

"START-UP BRACHFLÄCHE" - Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Projektplänen

Zusammenfassung

Brachflächenrecyclingprojekte sind äußerst komplex und betreffen zahlreiche verschiedene Themen- und Handlungsfelder. Hierzu zählen u. a. stadt- oder landschaftsplanerische Aspekte und Umweltfragen genauso wie wirtschaftliche und soziale Themen. Die genannten Themenbereiche sind für die an einem Brachflächenrecyclingprojekt von unterschiedlicher Bedeutung, denn jede/r Beteiligte hat seine eigene fachliche und interessen geleitete 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 Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Projektplänen 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.

Standortspezifischen Start-Up-Pläne sollen diese Impulse geben, indem die ökonomischen, umweltbezogenen, sozialen und planerischen Aspekte der Brachflächenrevitalisierung in einem frühen Projektzeitpunkt integriert in einem solchen Plan integriert und dargestellt werden. 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 die 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.

In der Arbeitshilfe sind kapitelweise die unterschiedlichen Themen Brachflächenrevitalisierung angesprochen. Das Kapitel "Entwicklungsvision" der Arbeitshilfe 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.

Die Fragen der Grundstücksaufbereitung und den Umweltaspekten im Zusammenhang mit dem Flächenrecycling werden nachfolgend erläutert. 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 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 ebenfalls berücksichtigt. Im entsprechenden Kapitel wird aufgezeigt welchen Wert die Aspekte Denkmalpflege, soziale Stadterneuerung bis hin zu Qualifizierungsmaßnahmen im Rahmen der Brachflächenrevitalisierung haben können.

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 aufgefordert, 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.