



Zwischen Innen und Außen: REFINA-Produkte und ihre Anwendung in Brandenburg

IV. Überregionaler REFINA-Workshop der Vier-Länder-Arbeitsgruppe

Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen

- Verstetigung der Ergebnisse aus den REFINA-Projekten -

23.11. bis 24.11.2009 in Dresden

PD Dr.-Ing. Thomas Weith

Leibniz-Zentrum für Agrarlandschaftsforschung Müncheberg / Universität Potsdam

Gliederung



- Problemfelder im Land Brandenburg
- Aktivitäten seit 1990
- Veränderung der Rahmenbedingungen
- REFINA-Projekte
- Produkte der REFINA-Projekte
- Zukünftige Herausforderungen



- **Problemfelder im Land Brandenburg**

- Aktivitäten seit 1990
- Veränderung der Rahmenbedingungen
- REFINA-Projekte
- Produkte der REFINA-Projekte
- Zukünftige Herausforderungen

Problemfelder in Brandenburg



- Brachflächen (quantitative Herausforderung)
 - Industrie- und Gewerbebrachen
 - Konversionsbrachen
 - Hof- und Stallanlagen
- Innen- statt Außenentwicklung (qualitative Herausforderung)



-
- Problemfelder im Land Brandenburg
 - **Aktivitäten seit 1990**
 - Veränderung der Rahmenbedingungen
 - REFINA-Projekte
 - Produkte der REFINA-Projekte
 - Zukünftige Herausforderungen

Frühere Aufgabenschwerpunkte

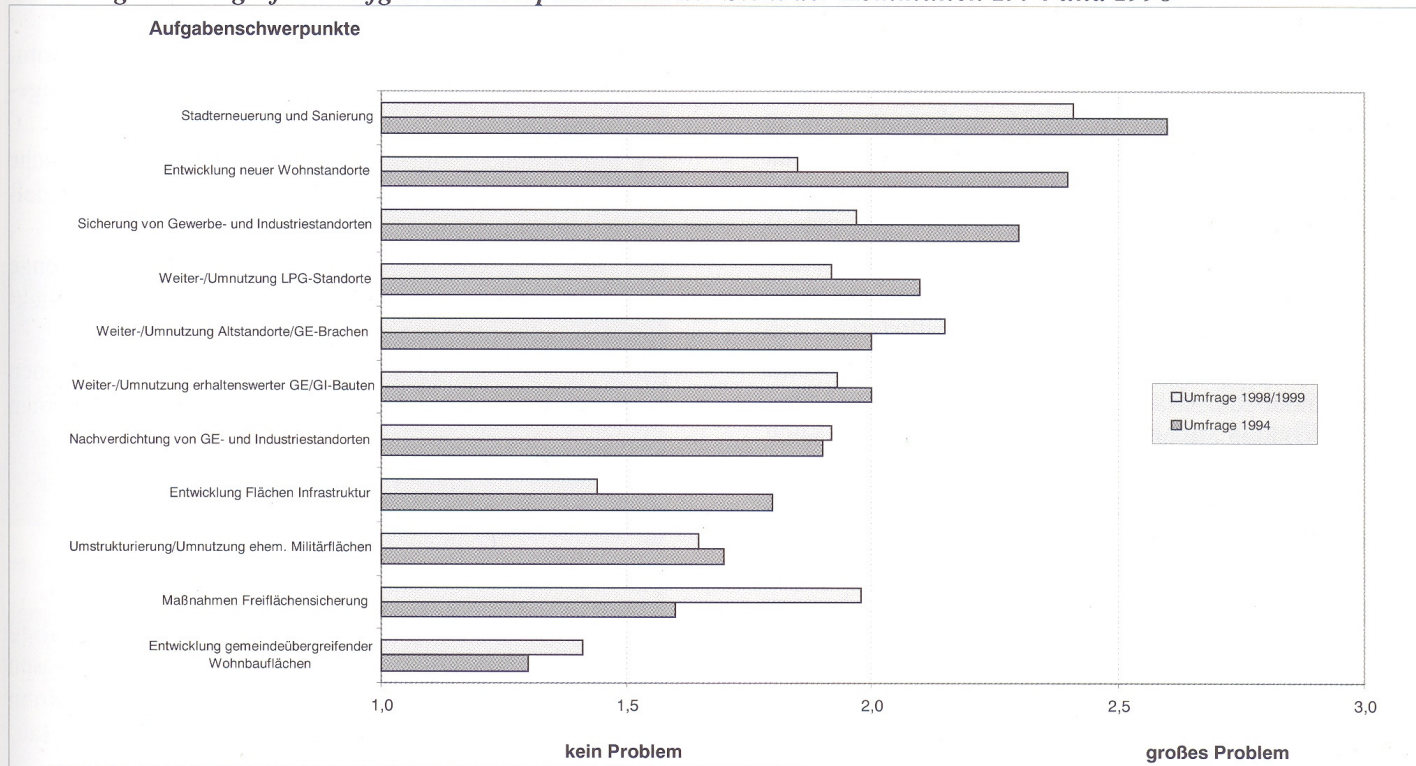


1994 und 1998

- Finanzausstattung der Kommunen stärken
- Eigentumsverhältnisse klären
- Infrastruktur entwickeln
- Verbesserung des Zusammenspiels von Staat und Kommunen
- Wahrnehmung der Verantwortung staatlicher Bodeneigentümer
- Unterstützung von Bund und Land bei Koordinationsleistungen
- Hauptaufgaben Stadterneuerung und Wohnen

Frühere Aufgabenschwerpunkte

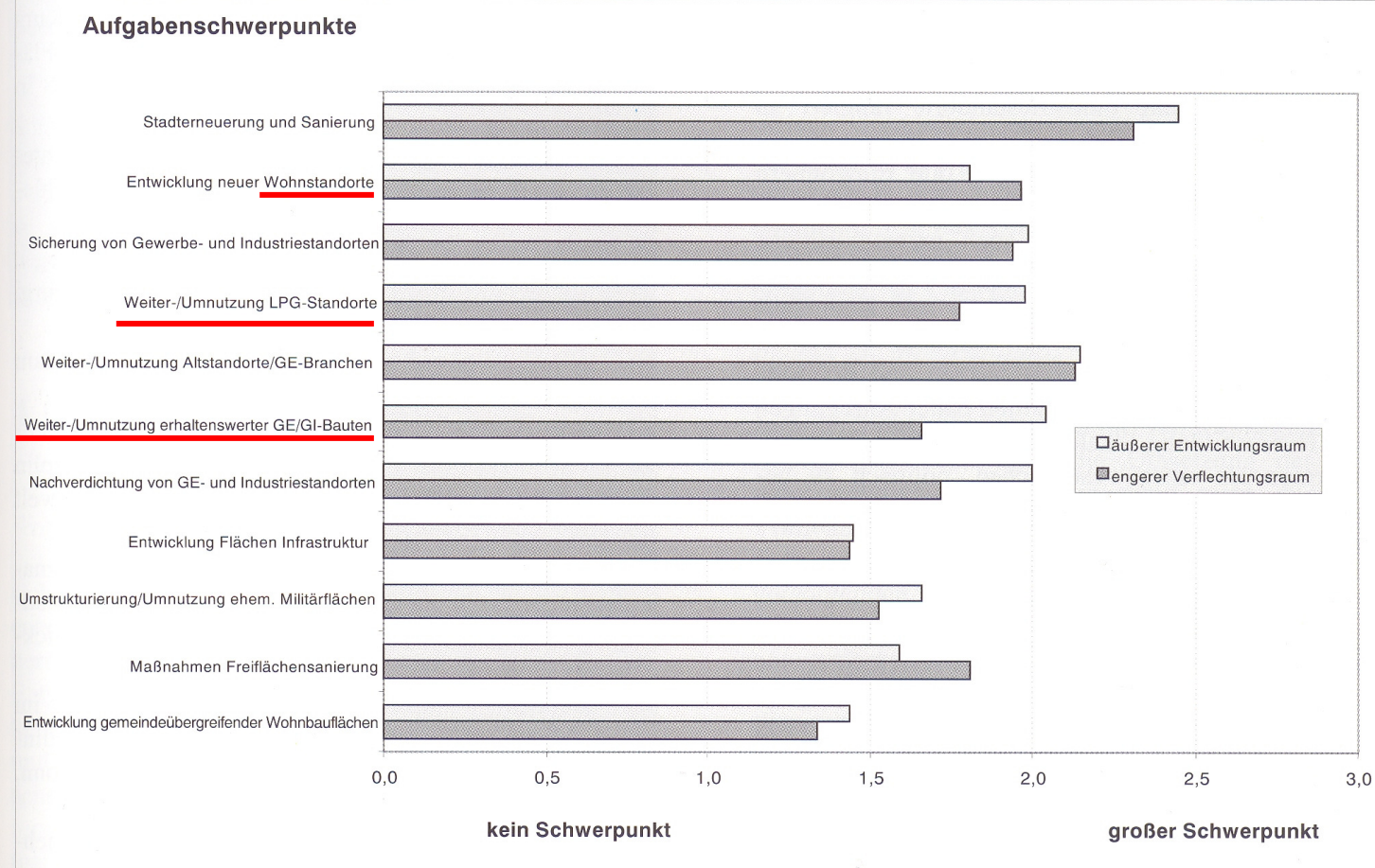
Abbildung 21: Die größten Aufgabenschwerpunkte aus der Sicht der Kommunen 1994 und 1998



Quelle: Forschungsgruppe Stadt + Dorf; Befragung 1998/99

Frühere Aufgabenschwerpunkte

Abbildung 22: Die größten Aufgabenschwerpunkte nach siedlungsstruktureller Lage 1998/99



Quelle: Forschungsgruppe Stadt + Dorf; Befragung 1998/99

Beispiele zur Innenentwicklung

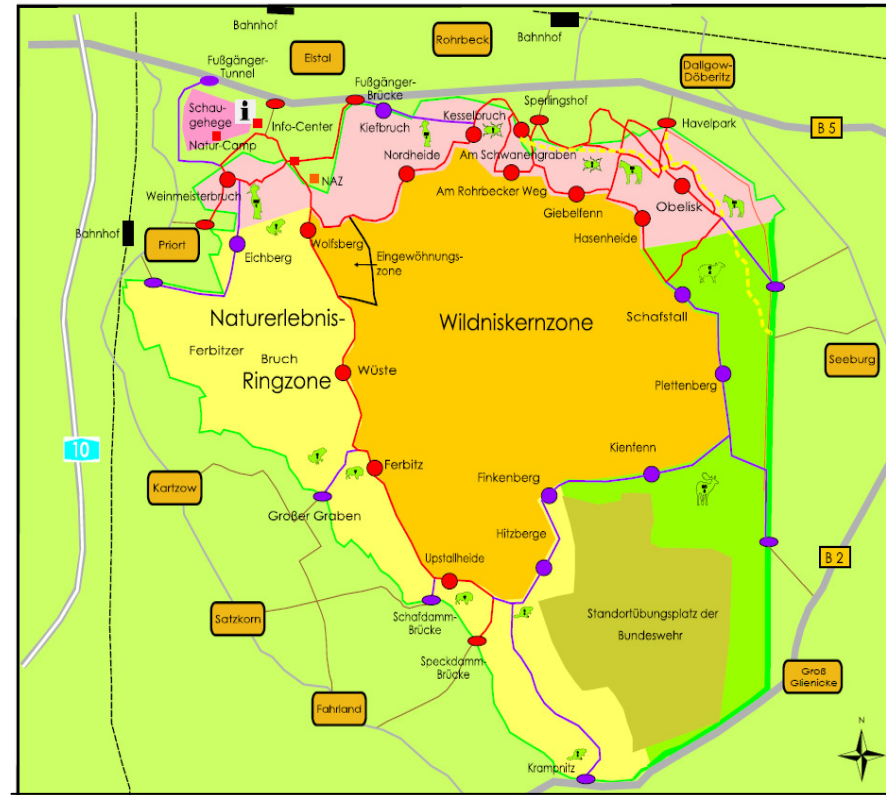
- Potsdam
 - Kasernenstandorte (z.B. Lazarett (Parc du Bois))
 - Schiffbauergasse →
 - Speicherstadt
 - Bahnhofsareal
- Brandenburg / H.
 - Reichsbahnausbesserungswerk
Kirchmöser
- Technologiepark Cottbus



Beispiele

Freiraumorientierte Außenentwicklung

- Döberitzer Heide
- ⇒
- Jüterbog,
Lieberose etc.



„Herausforderungen“

- Frankfurt / O. : geringe Auslasungsquoten bei bestehenden Gewerbegebieten
- Wünsdorf: Weitere Nachnutzungen durch BBI?



- Sperenberg



-
- Problemfelder im Land Brandenburg
 - Aktivitäten seit 1990
 - **Veränderung der Rahmenbedingungen**
 - REFINA-Projekte
 - Produkte der REFINA-Projekte
 - Zukünftige Herausforderungen

Veränderung der Rahmenbedingungen

- Rückläufige Fördermittelverfügbarkeit
- Komplexe Stadtumbauprozesse
- Veränderte Nachfrage
 - Liegen lassen
 - Themenfeld „Energie“



-
- Problemfelder im Land Brandenburg
 - Aktivitäten seit 1990
 - Veränderung der Rahmenbedingungen
 - **REFINA-Projekte**
 - Produkte der REFINA-Projekte
 - Zukünftige Herausforderungen

REFINA-Projekte I



BioRefine	Bewertung von Schadstoffen im Flächenrecycling und nachhaltigen Flächenmanagement auf der Basis der Verfügbarkeit/Bioverfügbarkeit	<ul style="list-style-type: none">• Ehem. militärisch genutzte Liegenschaft mit Technikbereichen• Ehem. Reparatereinheit und ehem. militärisch genutztes Tanklager• Ehem. industriell genutzte Fläche
Esys	Entscheidungssystem zur Abschätzung des langfristigen Infrastruktur- und Flächenbedarfs	<ul style="list-style-type: none">• Berlin-Brandenburg, div. Landkreise
Freifläche	Freifläche - Jugend kommuniziert Flächenbewusstsein	<ul style="list-style-type: none">• Bernau (Gymnasium)

REFINA-Projekte II



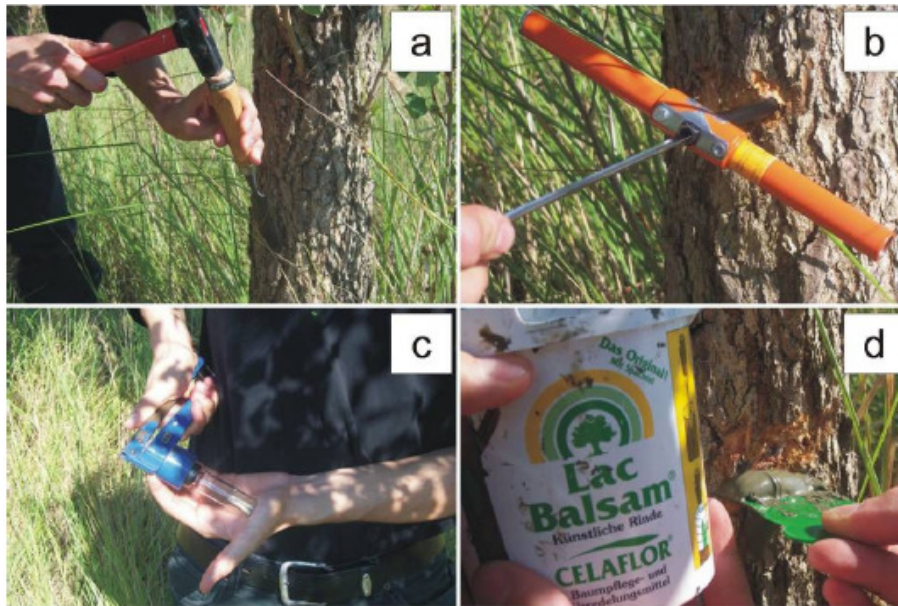
LEAN ²	Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement	<ul style="list-style-type: none">• Fürstenwalde/Spree (neben anderen Städten)
REFINA 3D	Flächeninformationssysteme auf Basis virtueller 3D-Stadtmodelle	<ul style="list-style-type: none">• Berlin und Potsdam
SINBRA	Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht-wettbewerbsfähiger Brachflächen am Beispiel der ehemaligen Militärliegenschaft Potsdam-Kramnitz - SINBRA	<ul style="list-style-type: none">• Potsdam-Kramnitz



-
- Problemfelder im Land Brandenburg
 - Aktivitäten seit 1990
 - Veränderung der Rahmenbedingungen
 - REFINA-Projekte
 - **Produkte der REFINA-Projekte**
 - Zukünftige Herausforderungen

Produkte der REFINA-Projekte

- SINBRA -



Kostenreduzierung durch
Baumbeprobungsmethode

Quelle: Brandenburgische Boden 2009:
METHODENKATALOG. Vorstellung der im
Verbundvorhaben SINBRA entwickelten Methoden
zur Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger
Brachflächen. Zossen.

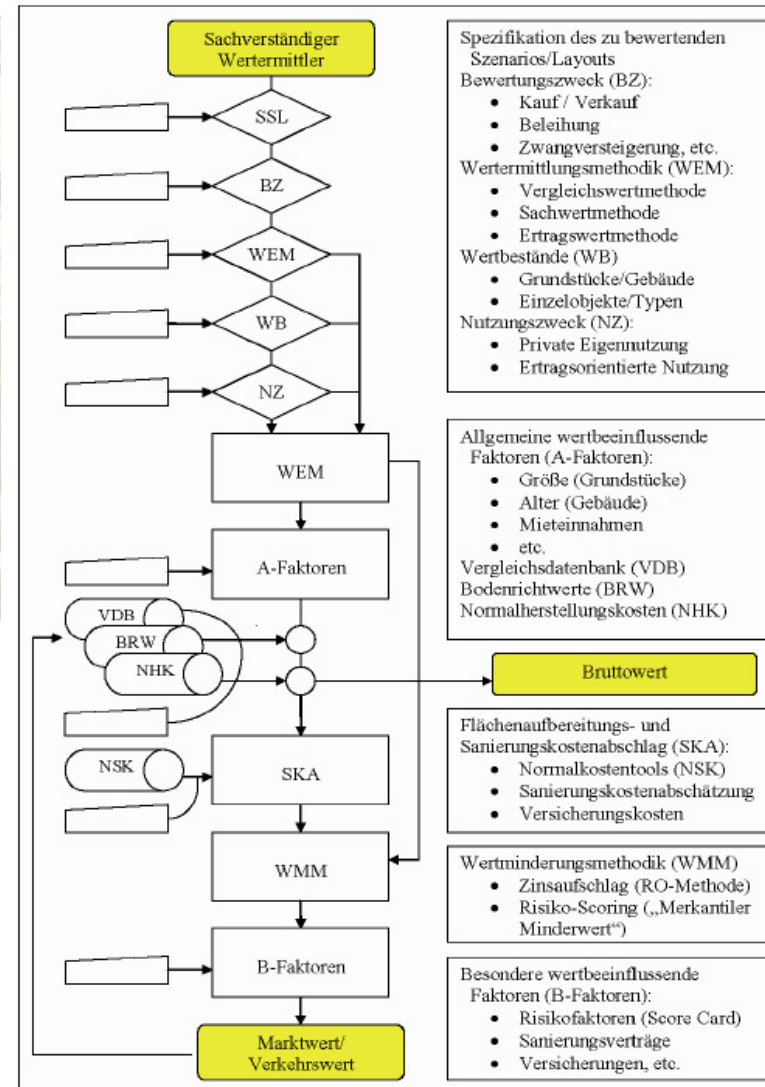


Abbildung 3: Prozessdiagramm neutrale Wertermittlung

Produkte der REFINA-Projekte

- SINBRA -



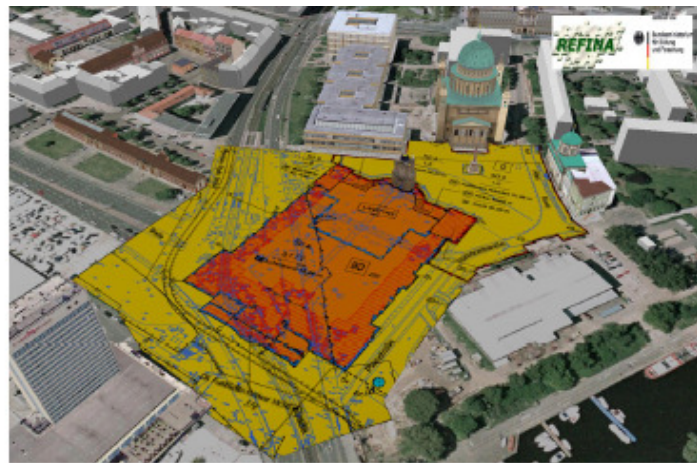
	Scenario A	Scenario A	Scenario B
	Layout 1	Layout 2	Layout 1
Unbelasteter Bodenwert	8.650.000	8.650.000	9.050.000
Rückbaukosten	4.100.000	4.100.000	4.100.000
Sanierung	1.400.000	650.000	2.900.000
Vorläufiger Marktwert	3.150.000	3.900.000	2.050.000
MRA	0,18	0,18	0,18
Marktwert	2.600.000	3.200.000	1.700.000
Nachhaltigkeit (Rang)	5	1	5

Abbildung 29: Bewertungsschritte

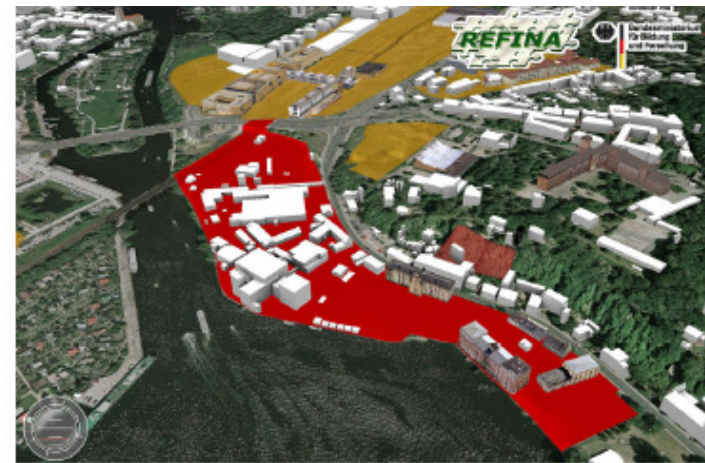
Quelle: Brandenburgische Boden 2009: METHODENKATALOG. Vorstellung der im Verbundvorhaben SINBRA entwickelten Methoden zur Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachflächen. Zossen.

Produkte der REFINA-Projekte

- REFINA 3 D -



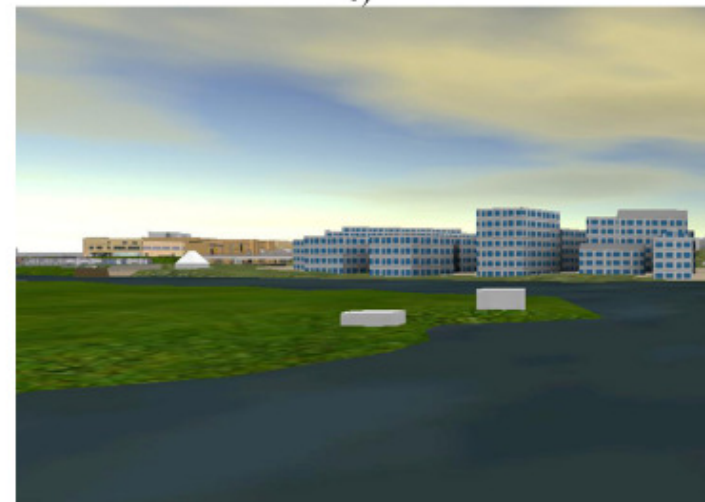
a)



b)



c)



d)

Quelle: Lutz ROSS, Birgit KLEINSCHMIT, Jürgen DÖLLNER, Anselm KEGEL :
Flächeninformationssysteme auf Basis virtueller 3D-Stadtmodelle. Proceedings CORP 2008

Aufgreifen spezifisch Brandenburger Problemlagen durch REFINA-Projekte

- Bewußtseinsbildung
- Informationsmanagement
- Kosten der Siedlungsentwicklung
- Langfristige Abschätzung von Flächen- und Infrastrukturnachfrage
- Integrierte Standortentwicklung und Kostenreduzierung (v.a. bei der Erkundung)

Nutzung der REFINA-Produkte



- Erprobung eines veränderten Wertermittlungsverfahrens aus SINBRA bei der Brandenburgischen Boden
- Bausteine der Fiskalischen Wirkungsanalyse und der Bewertung von Baulandpotenzialen in der Stadt Potsdam als „Argumentationshilfe“ (Wolfram 2008) genutzt
- Kostenminimierte Vorerkundung: „Innovatives Verfahren, dessen generelle Eignung ... noch nicht beurteilt werden kann“ (Linke 2008)
- Weiterentwicklung von SINBRA-EUGEN über TASK



-
- Problemfelder im Land Brandenburg
 - Aktivitäten seit 1990
 - Veränderung der Rahmenbedingungen
 - REFINA-Projekte
 - Produkte der REFINA-Projekte
 - **Zukünftige Herausforderungen**

Einfach nur mehr Geld?

Friedrichs
1991

Weber / Höferl 2008

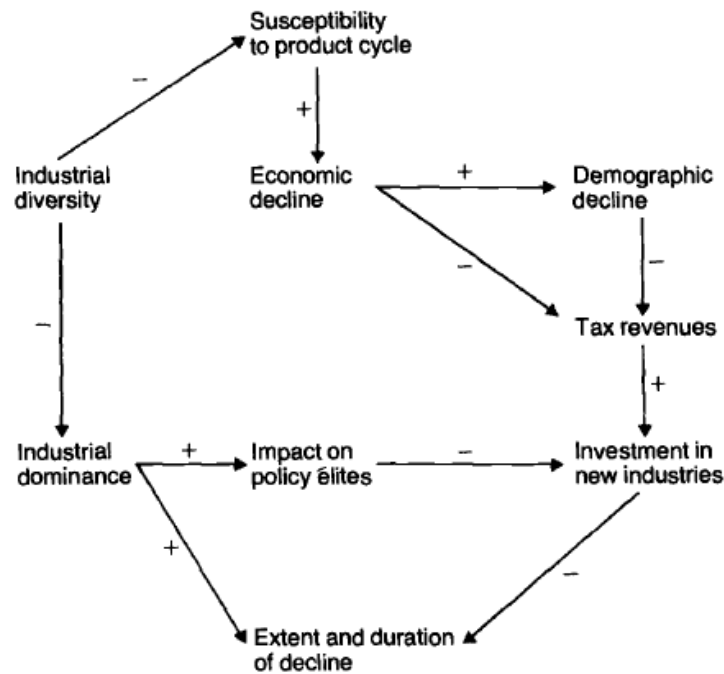
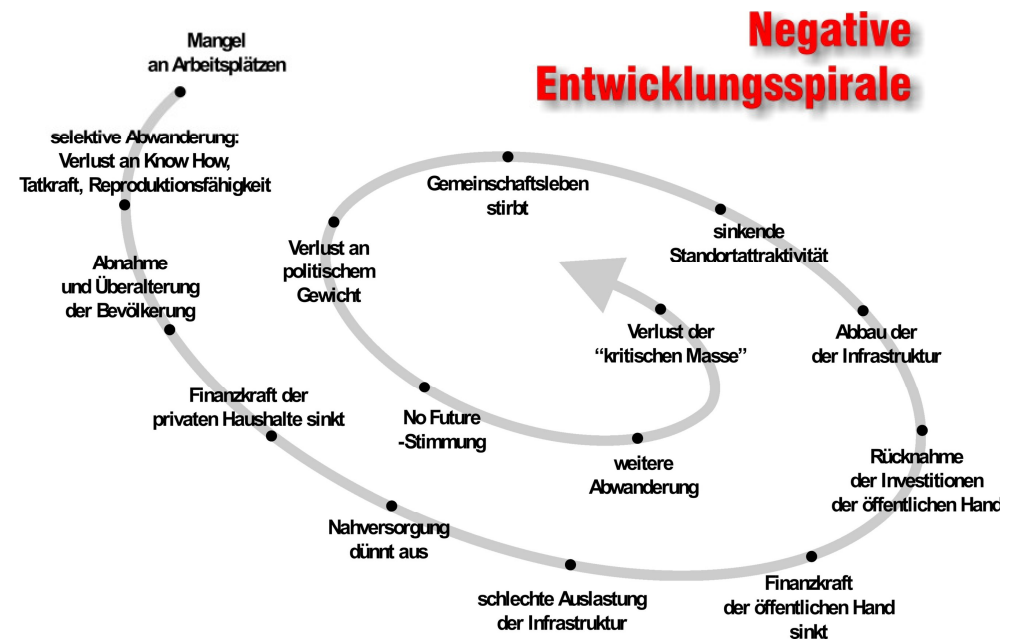


Figure 1. Formalised representation of the model.

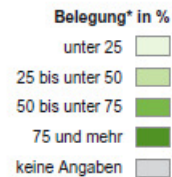
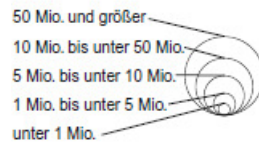


Großflächige Probleme

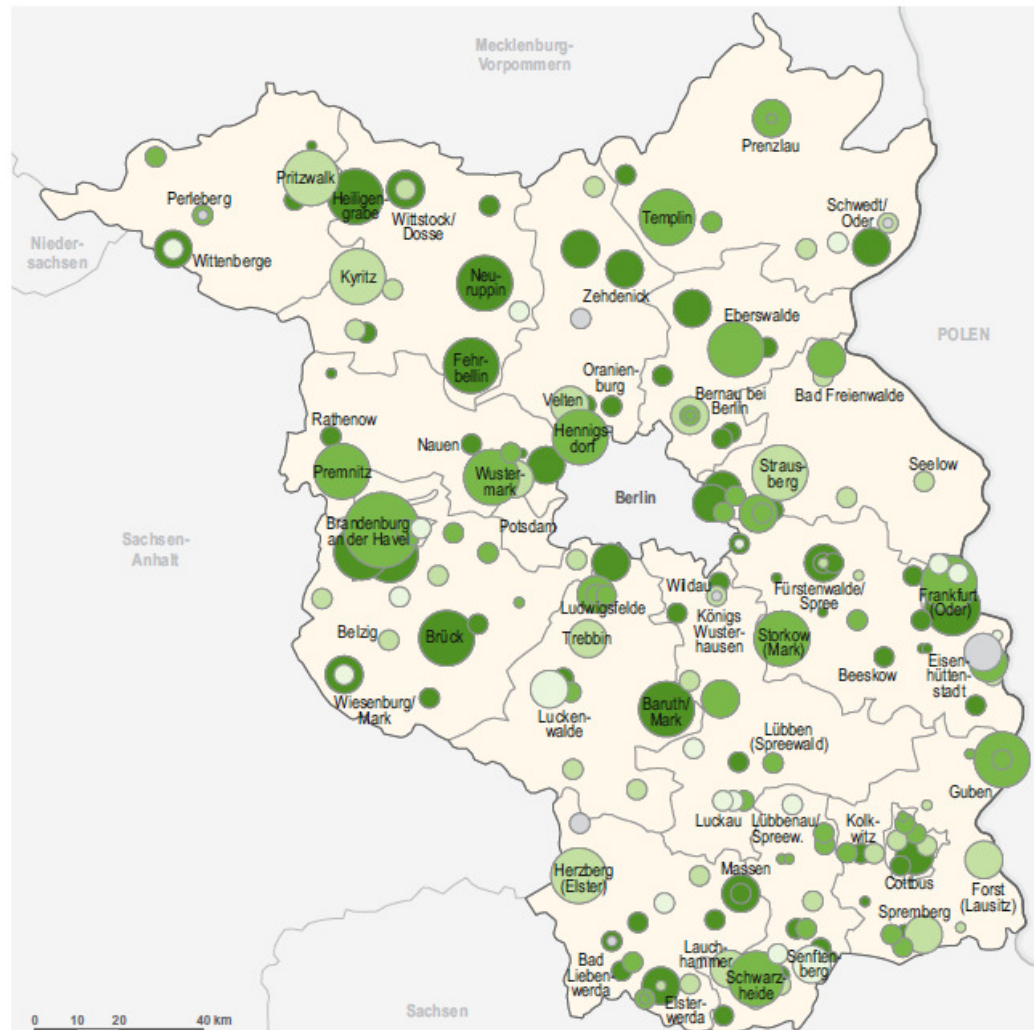


Belegung der von 1991 bis 2006
geförderten Gewerbegebiete
in Brandenburg

Bewilligte Mittel aus der
Gemeinschaftsaufgabe
„Verbesserung der regionalen
Wirtschaftsstruktur“ in EUR



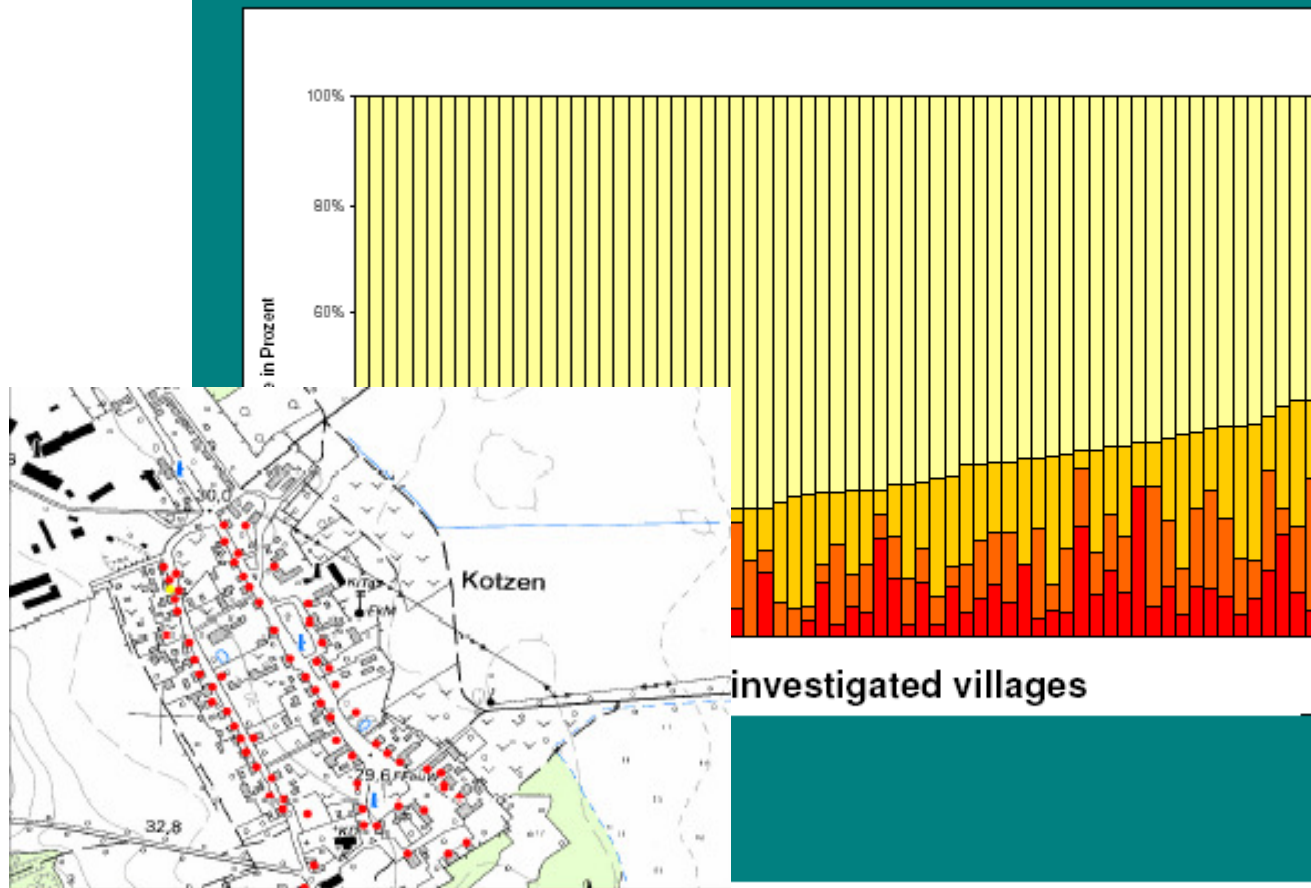
* laut Angaben
der Kommunen



Quelle: Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg: Raumordnungsbericht 2008.
Potsdam

Kleinflächige Probleme

Risk of abandonment of houses

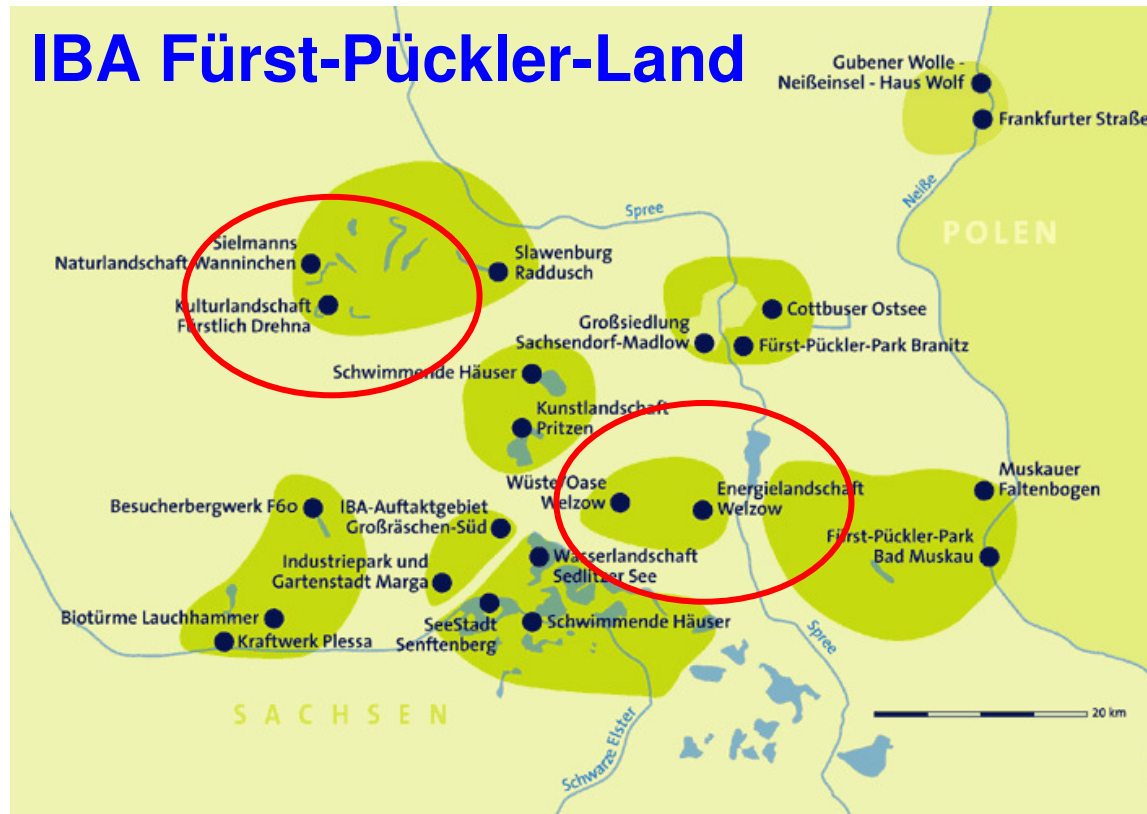


- **Present abandonment** (up to 28%)
- **Additional risk of abandonment until 2020** (up to 24%)
- **Additional risk of abandonment until 2040** (up to 25%)

Neue Strategien

Perspektivischer Inkrementalismus

IBA Fürst-Pückler-Land



Quelle: <http://www.iba-see.de/web.NET/MjU=/1/24%20Projekte.html>

Vorzüge:

- hoher Umsetzungsbezug
- Flexibilität
- Vor-Ort-Unterstützung

Nachteile:

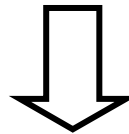
- keine konflikthaften Themen
- kaum Institutionalisierung

Lösungen für interkommunale Konkurrenz



um ...

- Einwohner (Steuern und Finanzausgleich)
- Beschäftigte (Ausgaben)
- Firmen (Steuern)
- Vorzeigbare Projekte (Wiederwahl)



- Baulandparadox (Neuausweisung trotz rechnerischer Abdeckung des Bedarfs)
- Baulanddilemma (einzelgemeindliche Rationalität führt zu regional problematischer Situation)

Differierende Zielvorstellungen

Innenentwicklung versus Siedlungserweiterung

