

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

IV. Überregionaler REFINA-Workshop „Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen“

**23. – 24. November 2009
Dresden**

Prof. Dipl.-Ing. Harald Burmeier

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Wer ist Adressat?

- Gesellschaft allgemein
- Investor / Entwickler
- Kommune



Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Gesellschaft allgemein

- Anwendung der Boden-Wert-Bilanz
(F+E-Vorhaben Nr. 29877284-UBA-Texte)

Was bietet der Standort?

Standortpotential

- Aus Sicht der Kommune

Nutzungspotential

- Aus Sicht des Investors

Standortwertigkeit

- Aus gesellschaftlicher Sicht

**Standort ausgestattet
mit best. Eigenschaften**

**Standortpotential
aus Sicht der Kommune**

**Nutzungspotential
aus Sicht des Investors**

**Standortwertigkeit
aus gesellschaftlicher Sicht**

**Ökologische
Wertigkeit**

**Städtebauliche
Wertigkeit**

**Raumstrukturelle
Wertigkeit**

Flächenvermarktung

**Sichere
gewerbliche Nutzung**

**Funktionsfähigkeit
des Naturhaushalts**

**Städtebauliche
Entwicklungsziele**

**Raumstrukturelle
Ordnungsprinzipien**

- Flächengröße
- Bebaubarkeit
- Zeitliche Verfügbarkeit
- Einbindung in das Ver- und Entsorgungsnetz
- Einbindung in das Straßenverkehrsnetz
- Anbindung an den ÖPNV

- Verkehrsanbindung
- Lagequalität
- Nutzungsmöglichkeiten/ Restriktionen
- Planungs- und genehmigungsrechtliche Auflagen
- Haftungssicherheit/ Kreditierbarkeit
- Attraktivität/Image

- Bodenstruktur
- Topographie/Relief
- Bodenqualität
- Grundwasserqualität
- Grundwasserneubildungsrate
- Wertigkeit der Fläche für d. Luftaustausch
- Wertigkeit als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet
- Biotopqualität

- Funktionsfähigkeit des Standortes
- Funktionsfähigkeit des Verflechtungsbereiches
- Stadtstrukturelle Zusatzeffekte
- Stadt-/ Landschaftsbild

- Funktionsfähigkeit im Raum
- Homogenität der Siedlungsstruktur

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

- **Strukturschwache Regionen sind Regionen im Umbruch und beherbergen C-Flächen**

Kennzeichnende Merkmale:

- **Industrievergangenheit** (Bergbau, Stahlindustrie, Textilindustrie, Glasindustrie etc.) prägte spezifisch ganze Siedlungsräume
- **Vom landwirtschaftlich geprägten Dorf zur Industriestadt und zurück?**



Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Umbruchregionen

- Ersatzansiedlungen von Folgebetrieben sind/waren häufig erfolglos
- Verkehrsinfrastruktur passt nicht mehr
- Schleichende Entsiedlung (Beispiele: Chemnitz, Zorge, Wittenberge, Uelzen, Holzminden etc.)
- Leerstandsanhäufung bei Gewerbeimmobilien → Verödung von innerörtlichen Bereichen (Lawineneffekt)
- Überalterung der Bürger / Abwanderung junger Familien



Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Lösungsansätze:

- Siedlungsumbau aktiv gestalten **(von nichts kommt nichts!)**
- Flächenbedarfsanalyse (regional) vor dem Hintergrund demografischer und wirtschaftlicher Entwicklung
- Innenentwicklung fördern → von der Industriebrache zum Erlebnispark
- Interkommunale Zusammenarbeit organisieren, gemeinsame Flächenpools bilden
- Zwischennutzungen fördern
- Wirtschaftsstruktur umstellen

Flächenrecycling ist ein zentrales Element des Siedlungsumbaus!

Rechnet sich das?

- Wie bewerten wir gesteigerte Attraktivität des Siedlungsraums? (Weniger Wegzüge - mehr Zuzüge)
- Wie bewerten wir mehr Lebensqualität?
- Wie bewerten wir mehr Steuern, Kaufkraft und die Bezahlung von weniger Harz IV-Empfängern?

Auf welcher Grundlage kalkulieren wir?

Bodenwert

(gesamt) = orts-/lageüblicher Verkaufspreis x m² Nettobauland

Abzüglich / Aufwand

- Baufreimachung mit
 - Abbruch von Bausubstanz
 - Sanierung von Altlasten
 - Abfallentsorgung
 - Bewuchsbeseitigung
- Kosten für Ersatzmaßnahmen
- Erschließungskosten (innere Erschließung mit Wasser/Abwasser/Verkehrswege/Beleuchtung/Löschwasserversorgung)
- Ggf. Kosten der Entmunitionierung

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

- Ggf. Kosten für die Anbindung an äußere Infrastruktur
- Merkantiler Minderwert wegen Image des Standorts
- Bewirtschaftungskosten über die Entwicklungsdauer
- Planungshonorare
- Regieaufwand der Projektgesellschaft
- Teilprojektsteuerung
- Finanzierungskosten
- Bedienung einer Wagnis-/Risikorücklage

= Gesamtaufwand; meist höher als der lageübliche Verkehrswert

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Kostendeckung durch:

- Finanzierung durch Kreditinstitute
- Finanzierung aus Fonds
- Fördermittel EU / Bund / Länder
 - EU Strukturförderfonds (EFRE, URBAN, INTERREG)
 - Städtebauförderung
 - Kreditprogramme des Bundes (KfW....)
 - Länderprogramme (HH; BW....)
 - F+E Vorhaben der EU und des Bundes
 - Kommunale Programme / Haushalte

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Kostendeckung durch:

- Ablösebetrag des Alteigentümers
- Verkäufe während der Sanierung
- Verkäufe nach Sanierung
- Altlastenfreistellung (neue Bundesländer)
- Vermietung / Verpachtung

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Wie organisieren wir das Gesamtprojekt?

- Grundstückseigentümer
- Projektentwicklungsgesellschaft (privatwirtschaftlich, öffentlich, gemischte Form)
- Treuhänder

Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen – rechnet sich das?

Fazit:

Es rechnet sich für die Gesellschaft, aber:

- Marktanalyse vorab!
- Priorisieren der Flächenentwicklung (Boden-Wert-Bilanz)
- Klären der genehmigungsrechtlichen Vorgaben
- Festlegen der Folgenutzung (Städtebau)
- Festlegen der Organisationsstruktur
- Sicherstellen der Finanzierung
- Gremien überzeugen