

- welche durch das Projekt betroffenen Gruppen identifiziert wurden,
- welches Konzept zur formellen und informellen Beteiligung der Öffentlichkeit gewählt wurde.

Soziale Komponenten der Brachflächenrevitalisierung am Fallbeispiel Leipzig

Das Brachfallen von Flächen ist in Deutschland wie in den Vereinigten Staaten von Amerika gleichermaßen ein Problem. Gerade in Ostdeutschland sind durch das Wegbrechen industrieller Arbeitsplätze nach der Wende – in Leipzig wie in keiner anderen Stadt binnen zweier Jahre 80 Prozent der industriellen Arbeitsplätze – viele traditionelle Gewerbe- und Industrieflächen brach gefallen. Im Freistaat Sachsen sind etwa 18.000 ha, in Leipzig alleine etwa 500 ha ehemals gewerblich oder industriell genutzte Flächen als Brachflächen registriert. Darin nicht eingerechnet sind Baulücken, Landwirtschafts- und Bahnbrachen. Durch bei der Wende 1989 nicht vorstellbare Einwohner- und Arbeitsplatzverluste sowie durch Stadtrandwanderungen entstanden sogar Wohnbrachen, die zu beträchtlichen Perforationen traditioneller Wohngebiete selbst in Innenstadtnähe führten.

Konzepte zur Revitalisierung von Brachen gibt es seit langem sowohl in den Vereinigten Staaten wie auch in Deutschland. Mit der Realisierung neuer Nutzungen auf diesen häufig devastierten Flächen können nicht nur wirtschaftliche Impulse gegeben, Umweltprobleme gelöst und städtebauliche Schandflecken beseitigt, sondern gleichermaßen soziale Probleme angegangen werden. Voraussetzung hierfür ist die Integration der Brachflächenrevitalisierung in eine strategische Stadtentwicklungsplanung. Mit dem Stadtentwicklungsplan „Gewerbliche Bauflächen“ verfügt die Stadt Leipzig über ein eigenes Instrument zur strategischen Ausrichtung der Revitalisierung von Brachflächen. Gleichzeitig kann die Stadt auf ein bundesweit einmaliges Brachflächenprogramm des Freistaats Sachsen und der EU zurückgreifen (EFRE-Programm).

Bei vielen gelungenen Einzelbeispielen wie den Buntgarnwerken, dem Stelzenhaus, dem Kasernenareal Heiterblick oder der Baumwollspinnerei konnten Industriedenkmäler gerettet, Kunst- und Kulturinitiativen gefördert und Maßnahmen zur Qualifizierung von Arbeitskräften mit der Brachflächenrevitalisierung gekoppelt werden. Beispielhaft hier die Baumwollspinnerei.

Entwicklung der Baumwollspinnerei in Leipzig

Entstehung: Die perfekt geplante Anlage der Spinnerei ist zwischen 1885 und 1907 in äußerst solider und energiebewusster Bauweise entstanden.

Ziel: Nachhaltige Entwicklung zu einem Standort mit heterogenen Strukturen durch verschiedenartige Nutzungen. Keine ungesunde Monokultur, sondern eine Mischung mit Schwerpunkt auf Kunst und Kultur, insbesondere auf zeitgenössischer bildender Kunst. Künstler, Handwerker, Tänzer, Musiker, Designer, Architekten, Ingenieure, größtenteils aber auch kunst- und kulturinteressierte Menschen fanden in der Spinnerei sehr preiswerte und außergewöhnliche Räumlichkeiten, die mittlerweile über 60 professionellen Künstlern für die Produktion zeitgenössischer Malerei, Bildhauerei und Fotografie Heimstatt bietet. Zuzug und Attraktivität scheinen ungebrochen.



Kunstevent in der Kammgarnspinnerei Leipzig

Sanierungsmaßnahmen: Die Entwicklung der Gesamtanlage setzt eine Substanzsanierung von Dächern, Fassaden und Fenstern der langfristig zu erhaltenden Gebäude voraus. Die Sanierungen sind schonend, so bieten bspw. die gusseisernen Kastenfenster eine vorzügliche Wärmedämmung durch eine Luftschicht von 40 cm Stärke zwischen den Fensterlagen. Nach über hundert Jahren sind diese Fenster nach Überarbeitung und neuer Verglasung eine ideale Lösung, die auch dem Denkmalschutz Rechnung trägt. Die verschiedenen Architektursprachen der Spinnerei bleiben sichtbar: Übergangsbauwerke, lange Vordächer und Schornsteine werden trotz ihrer Funktionslosigkeit erhalten. Der spinne-eigene sanierte Kindergarten mit über 100 Kindern im Alter von 1-5 Jahren stellt einen wichtigen soziokulturellen Standortfaktor für Spinnerei und Leipziger Westen dar.

Rückbau: Das Heizhaus, verschiedene Hallen sowie nicht mehr notwendige Verbindungsbauten wurden zurückgebaut. Das Heizhaus war nicht mehr zu halten, die Flächen der ehemaligen Hallen und Anbauten bieten notwendige Stellplätze für die neuen Nutzer der Spinnerei. Die Anlage wird dadurch offener und attraktiver. Die Innenhofstrukturen zwischen den Produktionshallen werden gestaltet und begrünt.

Neuansiedlungen/Belegung: Nach der Hüllensanierung der Industriegebäude wurden im Rahmen des mieterspezifischen Ausbaus ca. 6.000 bisher ungenutzte qm verschiedenen Nutzern zu Verfügung gestellt. Mit den dynamischer werdenden Ansiedlungen werden 40 neue Arbeitsplätze geschaffen. Die Kaltmieten liegen je nach Ausbaustandart zwischen 2,50 und 3,80 EURO/qm. Noch unsanierte Gebäude werden nach Hüllensanierung sukzessive mit Leben gefüllt. Innensanierung erst nach Vermietung, es soll keinen sanierten Leerstand geben!

Literaturverzeichnis

- AltholzV – Verordnung über Anforderungen an die Verwertung und Beseitigung von Altholz – Altholzverordnung vom 15. August 2002 (BGBl. I Nr. 59 vom 23.8.2002 S. 3302).
- Bartels, P. (1992): Umweltrisiken und Jahresabschluss. S. 48-61 u. S. 120-180.
- Battis/Krautzberger/Löhr, (2002): BauGB, 8. Aufl.
- Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414).
- BBodSchG (2001): Bundes-Bodenschutzgesetz i.d.F.v. 17.3.1998, In: Umweltrecht - Wichtige Gesetze und Verordnungen zum Schutz der Umwelt, dtv, 13. Auflage.
- BBodSchV (1999): Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Bundesgesetzblatt 36, Bonn, 12.07.1999.
- Berufsgenossenschaftliches Regelwerk „Kontaminierte Bereiche“ (2000): BGR 128.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), BGBl 1999, Nr. 36 vom 16.7.1999.
- Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit (Hg.) (2003): Public private partnership. Ein Leitfaden für öffentliche Verwaltung und Unternehmer.
- Bunzel, Arno, Diana Coulmas und Gerd Schmidt-Eichstaedt (1999), Städtebauliche Verträge – ein Handbuch, Berlin, (Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 31).
- Bunzel, Arno, Diana Coulmas und Gerd Schmidt-Eichstaedt (2002): Städtebauliche Verträge – ein Handbuch, Berlin 1999 (Difu-Beiträge zur Stadtforschung Bd. 31), S. 75 ff. und Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 8. Aufl.
- Bunzel, Arno, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen - ein Handbuch (1994): (Difu-Beiträge zur Stadtforschung, Bd. 11).
- DeGroot, R. (2004): Function analysis and valuation as a tool to assess land use conflicts in planning for sustainable, multi-functional landscapes. In: Land Use and Urban Planning, 2004.
- DIN 4123 - Gebäudesicherung im Bereich von Ausschachtungen, Gründungen und Unterfangungen, September 2000.
- DIN 4150-2: "Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden", Juni 1999, DIN 4150-3: "Einwirkungen auf bauliche Anlagen", Februar 1999.
- DIN, Deutsches Institut für Normung e.V. (Hrsg.) (1993): DIN 276. Kosten im Hochbau. Berlin.
- Eitel, J. (2003): Standortmarketing für Altflächen – Imagewechsel in den Köpfen. In: ITVA e.V. (Hrsg.): ITVA-Symposium, Revitalisierung von Verkehrsflächen, (08.-09. Mai 2002 in Hamburg), S. 157-172.
- Ferber, Uwe, u.a.(2004): SMART Guidance as a tool for planning and decision making, CONSOIL 2004.
- Ferber, Uwe (2003): Funding of Brownfield redevelopment – strategies and approaches in Europe; In: Green Brownfields II, Vol. 2, Freiberg .
- Ferber, Uwe (2003): Planungsrahmen und Umsetzungsstrategien im Flächenrecycling; in: Glückauf 129 Nr. 11.
- Ferber, Uwe, Grimski, Detlef (2003): Brownfields and Redevelopment of Urban Areas, CLARINET final report, Umweltbundesamt Wien, Wien 2003-08-08 FERBER, UWE; Finanzierungsinstrumente des Flächenrecyclings in Deutschland – ein Überblick in difu-Materialien, Berlin, ISBN 3-88118-346-9.
- Ferber, Uwe; Tomerius, Stefan (2003): Leveraging Private Finance into Brownfield Redevelopment – Strategies and Approaches in Europe and the USA, OECD.
- Environment Agency: Postle, M., Fenn, T., Grosso, A. u. J. Steeds (1999): Cost-Benefit: Analysis for Remediation of Land Contamination. Research and Development - Technical Report P316. Bristol.
- Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24. Juni 2004, BGBl. I S. 1359.
- Forschungszentrum Karlsruhe (Hrsg.) (2001): Arbeitshilfe Planungssicherheit beim Flächenrecycling, Karlsruhe.
- Franz, Freiraumschutz durch Innenentwicklung, (2001): ZfBR Nr. 7, S. 445, 447 sowie MSWV Brandenburg, Flächenmanagement in Brandenburg, Potsdam 1994.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl I 1998, 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 9.12.2004 I 3214.

- Herzig, N. (1990): Rückstellungen wegen öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. In: DB, S.1341-1354.
- ITVA –Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e. V. (2004): Handlungsempfehlung – H1-1, Nachsorge und Überwachung von sanierten Altlasten.
- ITVA, 1998, Flächenrecycling Arbeitstitel – C5-1.
- ITVA, Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. (Hrsg.) (2002): Kostenstrukturen im Flächenrecycling. Arbeitshilfe - C5- 2. Entwurf Stand November 2002. Berlin.
- Jacob, D. (2000): Financial Business Strategies from the Perspective of a Real Estate Developer. In: Azzam, R., Heinrich, F. u. H. Klapperich (Hrsg.): Kompetenz-Zentrum für interdisziplinäres Flächenrecycling CiF e.V, S. 78-83.
- Kahnert/Rudowsky, (1999): Wiedernutzung von Brachflächen. Eine Dokumentation von Fallbeispielen, Arbeitsbericht der Akademie für Technikfolgenabschätzung in Baden-Württemberg Nr. 144, S. 82.
- Katte, H.H. (2000): Wirtschaftliche Aspekte zur Wiedereingliederung vorgenzutzter Liegenschaften in den Immobilienkreislauf in der Bundesrepublik Deutschland. In: Terra Tech 2.
- Koch, M. (2003): Projektentwicklung, Marketingstrategien und Ansätze zur Flächenrevitalisierung in der kommunalen Praxis. Symposium zur Ressource Fläche.
- KrW/AbfG - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen vom 27. September 1994.
- Kukk, Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsprüfung beim innerstädtischen „Flächenrecycling“, UPR 2001.
- LAGA - Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (1998): Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – Mitteilung 20, 4. erweiterte Auflage.
- Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen (LUA NRW): Bracke, R., Klümpen, C.; Kreuzer, S., Laube, E. u. H. Roosen (1998): Leistungsbuch Altlastensanierung & Flächenentwicklung 1997/1998 – Arbeitshilfe zur Kostenermittlung bei der Sanierungsuntersuchung und Sanierungsplanung von Altlasten und der Entwicklung kontaminierter Brachflächen. Reihe: Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz, Band 5, Essen.
- Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen (LUA NRW): Dreschmann, P. (2000): Arbeitshilfe Anforderung an eine Sanierungsuntersuchung unter Berücksichtigung von Nutzen-Kosten-Aspekten; Reihe: Materialien zur Altlastensanierung und zum Bodenschutz, Band 11, Essen.
- LBS (Hrsg.), (2001) Dokumentation des LBS-Stadtwappenwettbewerbs „Wohnen auf Brachen“, Köln.
- Linne, M. (2003): Ökonomische Bewertung – ist die derzeitige Betrachtung zu kurz gedacht?. Symposium zur Ressource Fläche.
- Löhr in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 5 Rn. 40 f., § 9 Rn. 113, 8. Aufl., 2002.
- MSWV Brandenburg, (1994) Flächenmanagement in Brandenburg, Potsdam.
- Nieland, M. (1992): Bilanzielle Behandlung von Aufwendungen zur Sanierung von Altlasten. In: Die steuerliche Betriebsprüfung, S. 269-277.
- RESCUE Consortium (2004): Guidance on Sustainable Land Use and Urban Design on Brownfield Sites. Essen.
- Runkel, Peter,(2002) Wohnbaulandmobilisierung als Element der Flächenhaushaltspolitik, ZUR Sonderheft „Flächenhaushaltspolitik“.
- Schimikowski, P. (2002): Umwelthaftungsrecht und Umwelthaftpflichtversicherung. 6. Auflage. Schriftenreihe: VersicherungsForum Heft 16.
- Simons, R.A. (2002): Creative Financing of Brownfields Sites. In: Davis, T. S. (Hrsg.): Brownfields. A Comprehensive Guide to Redeveloping Contaminated Property. 2 Auflage, S. 96 – 115.
- Süßkraut, G.; Visser, W. & Burgers, A. W. (2000): Ökonomische Aspekte der Altlastensanierung - Leitfaden über Finanzierungsmöglichkeiten und -hilfen in der Altlastenbearbeitung und im Brachflächenrecycling. - Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des BMU FKZ: 298 77 750, Berlin.
- Steffens, K. & Schmitz, K. (2004): Darstellung von Wirtschaftlichkeitsfragen in Projektplänen für Flächenrecycling-Projekte. In: Franzius, V. et al. (Hrsg.): Handbuch Altlastensanierung und Flächenmanagement, Beitrag 8311.
- TA Abfall - Zweite allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz Teil 1: Technische Anleitung zur Lagerung, chemisch/physikalischen, biologischen Behandlung, Verbrennung und Ablage-

- zung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen vom 12. März 1991 (GMBl. I S. 139, ber. S. 467).
- TA Siedlungsabfall - Dritte Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Abfallgesetz, Technische Anleitung zur Verwertung, Behandlung und sonstigen Entsorgung von Siedlungsabfällen vom 14. Mai 1993 (Banz. 1993 Nr. 99a).
- UBA (Umweltbundesamt) (2000): Handlungsempfehlungen für ein effektives Flächenrecycling. UFOPLAN - FKZ 203 40 827. Bearbeitet von GPE Gesellschaft für Projektmanagement und Grundstücksentwicklung mbH, Leipzig und DB AG Kompetenzzentrum Sanierungsmanagement, Frankfurt/M, Berlin.
- Umweltbundesamt (2001): Fachgebiet II 5.3 (Altlasten) im Umweltbundesamt, http://www.umweltbundesamt.de/altlast/web1/deutsch/1_1.htm, 05.09.2003.
- Veröffentlichungen des Instituts für Geotechnik der Technischen Universität Bergakademie Freiberg, (2004) Heft 3.
- Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (BaustellV), BGBl I 1998.
- Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (32. BImSchV) - Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung vom 29. August 2002, BGBl. I Nr. 63 vom 5.9.2002.
- Weber Ingenieure GmbH, Pforzheim (2001), <http://www.bwplus.fzk.de>.

Anhang:

**Start-Up-Plan
zur Revitalisierung
der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
Villingen-Schwenningen**



Auftraggeber: Universität Stuttgart, Institut für Wasserbau, VEGAS

Bearbeitung: Dr. Eisele GmbH, Kirchzarten

Projekt-Nr.: IUB 02-RB-0122

Datum: 21.12.2004

Anzahl der Seiten: 15

Mehrfertigungen: 3

INHALT:		Seite
1	Projektvision	97
2	Projektziele	97
3	Bestandsaufnahme/Flächenbeschreibung.....	98
4	Städtebauliches Nutzungskonzept.....	101
	4.1 Beschreibung des Nutzungskonzepts.....	102
	4.2 Aktuelles Planungsrecht./städtebauliches Nutzungskonzept.....	103
	4.3 Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise.....	104
5	Koordination baurechtlicher Belange	105
6	Baureifmachung.....	106
	6.1 Ordnungsmaßnahmen	106
	6.1.1 Bestandsaufnahme der Belastungen.....	106
	6.1.2 Sanierungsziele	106
	6.2 Sanierungsablauf	107
	6.3 Sicherung der Erschließung.....	108
7	Wirtschaftliche Aspekte.....	108
	7.1 Ermittlung der Projektkosten	108
	7.2 Empfehlung für die weitere Vorgehensweise.....	109
8	Projektmanagement (Ablaufplan)	109

ABBILDUNGEN:

Titelbild: Luftbild „Kienzle-Areal“ Mitte1998

Abbildung 1:	Städtebaulicher Entwurf.....	101
Abbildung 2:	Rechtskräftiger Bebauungsplan aus den 80er Jahren	103
Abbildung 3:	Entwurf neuer Bebauungsplan.....	104
Abbildung 4:	Zusammenfassende Kostenaufstellung B-Plan alt./B-Plan neu.....	108
Abbildung 5:	Projektablaufplan	109

- Blatt 3 - zum Projekt-Nr. IUB 02-RB-0112
Start-Up-Plan „Kienzle-Areal“
zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
Villingen-Schwenningen

1 Projektvision

Die Gewerbe- und Industriebranche „Kienzle-Areal“ soll revitalisiert werden. Wir, die Planungs- und Projektentwicklungsgesellschaft Dr. Eisele mbH (PPE Dr. Eisele), sind Eigentümer der Fläche. Aufgrund der städtebaulich hoch sensiblen Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt der Stadt Schwenningen, soll die Entwicklung unter dem Leitbild einer

- wirtschaftlich tragfähigen
- ökologisch sinnvollen
- und sozial verträglichen

Nutzungsmischung durchgeführt werden. Dies bedeutet für die Nutzungsfindung, dass die nachfolgend dargestellten übergeordneten, gesamtstädtischen Entwicklungsziele sinnvoll mit den projektspezifischen Zielen verknüpft werden müssen (vgl. Kapitel 2). Als Vernetzungsinstrument dient das städtebauliche Nutzungskonzept (vgl. Kapitel 4).

2 Projektziele

Für die in Kapitel 1 beschriebene Nutzungsfindung haben wir folgende – sowohl für die Kommune als auch für uns als Eigentümer des Grundstücks – wichtige Entwicklungsziele definiert und in der Planung berücksichtigt:

Übergeordnete gesamtstädtische, eher kommunale Entwicklungsziele:

- **Ökonomische Ziele:**
 - Nachhaltige Stadtentwicklung im Sinne einer kompetenten Nutzungsmischung
 - Schaffung von Arbeitsplätzen
- **Ökologische Ziele:**
 - Beseitigung ökologischer Missstände
 - Nutzung des Brachflächenpotentials für die zukünftige Stadtentwicklung, um den Flächenverbrauch einzuschränken
 - Einbindung des Projekts in das Konzept zur Renaturierung des Neckars
- **Soziale Ziele:**
 - Beseitigung des städtebaulichen Missstands an einem das Stadtbild nachhaltig prägenden Standort
 - Schaffung eines sozial stabilen Stadtquartiers
 - Öffnung der Brachfläche für die Umgebung und Verknüpfung angrenzender Stadtbereiche über die zu entwickelnde Brachfläche

Projektbezogene, flächenspezifische Entwicklungsziele:

- **Ökonomische Ziele:**
 - Verwirklichung bedarfsgerechter Nutzungen
 - Minimierung des Erschließungsaufwands
 - Flexibilität innerhalb der städtebaulichen Konzeption
 - abschnittsweise realisierbar

- Blatt 4 - zum Projekt-Nr. IUB 02-RB-0112
Start-Up-Plan „Kienzle-Areal“
zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
Villingen-Schwenningen

- **Ökonomische und ökologische Ziele:**

- Anpassung der Nutzungsstrukturen an die vorhandenen Umweltbedingungen
- Ressourceneffektivität in ökologischer und ökonomischer Hinsicht

- **Soziale Ziele:**

- städtebaulich integrierte Entwicklung
- gute Erreichbarkeit mit den verschiedenen Verkehrsträgern
- hohe Qualität der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung

Bei der Betrachtung der Entwicklungsziele wird deutlich, dass unsere Entwicklungsvision im Einklang mit den kommunalen Zielen und Vorstellungen der Stadt Villingen-Schwenningen steht.

3 Bestandsaufnahme/Flächenbeschreibung

Die Flächenbeschreibung basiert auf der Bestandserhebung

- der flächenspezifischen Daten
- des Umfelds
- der Auswertung informeller und formeller Vorgaben der Stadtverwaltung
- der von uns durchgeführten Marktanalyse

Allgemeine Daten:

Eigentumsverhältnisse (heutige/Vorbesitzer)	- seit 1998 PPE Dr. Eisele - 1981-98 mehrfache Veräußerung des Areals
Flurstücksnummer	1887, 1884/4-6
Grundstücksgröße	47 152 m ² einschließlich städtischer Grünzone von ca. 7 000 m ²
Lage	ca. 200 m östlich des Rathauses
Straße	Spittelstraße/Austraße
Erschließungssituation	- optimale Erschließung - unmittelbare Anbindung an die Innenstadt über Austraße - Anbindung Wohngebiet und Schulzentrum über Spittelstraße - direkte Anbindung an A 81 über Schützenstraße - direkte Anbindung an die stadteigene Grünzone (Flst. 1830) im Osten
Zustand vorhandener Gebäude und Anlagen	- weitgehend abgebrochen; Gebäude Nr. 58/68 noch vorhanden - Fundamente, Bodenplatten, Kellerwände überwiegend vorhanden - Flst. 1884/4 Industriedeponie

Nutzungshistorie	<ul style="list-style-type: none"> - 1901 - 81 als Uhrenfabrik - bis 1998 brachliegend - 1998 Erwerb durch PPE
Sonstige regionale Rahmenbedingungen (z.B. Konkurrenzprojekte)	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung auf der „grünen Wiese“ zwischen Schwenningen und Villingen (Wohnungsbau) - „Im kleinen Eschle“ am südwestlichen Ortsrand Schwenningens (Wohnungsbau)
Sonstige Besonderheiten (z. B. Grundstückszuschnitt, Belastungen)	<ul style="list-style-type: none"> - sehr hohe Grundschulden im Grundbuch - zeitweise ungeklärte Eigentumsverhältnisse - unklare Haftungssituation im Bezug auf die Untergrundverunreinigungen

Rechtliche Situation:

Städtebauliche Zielvorgaben informeller Planungen	Renaturierungskonzept Neckar soll integriert werden
Baurecht	Rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan) aus den 80er Jahren
Planungsrechtliche Besonderheiten	Immissionsschutz aufgrund Nachbarschaft zu Wohngebiet
Notwendige Planungs- und Genehmigungsverfahren zur Realisierung der künftigen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) - Adaption des rechtskräftigen B-Plans an die Kontaminationsschwerpunkte

Ökologische Ausgangsbedingungen:

Untergrundsituation	<ul style="list-style-type: none"> - 0 bis 4,5 m Auffüllung (max. Mächtigkeit im Bereich der Industriedeponie) unter Geländeoberkante (u. GOK) - ca. 1,5 bis 3,5 m quartärer Decklehm u. GOK - ca. 3,5 bis 6,5 m Gipskeuper u. GOK - ca. 14 bis 25 m Unterer Keuper u. GOK - im Liegenden: Oberer Muschelkalk u. GOK
Schutzwürdige Bereiche	Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Keckquelle“
Geländeoberfläche	<ul style="list-style-type: none"> - nahezu vollständig unversiegelt - sehr unregelmäßig
Fundamente im Untergrund	Fundamente und Kellergeschosse sind überwiegend vorhanden
Fremdleitungen	nicht vorhanden

- Blatt 6 - zum Projekt-Nr. IUB 02-RB-0112
 Start-Up-Plan „Kienzle-Areal“
 zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
 Villingen-Schwenningen

Bodenverunreinigungen/ Grundwasserkontaminationen/ Kampfmittel	<ul style="list-style-type: none"> - massiver Lösemittelschaden; Hauptschadstoff: Leichtflüchtige Halogenkohlenwasserstoffe (LHKW) - tägliche Schadstofffracht im Grundwasser liegt bei ca. 2,5 kg LHKW - Mineralölkohlenwasserstoffe - Aromatische Kohlenwasserstoffe - Schwermetalle - auf der ehem. Betriebsdeponie (ca. 6 000 m²/ca. 25 000 t) im zentralen nördlichen Grundstücksbereich wurden u. a. geringe Mengen an radioaktiven Substanzen aus der Ziffernblattproduktion abgelagert - kein Verdacht auf Kampfmittel
--	--

Soziale Ausgangsbedingungen/Aspekte:

Interesse der Bürger	<ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung der Boden- und Grundwasserkontamination - Öffnung der Brachfläche für das Umfeld
Umfeld/Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none"> - sensible Nutzungen - Wohngebäude (u. a. altenbetreutes Wohnen) - Schule, Kindergarten - Innenstadt
Soziale Annahme bewirken durch	<ul style="list-style-type: none"> - Integration der Bürger durch Bürgerbeteiligung und Information - städtebauliche Integration - Beseitigung des städtebaulichen Missstands - Schaffung von neuen Verbindungen/Wegebeziehungen über die Fläche - Bau eines Sees auf der benachbarten Grünzone der Stadt

Ökonomische Aspekte:

Merkantile Minderung	<ul style="list-style-type: none"> - gravierend - ist durch die lange Zeit des Brachliegens verstärkt worden
Regionale Marktentwicklung (Nachfragepotential)	<ul style="list-style-type: none"> - Ausbau der Nahversorgung zur Ergänzung des innerstädtischen Sortiments - Bindung der Kaufkraft in der Kernstadt
Lokale Marktentwicklung (Nachfragepotential)	<ul style="list-style-type: none"> - innerstädtisches Wohnen - Doppel- und Reihenhäuser - Mehrfamilienhäuser - seniorengerechtes Wohnen
Nachfragepotential	vorhanden

4 Städtebauliches Nutzungskonzept

Das städtebauliche Nutzungskonzept basiert auf den Ergebnissen der flächenspezifischen Datenerhebung im Rahmen der Bestandsaufnahme und den Vorgaben informeller Planungen der Stadt Villingen-Schwenningen. Bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts wurde der rechtskräftige B-Plan aus den 80er Jahren im Hinblick auf die städtebaulichen Besonderheiten der Fläche untersucht, analysiert und optimiert. Ebenso sind umweltbezogene Untersuchungen und Planungen der Vergangenheit mit einbezogen worden. Auch die durch das Flächenrecycling bedingten Restriktionen einer altlastenbehafteten Fläche sind in das Nutzungskonzept eingeflossen. Auf diesen Grundlagen haben wir eine zeitgemäße und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsstruktur für die Gewerbebranche „Kienzle-Areal“ entwickelt.

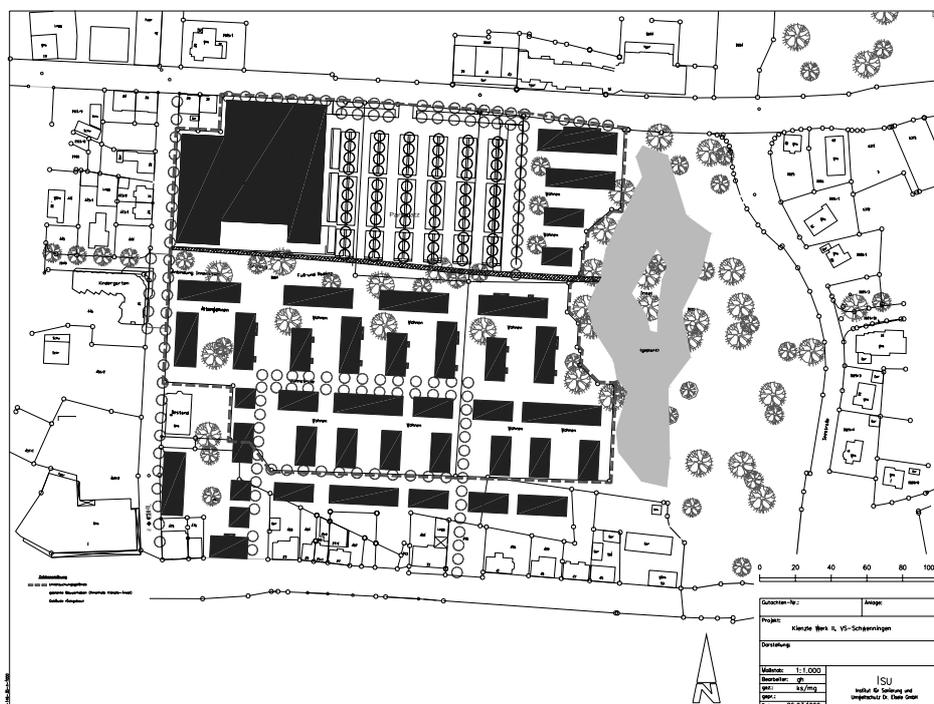


Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf zeichnet sich durch seine differenzierte Nutzungsstruktur aus. Der Schwerpunkt liegt auf einer Mischung von verdichtetem Wohnungsbau in Verbindung mit seniorenrechtlichem Wohnen, einer einzelhandels- und einer dienstleistungsorientierten Nutzung. Abgerundet wird der Entwurf durch eine das Stadtbild nachhaltig prägende, der innerstädtischen Naherholung dienenden Grünfläche mit See. Die Nutzungsstruktur ist auf die vorhandenen Bodenverunreinigungen abgestimmt. Das Prinzip, die Entwicklung stufenweise durchführen zu können, ist dem Entwurf zugrunde gelegt.

- Blatt 8 - zum Projekt-Nr. IUB 02-RB-0112
Start-Up-Plan „Kienzle-Areal“
zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
Villingen-Schwenningen

4.1 Beschreibung des Nutzungskonzepts

Nordwestliche Teilfläche:

- großer Lebensmittelmarkt auf einer Teilfläche von ca. 17 000 m²
- mit der Positionierung im Norden wird auf die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und das Kundenpotential der Haupteinfallstraße aus Richtung Süden eingegangen
- die benötigte Parkierungsfläche von ca. 10 000 m² mit ca. 350 PKW Stellplätzen, schließt östlich an den Markt an; diese „Vollversiegelung“ ist speziell auf die Altlastensituation abgestimmt, vor allem zur Sicherung der Industriemülldeponie, und soll trotzdem – infolge spezieller Einbauten – eine Begrünung der Fläche ermöglichen

Nordöstliche Teilfläche

- dienstleistungsorientierte Nutzung
- Bündelung des Kundenpotentials bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Spittelstraße und in Verbindung mit dem Lebensmittelmarkt
- Riegelbebauung entlang der Spittelstraße als Lärmschutz für die dahinter liegende Wohngebäude

Westliche Teilfläche

- Entlang der Austraße verdichteter Wohnungsbau
- Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau u. a. mit Folgenutzung seniorengerechtes Wohnen
- verdichtete Struktur wird in Richtung Osten weitergeführt

Restfläche Bebauung im Süden

- Wohnungsbau mit geringerem Verdichtungsgrad in Form von Reihenhausbebauung
- abgestufte Gebäudehöhen und -dichte in die Fläche hinein, als Lärm- und Immissionschutz

Naherholungsfläche

- östlich des „Kienzle-Areals“ wird auf der stadteigenen Grünfläche eine Naherholungsfläche mit See angelegt
- der See dient als Regenrückhaltebecken zur Aufnahme des Dachflächenwassers des Neubaugebiets; umliegende „ältere“ Stadtteile sollen angeschlossen werden
- die Anlage des Sees greift den stadtgestalterischen Grundgedanken der „Renaturierung Neckar“ auf, soll mit dem bisher verdohnten und zukünftig renaturierten, etwa 500 m südlich gelegenen Neckar verbunden werden und dient zu gleich als Ausgleichsmaßnahme
- Bachlauf südlich der Handelsnutzung als gestalterisches Element; dient zugleich als Ab- und Zufluss des Regenwassers/Dachentwässerung; mündet in den See
- parallel zum Bachlauf verläuft eine Wegeverbindung

4.2 Aktuelles Planungsrecht./städtebauliches Nutzungskonzept



Abbildung 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan aus den 80er Jahren

Das städtebauliche Nutzungskonzept macht eine Überarbeitung des rechtskräftigen B-Plans notwendig. Der alte Plan ist nicht mehr zeitgemäß bzw. genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Dies stellt sich u. a. an folgenden Punkten dar:

- auf der Industriedeponie sowie im zentralen Bereich des Lösemittelschadens ist verdichteter Wohnungsbau sowie Einzelhausbebauung mit Gartenbereichen und Spielbereichen für Kinder vorgesehen. Infolge extrem hoher Sanierungsaufwendungen ist diese Nutzungsstruktur wirtschaftlich nicht realisierbar
- auf der östlichen Teilfläche ist aufgelockerter Wohnungsbau (EH/DH) vorgesehen; es fehlt der nötige urbane Verdichtungsgrad
- durch den massiven Geschosswohnungsbau im westlichen Bereich besteht die Gefahr, dass soziale Brennpunkte entstehen

Unser Nutzungskonzept gibt einen ausgewogeneren Verdichtungsgrad vor, der zusätzlich die Rentabilität des Flächenrecyclingsprojekts erhöht um so die Umsetzung wirtschaftlich tragfähig zu gestalten.

4.3 Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise

Es wird empfohlen, ein Aufstellungsverfahren für einen neuen, auf die spezifischen Flächeneigenschaften abgestimmten B-Plan zu erstellen. Als Grundlage sollte unser städtebauliches Nutzungskonzept herangezogen werden. Ein Vorteil ergibt sich daraus, dass das Konzept bereits mit den Anforderungen unserer potenten Folgeinvestoren abgestimmt ist, die nahezu 90% der Fläche nach Baureifmachung von uns erwerben werden. Ein entsprechender Beschluss ist vom Gemeinderat herbeizuführen. Des Weiteren ist es im Rahmen des B-Plan Verfahrens erforderlich – im Parallelverfahren – die FNP-Änderung einzuleiten. Im Verlauf des B-Plan Verfahrens werden vom Flächeneigentümer erforderliche Lärm- und Immissionschutzgutachten erstellt und die naturschutzrechtlichen Belange behandelt. Die kontaminationsbedingten Erfordernisse – Schutz der menschlichen Gesundheit (Radioaktivität), Abfallrecht, Boden- und Grundwasserschutz – werden im Sanierungsplan geregelt (vgl. Kapitel 6.2).



Abbildung 3: Entwurf neuer Bebauungsplan

- Blatt 11 - zum Projekt-Nr. IUB 02-RB-0112
 Start-Up-Plan „Kienzle-Areal“
 zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
 Villingen-Schwenningen

5 Koordination baurechtlicher Belange

Das Bebauungsplanverfahren soll in Absprache mit der Stadtverwaltung durch die Flächeneigentümerin – die PPE Dr. Eisele mbH – betrieben werden.

	1. Phase	2. Phase	3. Phase	4. Phase	5. Phase
Leistung PPE Dr. Eisele	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsabsicht - Planungsbestand - Bestandsaufnahme - Vorentwurf - Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens 	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Bürgerbeteiligung - Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) - Entwurf - Veranlassung des Lärmschutzgutachtens - Veranlassung weiterer Untergrunderkundungen - Veranlassung der Erstellung eines Sanierungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Auslegung 	<ul style="list-style-type: none"> - Behandlung der Bedenken und Anregungen - Vorbereiten des endgültigen Bebauungsplanentwurfs 	<ul style="list-style-type: none"> - Genehmigung für höhere Verwaltungsbehörde anstreben (da Änderung im Parallelverfahren des FNP's (SO-Gebiet) - Veröffentlichung - Inkrafttreten
Leistung Stadtrat/Kommunalverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss - Vorentwurf 	<ul style="list-style-type: none"> - Frühzeitige Beteiligung (Entwurf) 	<ul style="list-style-type: none"> - Offenlagebeschluss - Öffentliche Auslage 	<ul style="list-style-type: none"> - Abwägung - Endgültiger Bebauungsplanentwurf 	<ul style="list-style-type: none"> - Satzungsbeschluss - Bekanntmachung - Inkrafttreten
Meilenstein	<ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss gefasst 	<ul style="list-style-type: none"> - Abschluss der Bürgerbeteiligung - Abschluss der TÖB-Beteiligung - Auslagebeschluss gefasst 	<ul style="list-style-type: none"> - Öffentliche Auslagen abgeschlossen 	<ul style="list-style-type: none"> - Endgültige Abwägung durchgeführt - Bebauungsplan fertiggestellt 	<ul style="list-style-type: none"> - Satzungsbeschluss gefasst und bekannt gegeben - Bebauungsplan in Kraft getreten
Zeitachse	Monat1				Monat 10

6 Baureifmachung

Bevor die Gewerbe- und Industriebrache „Kienzle-Areal“ mit der im Nutzungskonzept empfohlenen Bebauung überbaut werden kann, müssen neben den planungsrechtlichen Voraussetzungen bauordnungstechnische Maßnahmen durchgeführt werden und die innere Erschließung muss gesichert sein. Die gesamte Baureifmachung des ehemaligen „Kienzle-Areals“ soll integrativ durchgeführt werden. Dies hat zum Vorteil, dass die Entwicklung zügig und aus einem „Guss“ durchgeführt werden kann. Das Themenfeld Planungsrecht wurde in Kapitel 5 dargestellt. Auf die Themenfelder Ordnungsmaßnahmen und Erschließung wird in diesem Kapitel eingegangen.

6.1 Ordnungsmaßnahmen

Die aufgrund der geplanten Folgenutzung notwendig werdenden Ordnungsmaßnahmen zur Baureifmachung des Grundstücks werden im Sanierungsplan nach BBodSchG dargestellt. Der Sanierungsplan wurde von der zuständigen Behörde – dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis – als Grundlage zur Altlastensanierung und für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme für verbindlich erklärt. Unser Unternehmen ist – als Grundstückseigentümer – an die Vorgaben des Sanierungsplans gebunden.

6.1.1 Bestandsaufnahme der Belastungen

Im Dialog mit den beteiligten Behörden wurde im Vorfeld festgelegt, welche Anforderungen an den Untergrund gestellt werden. Speziell im Hinblick auf die sensible Neunutzung Wohnungsbau ist die Beseitigung nicht tolerierbarer Verunreinigungen des Untergrunds entscheidend. Im Rahmen der Grundlagenermittlung der Sanierungsplanung wurden die für eine erfolgreiche Sanierungsmaßnahme entscheidenden Parameter (vgl. Kapitel 3 „Ökologische Ausgangsbedingungen“) erhoben und untersucht. Diese wurden ebenfalls im Sanierungsplan berücksichtigt.

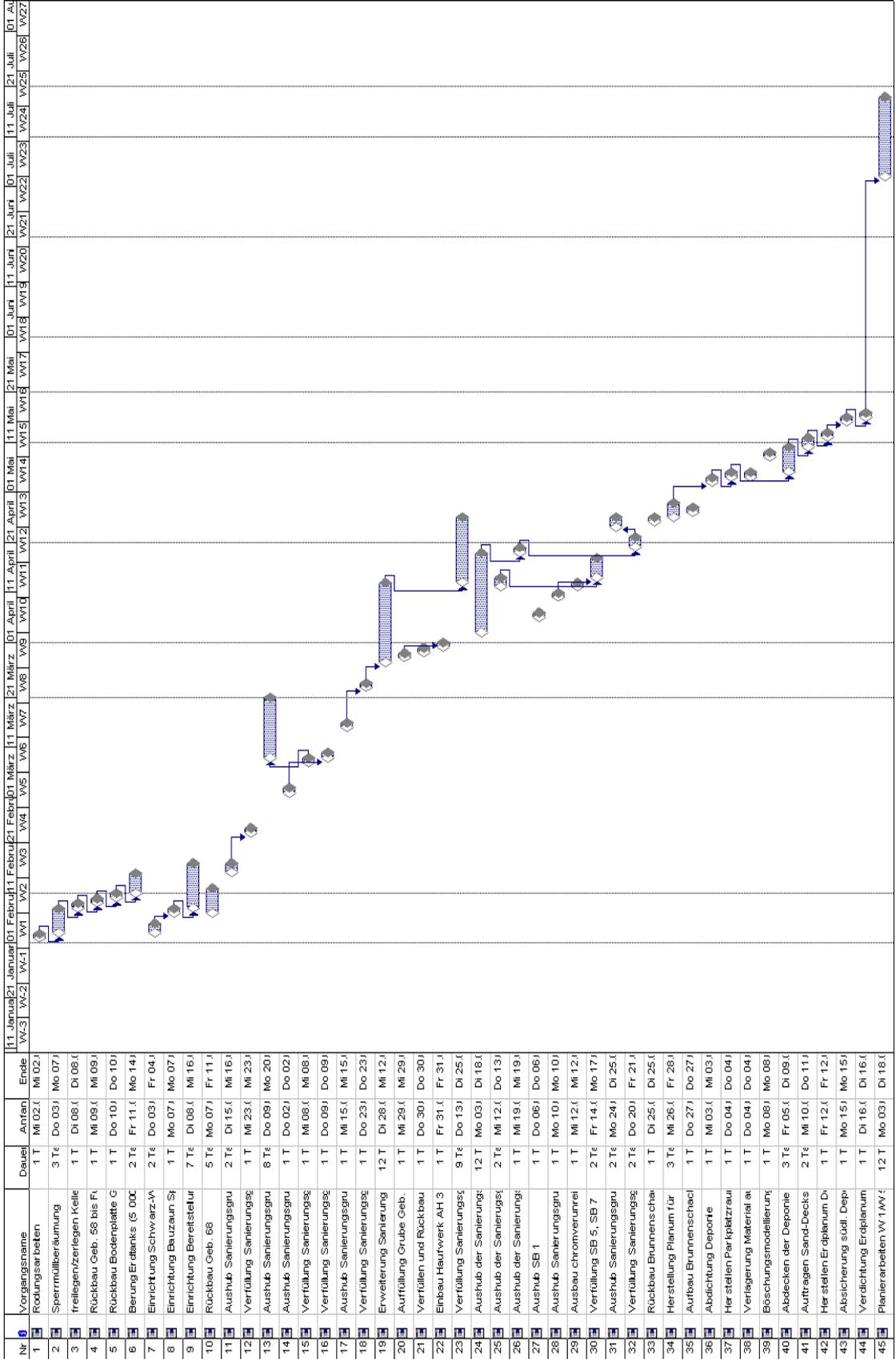
6.1.2 Sanierungsziele

Die Maßnahmen zielen auf eine Sanierung der Untergrundbelastungen in wasserungesättigter und wassergesättigter Bodenzone zum Schutz des Grundwassers auf dem Gesamtgelände sowie zum Schutz der Menschen auf künftig unversiegelten Freiflächen ab.

Parallel sollen die baubedingten Erdarbeiten für die Errichtung des Lebensmittelmarkts mit PKW-Parkplatz auf dem nördlichen Areal durchgeführt werden. In diesem Zuge wird die Industriedeponie bautechnisch gesichert. Auf dem Gesamtareal soll Material mit Schadstoffkonzentrationen oberhalb der Sanierungsziele ausgebaut werden, um die Altlastenfreiheit zu gewährleisten. Durch die Begleitung der Aushubmaßnahme durch einen von der PPE Dr. Eisele zu beauftragenden Gutachter werden die tatsächlich zu entsorgenden Massen, die nicht auf eine Erdeponie verbracht werden können, ermittelt, separiert und einer geordneten Entsorgung zugeführt.

- Blatt 13 - zum Projekt-Nr. IUB 02-RB-0112
 Start-Up-Plan „Kienzle-Areal“
 zur Revitalisierung der ehemaligen Uhrenfabrik Kienzle,
 Villingen-Schwenningen

6.2 Sanierungsablauf



6.3 Sicherung der Erschließung

Die innere Erschließung des ehemaligen „Kienzle-Areals“ soll auf der Grundlage eines Erschließungsvertrags zwischen der Stadt Villingen-Schwenningen und der PPE Dr. Eisele sichergestellt werden. Die Unterzeichnung des Erschließungsvertrags ist vor Satzungsbeschluss des B-Plans vorgesehen.

7 Wirtschaftliche Aspekte

7.1 Ermittlung der Projektkosten

Unsere, in den vorherigen Kapiteln beschriebene Vorgehensweise, basiert auf wirtschaftlich fundierten Grundlage. Voraussichtlich können keine Fördermittel freigemacht werden.

In der folgenden Tabelle werden zwei Szenarien gegenübergestellt:

- Variante 1: B-Plan alt
- Variante 2: B-Plan neu

Position	Variante 1 (B-Plan alt)	Variante 2 (B-Plan neu)
Grundstückskosten (Grundstück und Nebenkosten/ Grunderwerbssteuern)	500.000 €	500.000 €
Rückbau und Beräumung (Abbruch, Geländeoberfläche her- richten)	500.000 €	500.000 €
Altlastenerkundung und -beseitigung	25.000.000 €* 25.000.000 €	3.400.000 €
Öffentliche Erschließung (Straßenbau, -entwässerung, -beleuchtung, Grünzonen)	500.000 €	500.000 €
Infrastrukturmaßnahmen (Regenrückhaltebecken)	350.000 €	350.000 €
Projektentwicklungskosten	750.000 €	750.000 €
Gesamtkosten	27.600.000 €	6.000.000 €
Verkehrswert (baureif und erschlossen)	7.100.000 €	7.100.000 €

*Sanierungskosten sind hier wesentlich höher, da Industriemülldeponie komplett ausgebaut und nach atomrechtlichen Gesichtspunkten deponiert werden müsste

Abbildung 4: Zusammenfassende Kostenaufstellung B-Plan alt./B-Plan neu

Um eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung durchführen zu können, planen wir folgende Abstimmungen:

- Verhandlungen mit Folgeinvestoren über Kaufpreis
- Verhandlung mit Landratsamt zwecks Verzicht auf Grundschuld
- Verhandlungen mit der Stadt über das Baurecht, da bereits Gespräche mit wirtschaftlich kompetenten Folgeinvestoren geführt werden, die möglichst frühzeitig in die Planung mit eingebunden werden sollten.

7.2 Empfehlung für die weitere Vorgehensweise

Da die Differenz zwischen dem aktuellen und dem zukünftigen Wert des Grundstücks das Maß für den ökonomischen Erfolg darstellt, empfehlen wir, den rechtskräftigen Bebauungsplan auf der Grundlage unseres auf die Altlastensituation abgestimmten Nutzungskonzepts zu überarbeiten. Grundsätzlich muss noch darauf hingewiesen werden, dass aus dem Grundstückserlös die geplante Grundwassersanierung (ca. 20 Jahre Laufzeit) von unserem Unternehmen bestritten werden muss. Unter den dargestellten Voraussetzungen kann mit einem wirtschaftlichen Erfolg der Revitalisierung gerechnet werden.

8 Projektmanagement (Ablaufplan)

Die Abbildung 5 stellt dar, welche Arbeitsschritte im Verlaufe des Projekts durchgeführt werden müssen. Die Arbeitsschritte sind als Meilensteine definiert. Anhand der Zeitschiene sind die zeitlichen Abläufe fixiert. Aus dem Ablaufplan wird für das Projektmanagement ersichtlich, welcher Vorgang zu welchem Zeitpunkt begonnen werden muss bzw. wann dieser abgeschlossen sein muss. Generell wird im Ablaufplan dargestellt, welche Vorgänge im weiteren Projektverlauf stattfinden müssen. Der Kauf des Grundstücks stellt zugleich den Projektbeginn dar. Der voraussichtliche Projektabschluss wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und dem darauf folgenden Beginn der Ordnungsmaßnahmen terminiert.

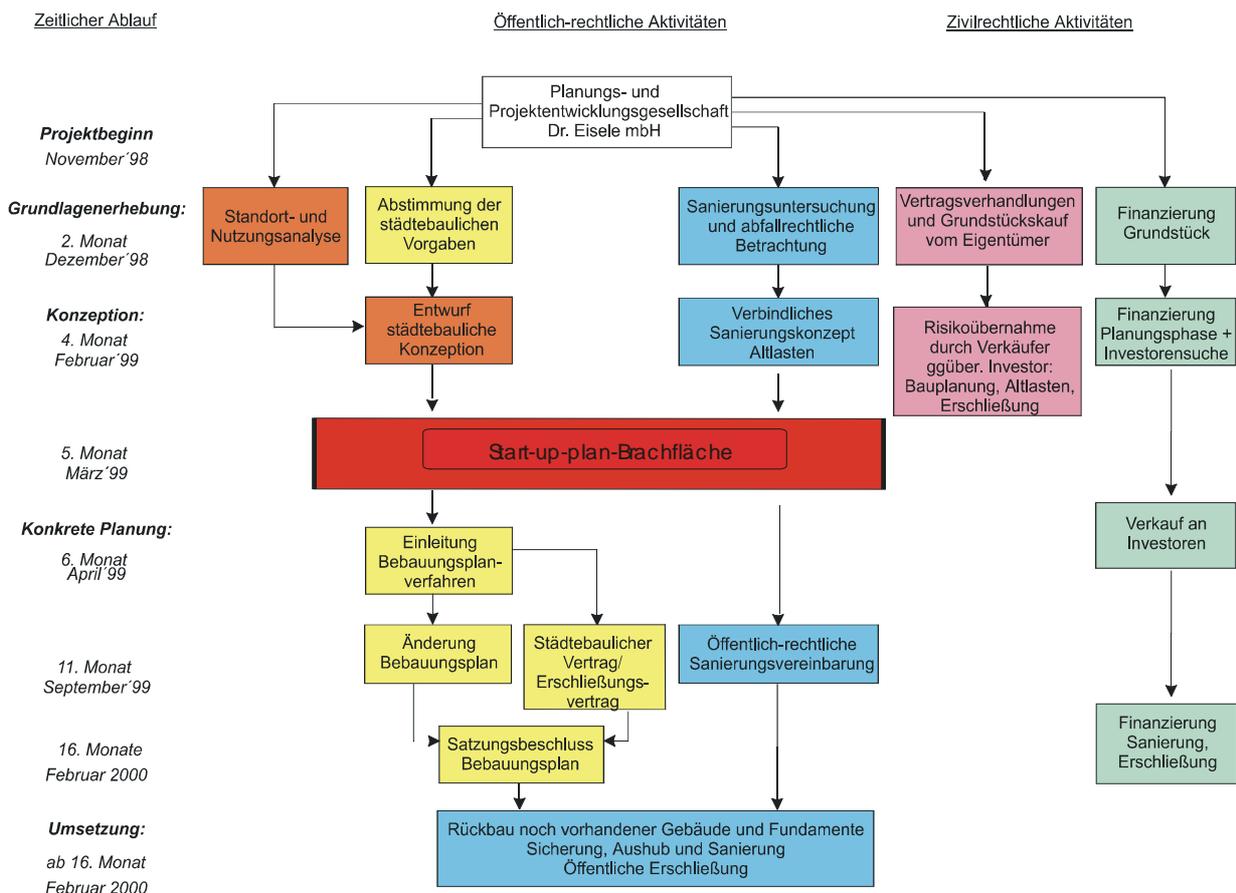


Abbildung 5: Projekttafel