

Ein neuer Blick auf alte Probleme? Konsequenzen aus dem Projekt KOSAR

Kostenoptimierte Sanierung und Bewirtschaftung
von Reserveflächen

Bürgermeisterin Petra Wesseler
Leiterin des Dezernates 6
Stadtverwaltung Chemnitz

Dr.-Ing. Uwe Ferber
Projektgruppe Stadt+Entwicklung
Ferber, Graumann und Partner Leipzig

Situation Brachflächen

- Brachflächen bleiben nach wie vor ein dringendes Aufgabenfeld, gerade in Umbruchregionen
- Weiterhin fallen Standorte brach, Nutzungskonflikte oder fehlende Nachfrage verhindern oft eine Folgenutzung brachgefallener Flächen.

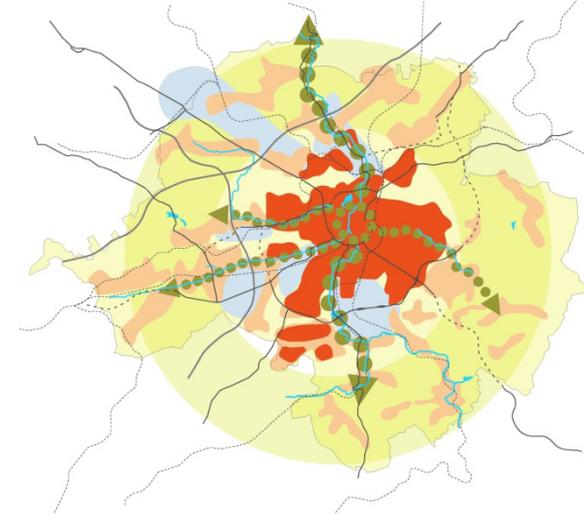
Handlungsbedarf

- Bisherige Vermarktung und Investitionsförderung bringen nur Teil der Brachflächen in den Nutzungskreislauf
- Neue Strategien und Managementansätze notwendig



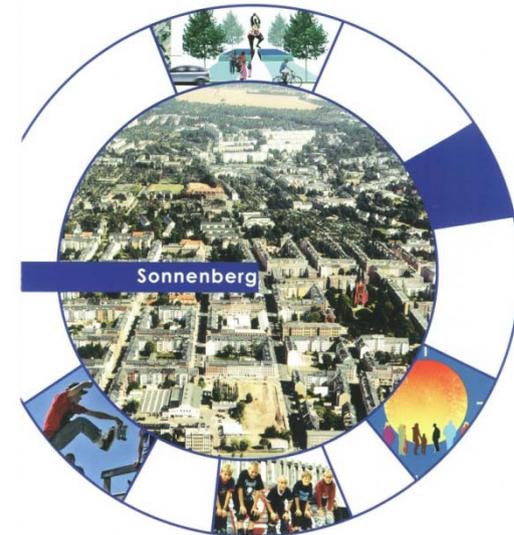
Integriertes Stadtentwicklungsprogramm und Städtebauliches Entwicklungskonzept bis 2020

- Analyse von Rahmenbedingungen und Ausgangssituation künftiger Stadtentwicklung
- Herleitung von strategischen Handlungsleitlinien für eine integrierte städtebauliche Entwicklung sowie von Schlussfolgerungen für die Umsetzung



Stadtumbaukonzeption

- aufbauend auf dem InSEP
- Stadtteile nach städtebau- & wohnungswirtschaftlichen Kriterien untersucht
- auch Rückbauflächen des Stadtumbaus als Reserveflächen



39 Stadtteilkonzepte

- Entwicklungsschwerpunkte, Planungsabsichten, mittelfristige Finanzplanung, ggf. ergänzende Themen und Konkretisierung Förderkulisse
- Entwurf zur öffentlichen Diskussion bis Okt. 2010 und Beschluss des Stadtrates zum 1. Quartal 2011

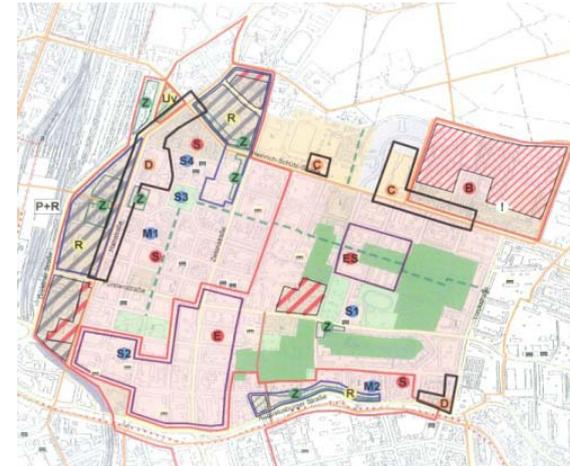


Abb. InSEP 2002

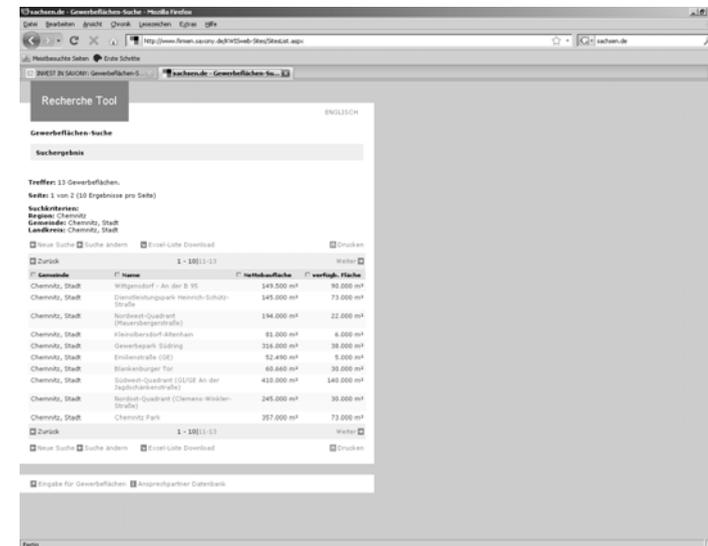
Aufbau eines Stadtumbau-Monitoring

- kleinräumige Aussagen für qualifizierte Konzepte auf Stadtteilebene
- Einschätzung qualitative Aspekte heutiger und künftiger Wohnungsnachfrage
- Aufarbeitung/Priorisierung der Flächenpotenziale



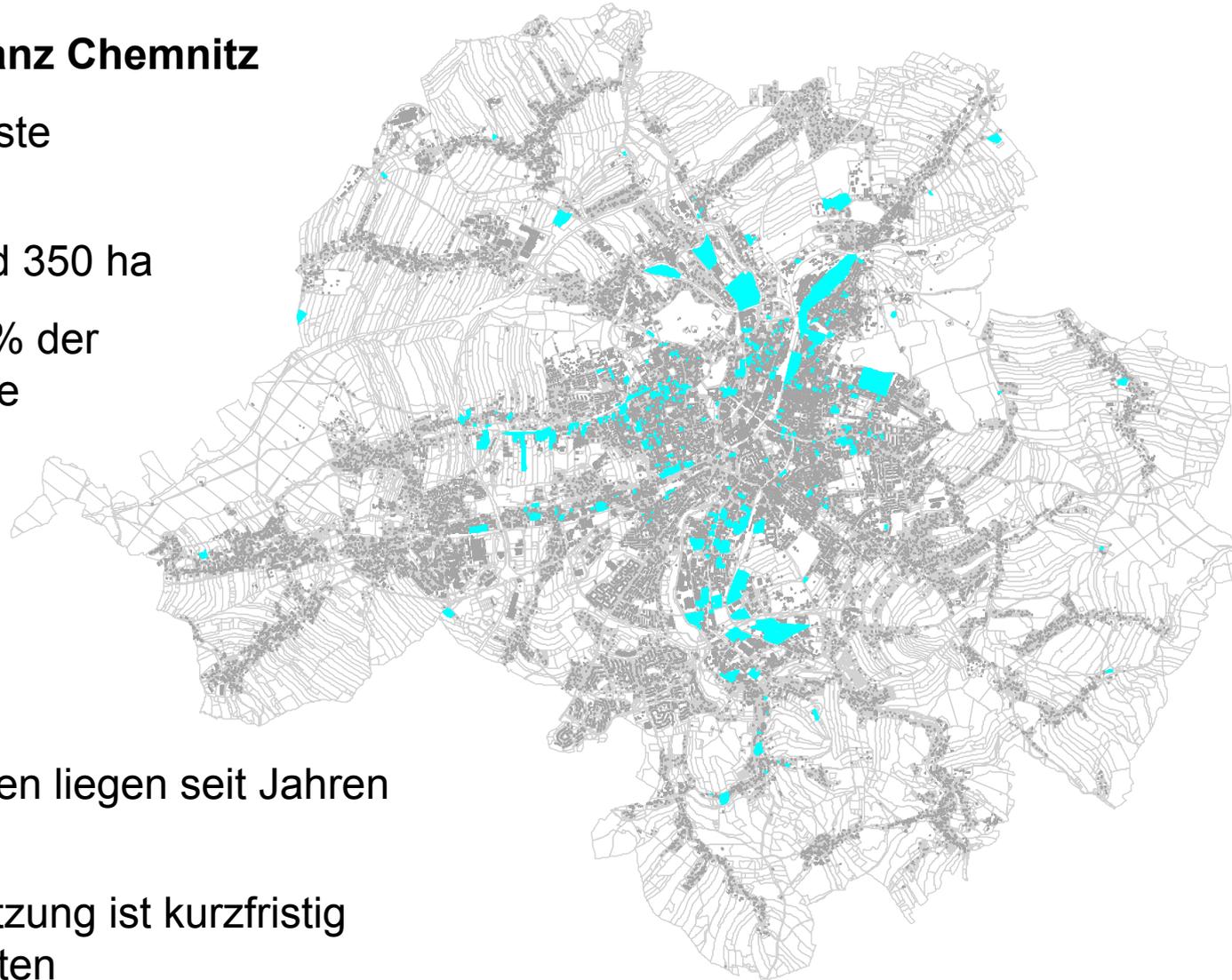
Abb. Förderplan 2007

- Brachflächenmanagement mit 2006er Erhebung von rund 530 Brachflächen und Laufendhaltung per ACCESS und PolyGIS
- Gewerbeflächenmanagement über KWIS.web
- Wohnbauflächenmanagement (RHK Siedlungswohnungsbau)
- Ökoflächenpool (Ausgleichs- und Ersatzflächen)
- transparente Informationsgrundlagen sowohl verwaltungsintern als auch über das Internet

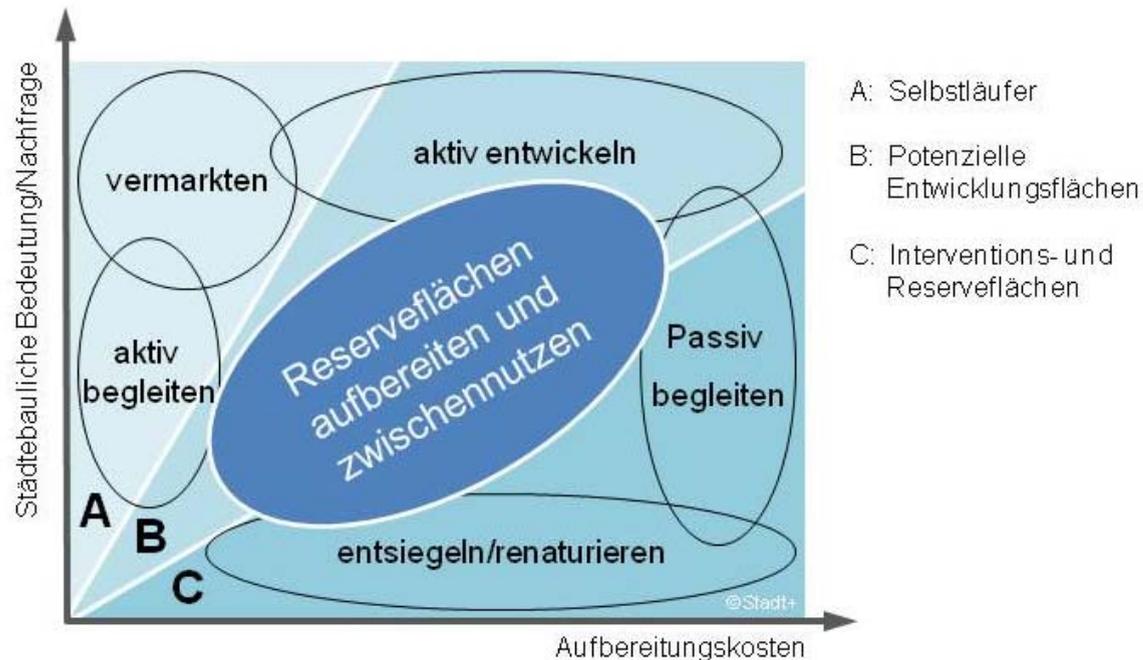


Brachflächenbilanz Chemnitz

- rund 530 erfasste Brachflächen
 - insgesamt rund 350 ha
 - entspricht 4,4 % der Siedlungsfläche
-
- viele der Flächen liegen seit Jahren brach
 - eine Wiedernutzung ist kurzfristig kaum zu erwarten



- Schaffung von Reserveflächen und ihre Zwischennutzung als neue Option der Flächenkreislaufwirtschaft
- Optimierung von Verfahren zur Sanierung schwer vermarktbarer Brachflächen und zur Bewirtschaftung von Reserveflächen innerhalb eines Flächenpools



Reservefläche

- **Reservefläche** ist baulich vorgenutzt, derzeit nicht genutzt und schwer marktfähig, aber durch optimierte *bau- und umwelttechnische Maßnahmen* hergerichtet und wird unter minimierten Inanspruchnahme- und Investitionsrisiken für eine spätere Nachnutzung *vorgehalten*.
- *Bau- und umwelttechnische Maßnahmen* umfassen Verfahren des Gebäuderückbaus und der Bodensanierung zur Gefahrenabwehr.
- Ein *geringerer Pflegeaufwand* und/oder *Zwischennutzungen* zur Kostenminimierung ermöglichen die Vorhaltung dieser Reserveflächen

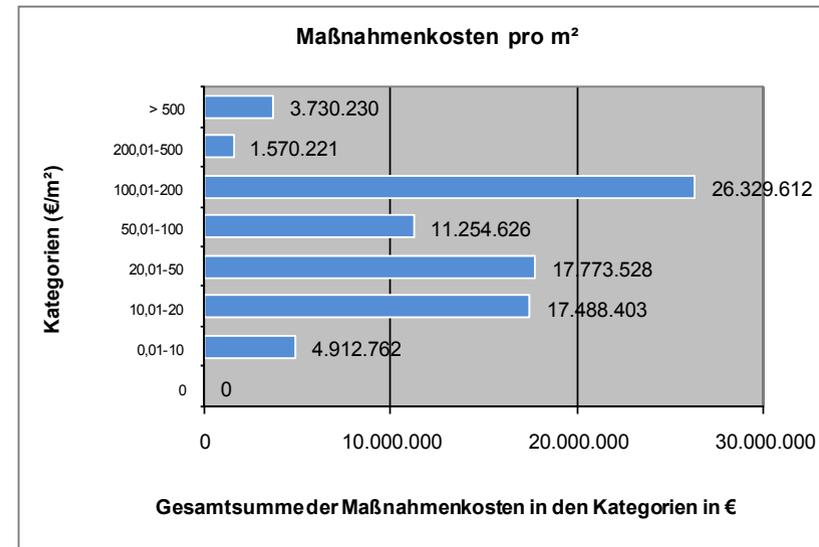
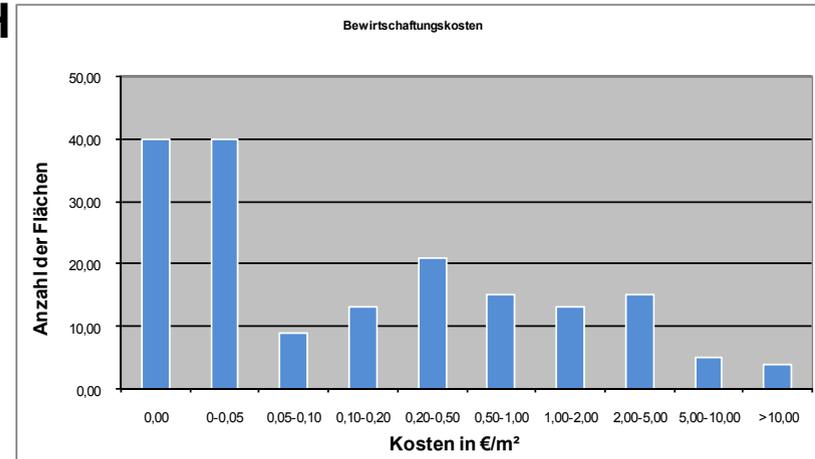
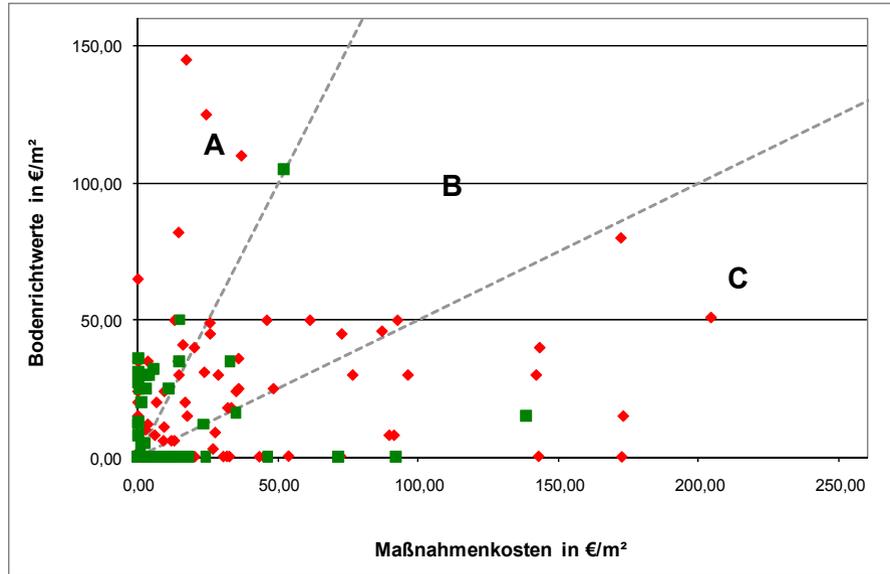


- *Bewertung* Brachflächenportfolio hinsichtlich Anforderungen und Auswahl Reserveflächen (Kommunales Flächenmanagement Chemnitz)
- *Konzeption* der zwischenzeitlichen Bewirtschaftung (Übertragung der KOSAR-Ergebnisse auf potenzielle Reserveflächen)
- *Pilotvorhaben* an Modellstandorten (Umsetzung des BBSR/DBFZ-Pilotvorhaben „Biomasseanbau auf Reserveflächen“)



Quelle: <http://www.sz-online.de/nachrichten/fotos.asp?artikel=2113450>

Potenzial Reserveflächen der GESA mbH



Pilotstandort Industriebrache „ehemalige Fahrzeugelektrik“

- Umfangreiche und ruinöse Bebauung und Denkmalschutz bestimmen Maßnahmen zur Herrichtung als Reservefläche
- Trägerbeteiligung und Workshops sowie Pflege- und Unterhaltungskonzept mit drei Varianten zur kostengünstigen Aufbereitung als Reservefläche



Quelle: <http://www.flickr.com/photos/kuehnerschwenk/sets/72157620765281114/>



Pflege und Verwertung des Grünschnitts von Reserveflächen

- Potenzialermittlung der Stadtumbau GmbH (rund 7000 to/a von 180 ha Stadtumbauflächen)
- Verwertungskonzept der Stadtwerke Chemnitz (Bau Biogasanlage)



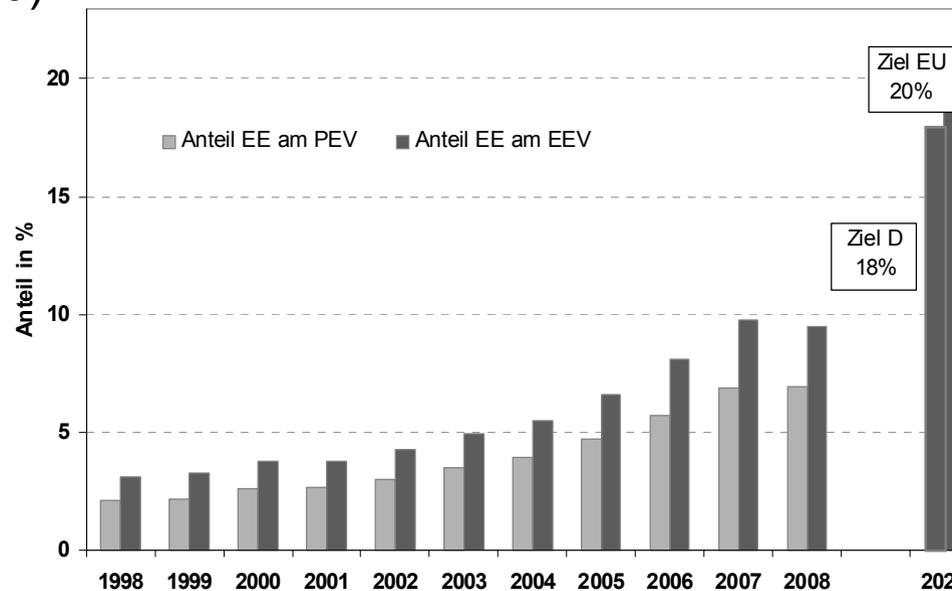
Temporärer Energiepflanzenanbau auf Reserveflächen

- Pilotprojekt der Stadt Chemnitz mit dem Deutschen BiomasseForschungsZentrum Leipzig
- Pflanzenauswahl, tragfähige Bewirtschaftung und Auswahl geeigneter Standorte



Erste Ergebnisse

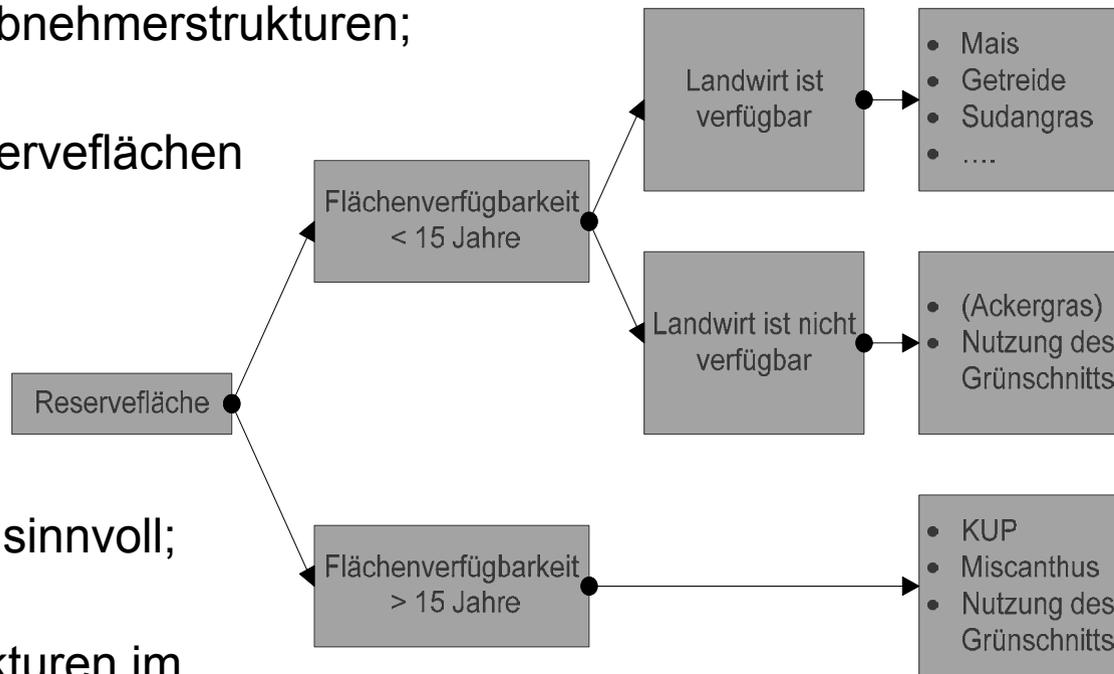
- Steigende Nachfrage nach erneuerbaren Energieträgern (z.B. Holzlücke 2020)
- Biomasseanbau als Zwischen-
nutzung um Flächenunterhalts-
kosten zu senken und Fläche
aufzuwerten
- Grundlagen und Handlungs-
empfehlungen im Projekt von
DBFZ/stadt+ zusammengestellt
- Modellvorhaben zur Umsetzung sind
nun notwendig



Quelle: BMU, Erneuerbare Energien in Zahlen, Juni 2009

Erste Ergebnisse

- Prinzipiell sind viele Energiepflanzen möglich, aber abhängig von Boden, Technik, und Abnehmerstrukturen;
- heterogene Böden der Reserveflächen macht standortspezifische Bewertung notwendig;
- Bauleitplanung nicht in jedem Fall erforderlich, regionale Energiekonzepte sinnvoll;
- Konsistente Abnehmerstrukturen im Stadtumland sind notwendig sowie Zusammenarbeit von Eigentümer, Bewirtschafter und Genehmigungsbehörden



DBFZ 2009

Kurzumtrieb auf Stadtumbauflächen in Halle

- Biomasseanbau auf kostenfrei gepachteten Stadtumbauflächen
- 2,8 ha KUP mit Pappeln, gepflanzt 2006 und 2008



DBFZ 2009

RAG Montan Immobilien GmbH Biomassepark Hugo in Gelsenkirchen:

- Biomasseanbau in Kurzumtrieb auf ca. 22ha der ehemaligen Zeche Hugo
- Weitere 33ha für verschiedene Pflanzenarten bzw. Anbausysteme geplant



www.parkpfliegewerk-elp2010.de/Material/Bilder/hugo_strukturkonzept_1024

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Stadtverwaltung Chemnitz
Dezernat 6
Annaberger Straße 89
09120 Chemnitz

Tel.: 0371 – 488 61 00, E-Mail: d6@stadt-chemnitz.de

Projektgruppe Stadt+Entwicklung
Ferber, Graumann und Partner
Stieglitzstraße 84
04229 Leipzig

Tel.: 0341 – 480 70 26, E-Mail: info@projektstadt.de

Brachfläche Kalkstraße

- ca. 1,4 ha bereits rückgebaute Fläche;
ideal für sofortige Zwischennutzung



Bahnfläche Hilbersdorfer Straße

- ca. 27 ha „Sonderfall“, da Entwidmungsverfahren der Bahn AG sowie planerische Bestimmung ausstehen



Konversionsfläche Heinrich-Schütz-Straße

- ca. 21 ha, Aufbereitung von Teilflächen
in Planung

