DStGB
DOKUMENTATION Nº 83

Kommunales Flächenmanagement – Flächen sparen und intelligent nutzen

Themen und Projekte des Förderschwerpunkts REFINA

DStGB
Deutscher Städte- und Gemeindebund
www.dstgb.de

REFINA

GEFÖRDERT VOM
Bundesministerium für Bildung und Forschung

Verlagsbeilage „Stadt und Gemeinde INTERAKTIV“ Ausgabe 9/2008

Impressum

Herausgeber:
Deutscher Städte- und Gemeindbund, Projektträger Jülich (PtJ) und Deutsches Institut für Urbanistik (Difu)

Texte:
Daniel Zwicker-Schwarm (Koordination), Holger Floeting, Jens Libbe, Thomas Preuß (alle Difu), Stefan Frerichs, Ajo Hinzen (alle BKR Aachen). Die Projektdarstellungen in Kapitel 3 wurden von den jeweiligen Projektbearbeiterinnen und -bearbeitern zur Verfügung gestellt.

Redaktion:
Klaus-Dieter Beißwenger (Difu)

Gestaltung, Satz und Druck:
WINKLER & STENZEL GmbH

Verantwortlich für den
Deutschen Städte- und Gemeindebund:
Beigeordneter Norbert Portz,
Referatsleiter Till Spannagel

Verantwortlich für den Projektträger Jülich:
Silke Hildebrandt

Verantwortlich für das
Deutsche Institut für Urbanistik:
Dr. Stephanie Bock

Diese Broschüre erscheint im Rahmen des Vorhabens „Projektübergreifende Begleitung des Förderschwerpunkts Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) (Förderkennzeichen 00330795). Die Verantwortung für den Inhalt dieser Veröffentlichung liegt bei den Herausgebern.

Bildnachweis:
Titelbild: Wolf-Christian Strauss; Seite 6: Landesmedienzentrum Baden-Württemberg; Seite 7, links Gregor Jekel, rechts oben: pixelio, rechts unten: Wolf-Christian Strauss; Seiten 8, 9 und 10: Difu; Seite 11: Baader Konzept GmbH; Seite 12: EFTAS; Seite 13, links: pixelio, rechts: Wolf-Christian Strauss; Seite 14: Projektverbund LEAN²; Seite 15, oben: Projektverbund Gläserne Konversion, unten: Wolfgang Roth; Seite 16: mensch und region Böhm Kleine-Limberg GbR; Seite 17, links: Thomas Preuß, rechts oben: Gregor Jekel, rechts unten: pixelio; Seite 18: Projektgruppe Stadt + Entwicklung; Seite 19, oben: Thomas Preuß, rechts im Kasten: Bader Konzept GmbH; Seite 20, oben: Wolf-Christian Strauss, im Kasten: Projektverbund NZM; Seite 21: Wolf-Christian Strauss; Seite 22, oben: Fabian Dosch, unten im Kasten: Bernd Murschel; Seite 23: Öko-Institut e.V.; Seite 24: pixelio.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Deutschen Städte- und Gemeindebundes 4

Vorwort des Projektträgers Jülich und des Deutschen Instituts für Urbanistik 5

1. Flächen sparen und intelligent nutzen – ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit 6

2. Der BMBF-Förderschwerpunkt REFINA im Überblick 8
2.1 Zielsetzung 8
2.2 Projekte und Produkte 9
2.3 Koordination und Vernetzung 10

3. Forschungsthemen 11
3.1 Überblick 11
3.2 Boden- und Flächeninformationen 11
3.3 Kosten der Flächeninanspruchnahme 12
Projektbeispiel „LEAN²“: Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement 14
3.4 Kommunikation und Beteiligung 14
Projektbeispiel „Gläserne Konversion“: Nachhaltiges Flächenmanagement im ländlichen Raum 16
3.5 Revitalisierung von Einzelstandorten und Konversionsflächen 17
Projektbeispiel „KOSAR“: Kostenoptimierte Sanierung und Bewirtschaftung von Reserveflächen 18
3.6 Kommunale Modellkonzepte 18
Projektbeispiel „HAI“: Innerörtliche Baulandpotenziale erfolgreich nutzen 19
Projektbeispiel „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“: Ein neues Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren 20
3.7 Regionale Modellkonzepte 21
Projektbeispiel „REGENA – Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“: Gewerbeflächen gemeinsam entwickeln und vermarkten 22
Projektbeispiel „komreg“: Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg 23

4. Alle REFINA-Projekte im Überblick 25

Vorwort des Deutschen Städte- und Gemeindebundes

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme gehört im Rahmen eines umfassenden Ressourcenschutzes zu den großen Herausforderungen einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Immer noch werden in Deutschland trotz tendenziell zurückgehender Bevölkerung täglich etwa 100 Hektar Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt. Als Zielgröße für das Jahr 2020 nennt die Bundesregierung im Rahmen ihrer Nachhaltigkeitsstrategie einen Flächenverbrauch von maximal 30 Hektar pro Tag. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten sowie Energieeffizienz und Klimaschutz erfordern eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die sich verstärkt auf den Siedlungsbestand konzentriert. Die kommunalen Entscheidungsträger, also Gemeinde- und Stadträte, sowie auch die Verwaltungen haben die verantwortungsvolle Aufgabe, den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Ressourcen für kommende Generationen zu gewährleisten sowie dabei gleichzeitig die Ziele einer zukunftsbeständigen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung zu verwirklichen. Beim Flächenmanagement müssen aber verstärkt qualitative Aspekte in den Vordergrund treten. So kann ein ökologisch genutzter Hausgarten „wertvoller“ als eine chemisch verseuchte Freifläche sein.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme kann dabei nur gelingen, wenn sie die kommunalen Bedürfnisse nach einer Stärkung der örtlichen Wirtschaft und der Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen berücksichtigt, die unterschiedlichen Interessen miteinander in Einklang bringt und schlüssige Gesamtkonzepte für eine nachhaltige Entwicklung bietet. Ein wichtiger Beitrag dazu ist die Stärkung der Innenstädte und Ortskerne. Sie bilden das soziale, kulturelle und wirtschaftliche Zentrum unseres Gemeinwesens. Zum innovativen Flächenmanagement gehören zum Beispiel die verstärkte Nutzung von Brachflächen, das Schließen von Baulücken sowie das bessere Ausnutzen vorhandener Infrastrukturen. Dies bringt Vorteile für alle Beteiligten: Während Neubürger von einer bereits vorhandenen Infrastruktur (Geschäfte, Kultur, Schulen, Ärzte, etc.) und den kürzeren Wegen profitieren, vermeiden die Kommunen hohe Planungs- und Investitionskosten sowie eine lange Vorlaufzeit bei der Ausweisung von Neubaugebieten. Dass nachhaltiges Handeln und wirtschaftliche Entwicklung nicht im Widerspruch zueinander stehen müssen, zeigen etwa Ansätze zur gemeinsamen Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen.

Der Förderschwerpunkt REFINA des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) unterstützt Städte und Gemeinden bei der Entwicklung und Umsetzung eines nachhaltigen Flächenmanagements. Der Deutsche Städte und Gemeindebund unterstützt das Anliegen dieses Programms und bringt sich aktiv in dessen Aktivitäten ein. Die vorliegende Dokumentation „Kommunales Flächenmanagement – Flächen sparen und intelligent nutzen“ stellt anhand konkreter Beispiele Möglichkeiten dar, wie auch kleinere und mittlere Gemeinden einen Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme leisten können.

Berlin, im August 2008

Dr. Gerd Landsberg
Geschäftsführendes
Präsidialmitglied des DStGB

Vorwort des Projektträgers Jülich und des Deutschen Instituts für Urbanistik

Mit dem Förderschwerpunkt Reduktion der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA) unterstützt das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) Städte und Gemeinden in Zusammenarbeit mit Partnern aus Forschung, Wirtschaft und Gesellschaft. Dabei gilt es neue und zukunftsweisende Wege für einen intelligenten und sparsamen Umgang mit Flächen zu entwickeln und in die Praxis umzusetzen. 116 Projekte verteilt auf 32 Verbünde und 13 Einzelprojekte werden mit 22 Millionen Euro gefördert. Über 90 Kommunen beteiligen sich gegenwärtig als Projektpartner oder Modellkommunen aktiv an dem Förderschwerpunkt.

Im Mittelpunkt von REFINA steht die Frage, wie Umwelt- und Naturschutz, wirtschaftliche Entwicklung, sozial gerechte Wohnungsversorgung, städtebauliche Qualität sowie Lebensqualität besser in Einklang gebracht werden können. Ein Blick auf die geförderten Projekte macht deutlich, wie vielfältig Ansätze für ein nachhaltiges Flächenmanagement aussehen können. Mit den Projekten werden praktische und umsetzbare Antworten auf wichtige Fragen gesucht, zum Beispiel: Wie lässt sich bei der Entwicklung von Altstandorten durch die intelligente Verknüpfung von Planung und Sanierung Geld sparen? Welche Formen der Zusammenarbeit mit Wirtschaft und Bürgerschaft sind geeignet, um die Innenentwicklung zu stärken? Welche Instrumente unterstützen die Kommunen bei der Planung von Siedlungsstrukturen, die – Stichwort demografischer Wandel – auch in Zukunft lebenswert und bezahlbar bleiben? Und wie kann die Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden auch im Hinblick auf den Umgang mit Flächen unterstützt und gestärkt werden?

Der Projektträger Jülich (PtJ) und das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) freuen sich, REFINA als einen wichtigen Baustein der Nachhaltigkeitsforschung des BMBF zu unterstützen: Während PtJ als Projektträger für die fachliche und administrative Koordination verantwortlich zeichnet, ist das Difu zusammen mit seinem Kooperationspartner BKR Aachen zuständig für die Vernetzung der Projekte sowie den Wissens- und Ergebnistransfer.

Ungefähr in der Mitte der Laufzeit des Förderschwerpunkts REFINA möchte diese DStGB-Dokumentation einen Überblick über dessen Aktivitäten vermitteln und ausgewählte Projektbeispiele darstellen. Wir hoffen, der kommunalen Praxis damit hilfreiche Ideen und Anregungen zu geben. Wir laden Sie herzlich ein, auf Erfahrungen und Ergebnisse aus REFINA zuzugreifen und sie zu nutzen.

Beate Schütze
Leiterin Geschäftsbereich Umwelt
Projektträger Jülich

Prof. Dr.-Ing. Klaus J. Beckmann
Institutsleiter
Deutsches Institut für Urbanistik

1 | Flächen sparen und intelligent nutzen – ein wichtiger Beitrag zur Nachhaltigkeit

Warum das Thema Fläche wichtig ist

Die Flächeninanspruchnahme in Deutschland ist trotz leichter Entspannung ungebrochen. Jeden Tag werden etwa 100 Hektar wertvoller Freifläche in Siedlungs- und Verkehrsflächen umgewandelt – das entspricht 125 Fußballfeldern.

Dieser Flächenverbrauch gefährdet in einem dicht besiedelten Land wie Deutschland nicht nur die biologische Vielfalt, sondern auf Dauer auch die Lebensqualität. Je mehr die Städte und Kommunen ihr Umland zersiedeln, desto weiter werden die Wege, die viele Menschen zwischen Wohnort, Arbeitsstätte und den Orten der Freizeitgestaltung zurücklegen müssen. Damit steigen auch die Belastungen durch Lärm, Luftverschmutzung und das Fehlen von Naherholungsmöglichkeiten. Zudem verändert die Suburbanisierung das Erscheinungsbild der Städte, Gemeinden und Landschaften – mit Rückwirkungen sowohl auf deren (touristische) Attraktivität, als auch auf die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Wohnort.

Landschaft im Wandel: Zunehmende Siedlungs- und Verkehrsfläche in Plochingen/Neckar: 1958 (oben) und 2007 (unten)

Das Prinzip Nachhaltigkeit in der Flächeninanspruchnahme

Nachhaltigkeit in der Flächeninanspruchnahme bedeutet neben der wirksamen Reduzierung des Verbrauchs neuer Flächen die Wiedernutzung von Brachflächen und Baulücken sowie die Nutzung von Potenzialen für eine qualitätvolle Nachverdichtung. Dazu sind öffentliche und private Investitionen stärker auf die Innenentwicklung der Städte auszurichten, um ein attraktives innerstädtisches Bauland- und Wohnangebot zu schaffen.

Gegenwärtig und zukünftig vollziehen sich in Deutschland grundlegende demografische Veränderungen: Die Geburtenrate ist gering, vielerorts sinken die Einwohnerzahlen, die Bevölkerung wird älter und internationaler, Familienstrukturen und die Formen des Zusammenlebens verändern sich, die Arbeitswelt vieler Menschen ebenso. Diese Entwicklungstrends führen zu einer immer differenzierteren Nachfrage nach Flächen und Gebäuden für Wohnen, Gewerbe und Industrie.

Eine stärkere Innenentwicklung trägt dazu bei, dass die Kosten für technische und soziale Infrastrukturen heute und in Zukunft überschaubar und tragbar bleiben. Weiterhin führt eine Konzentration auf die Innenentwicklung zu mehr Wertstabilität von öffentlichen und privaten Immobilien. Qualitätvolle Dichte, Grün in der Stadt sowie Flächen für Freizeit und Erholung sind ebenso wie der Erhalt von Freiräumen an der Peripherie der Städte und Gemeinden Gegenstand einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme.

Ein derart integriertes Herangehen ist auch notwendig, um nachhaltigen Klimaschutz – deutliche Verringerung des CO_2-Ausstoßes, Erhalt von CO_2-Senken, Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien, Erhalt klimabedeutsamer Freiräume – zu erreichen.

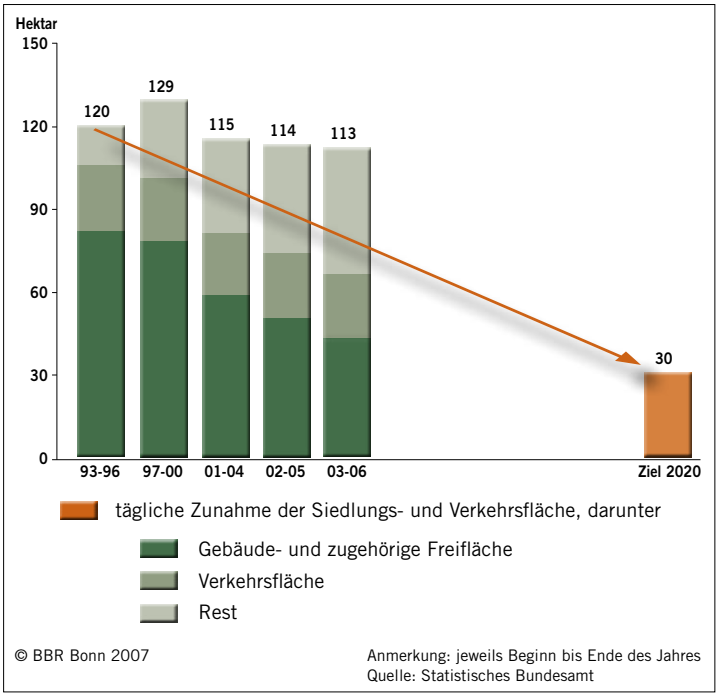
Schließlich setzt nachhaltige Städtebau- und Siedlungspolitik auf die Transparenz von Entscheidungs- und Steuerungsprozessen sowie auf die Beteiligung der Bevölkerung bei der konkreten Ausgestaltung von Flächennutzungen auf der Ebene von Quartieren, Kommunen und Stadtregionen. Hierbei spielt die Kommunikation innerhalb von Kommunalpolitik und Verwaltung sowie in der Öffentlichkeit eine zentrale Rolle.

Qualitätvolle Nachverdichtung in der Stadt (Weseler Werft, Frankfurt a.M.)

Nachhaltigkeitspolitik der Bundesregierung

Die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung definiert die Verminderung der Flächeninanspruchnahme und Initiierung eines nachhaltigen Flächenmanagements als eine zentrale Aufgabe. Ihre Realisierung ist angesichts des im Vergleich zur Bevölkerungsentwicklung überproportionalen und viele Bereiche umfassenden Wachstums der Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr dringend geboten.

Ein Ressourcen schonender Umgang mit Flächen soll bis zum Jahr 2020 mit einer Doppelstrategie aus Qualitätssteuerung und Mengenbegrenzung erreicht werden. So soll erstens die Entwicklung im Innenbereich auf ein Dreifaches der Außenentwicklung gesteigert werden. Zweitens soll die tägliche Inanspruchnahme von Boden für neue Siedlungs- und Verkehrsflächen auf 30 Hektar pro Tag abgesenkt werden.



© BBR Bonn 2007

Anmerkung: jeweils Beginn bis Ende des Jahres
Quelle: Statistisches Bundesamt

Freiräume für Klima, Natur, Erholung und Landwirtschaft

Kompakte Siedlungsstrukturen – lebenswerte Kommunen

Neues Denken und Handeln

Im Sinne einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme müssen in erster Linie die Qualität und die Effizienz der Flächennutzung gesteigert werden. Perspektivisch geht es um eine Neuorientierung von der Siedlungsexpansion hin zur Bestandserneuerung. Evident dabei ist die enge Verknüpfung von Flächennutzung und Klimaschutz. Die nachhaltige Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, die Konzentration auf die Innenentwicklung, der Erhalt von Frei- und Erholungsflächen, die Erneuerung des Gebäudebestands und die Reduzierung von Pendlerströmen im motorisierten Individualverkehr sind Gegenstand einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

Die quantitativen und qualitativen flächenpolitischen Ziele erfordern ein neues Denken in der Flächenpolitik und intelligente Instrumentenbündel. Eine Strategie und ein neues handlungsorientiertes Leitbild hierfür ist die Flächenkreislaufwirtschaft, die ein an Nachhaltigkeitszielen orientiertes städtisches und regionales Flächenmanagement einschließt. Wenn der Kreislaufgedanke und Ressourceneffizienz im städtischen und stadtregionalen Flächenmanagement zur Normalität werden, kann eine nachhaltige Stadtentwicklung von der Theorie zur Realität werden.

2 | Der BMBF-Förderschwerpunkt REFINA im Überblick

2.1 Zielsetzung

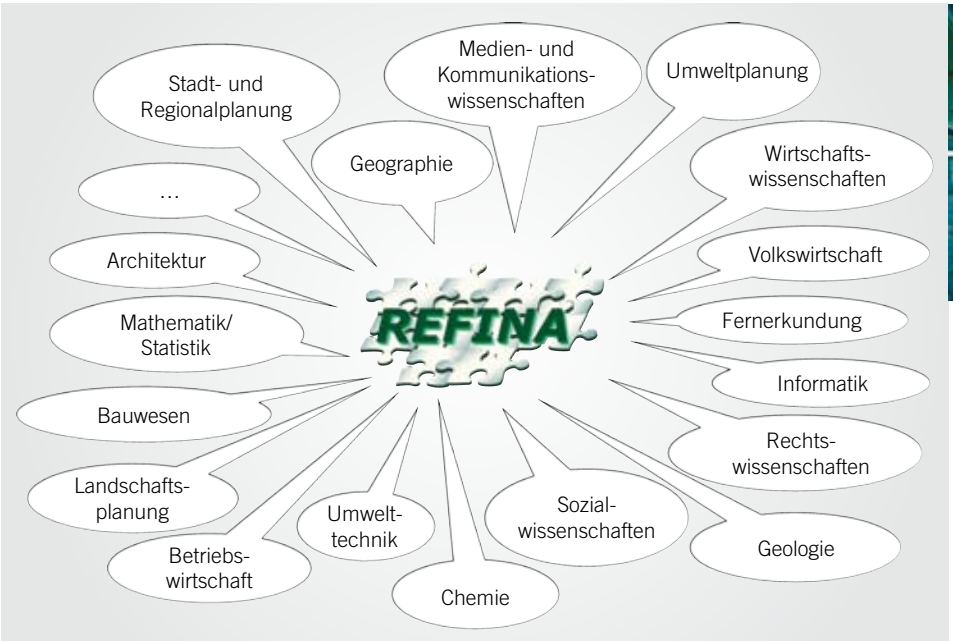
Dafür steht REFINA

Im Rahmen des Programms „Forschung für die Nachhaltigkeit (FONA)“ hat das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) den Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“, kurz: REFINA gestartet. REFINA wird vom BMBF in Zusammenwirken mit dem Bundesministerium um für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (BMU) durchgeführt. Seit 2006 werden in den geförderten Vorhaben innovative Konzepte zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme und für ein nachhaltiges Flächenmanagement entwickelt. Mit REFINA sollen Ansätze zum Umwelt- und Naturschutz, zum wirtschaftlichen Wachstum, zu sozial gerechter Wohnungsversorgung sowie zu städtebaulicher Qualität und Mobilität besser miteinander in Einklang gebracht werden. Damit leistet REFINA einen Beitrag zu den in der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung formulierten flächenpolitischen Mengen- und Qualitätszielen.

Grundsätze von REFINA

Die im Rahmen von REFINA geförderten Projekte orientieren sich an einer Reihe von Kriterien, die dazu beitragen, die Zielsetzungen des Förderschwerpunkts zu erfüllen:

- *Handlungsorientierung:* REFINA-Projekte beschränken sich nicht auf Forschungsaktivitäten, sondern beinhalten die Prüfung und Umsetzung der entwickelten Ansätze und Strategien in Demonstrationsvorhaben.
- *Übertragbarkeit:* Die Ergebnisse der REFINA-Projekte sollen beispielhaft auf andere Räume mit ähnlichen ökonomischen, ökologischen und sozialen „Randbedingungen“ übertragbar sein.
- *Akteurskooperation:* Die wissenschaftliche Bearbeitung der Fragestellungen erfolgt in fachübergreifender Zusammenarbeit von Wissenschaftseinrichtungen, Kommunen und Unternehmen in integrierten Verbundprojekten, das heißt in enger Zusammenarbeit mit der Praxis.
- *Inter- und Transdisziplinarität:* Eine erfolgreiche Konzeptentwicklung und Projektumsetzung sind oft nur möglich, wenn unterschiedliche Disziplinen zusammenarbeiten. REFINA unterstützt daher, dass Kompetenzen und Kapazitäten gebündelt werden und sich transdisziplinäre Kompetenznetzwerke bilden.



An REFINA ist eine Vielzahl von Disziplinen beteiligt

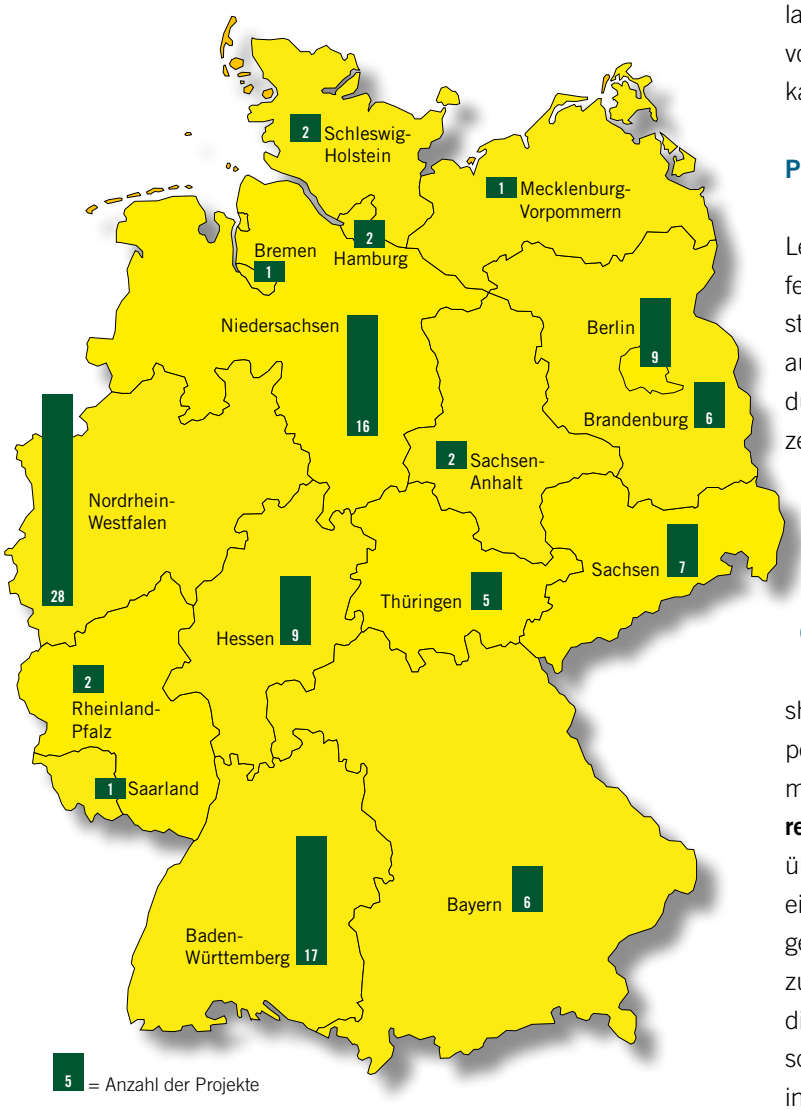
Die REFINA-Internetseiten bieten ein vielfältiges Informationsangebot

2.2 Projekte und Produkte

REFINA-Forschungsprojekte

Am Förderschwerpunkt REFINA beteiligen sich über 100 Vorhaben in etwa 50 Forschungsverbünden und Einzelprojekten. Sie werden vom BMBF mit rund 22 Millionen Euro gefördert. Dabei bestehen bei den beteiligten Universitäten und Hochschulen, Kommunen, Unternehmen, Verbänden und Ingenieurbüros vielseitige fachliche, methodische und räumliche Zugänge zu Fragen der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und des nachhaltigen Flächenmanagements.

REFINA-Vorhaben bearbeiten modellhaft konkrete Einzelstandorte, einzelne Kommunen oder Regionen – sowohl städtische als auch ländliche Räume – in allen Bundesländern. Dabei erarbeiten und testen sie neue Methoden und Instrumente oder entwickeln neue Formen der Information und Kommunikation. Demografische Aspekte sowie Entwicklungspfade des Wachstums und der Schrumpfung bestimmen dabei in den beteiligten Modellkommunen und -regionen die Rahmenbedingungen.



REFINA-Projekte finden sich in allen Bundesländern

Der Erfolg von REFINA wird sich in den kommenden Jahren an guten Beispielen planerischer Grundlagen und tragfähigen Konzepten zur Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen als wichtigem Indikator für sparsamen Flächenverbrauch zeigen.

Produkte

In den REFINA-Projekten werden praxisorientierte Leitfäden, Broschüren, Arbeitshilfen, Handlungsempfehlungen, Tools, Methoden und Modelle, Prognoseinstrumente und Softwareprodukte erarbeitet. Aber auch auf die kommunale Praxis zugeschnittene Weiterbildungsangebote werden den Wissenstransfer unterstützen. Darüber hinaus werden ausgewählte Ergebnisse aus den Projekten für Fachöffentlichkeit und Kommunen aufbereitet und in einer eigenen Veröffentlichungsreihe publiziert.

Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen von REFINA werden zahlreiche Workshops und Fachgespräche zu unterschiedlichen Aspekten der Flächeninanspruchnahme und des Flächenmanagements durchgeführt. Die Internetdomain **www.refina-info.de** stellt mit umfangreichen Informationen über die beteiligten Projekte, einer Literaturdatenbank, einer Veranstaltungsübersicht und vielen weiteren Angeboten der Öffentlichkeit eine breite Wissensbasis zur Verfügung. Dies ist ein zielgerichtetes Angebot für diejenigen in Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft, die Entscheidungs- und Multiplikatorfunktionen innehaben, und unterstützt eine intensive Rückkopplung mit der Praxis.

2.3 Koordination und Vernetzung

Projektträger und Projektübergreifende Begleitung

Der Projektträger Jülich (PtJ) koordiniert im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung die Durchführung des Förderschwerpunkts REFINA und begleitet die Projekte fachlich und administrativ. Das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu), Berlin, hat in Zusammenarbeit mit BKR, Aachen, die projekt- und fachübergreifende Begleitung des Förderschwerpunkts übernommen. Zu deren Aufgaben zählen vor allem die projektübergreifende Vernetzung, Integration, Synthese und Dokumentation von Forschungsergebnissen sowie der Wissens- und Ergebnistransfer, die Ausgestaltung des REFINA-Internetangebots, die Konzeption und die Durchführung internationaler REFINA-Aktivitäten.

Begleitkreis

Der REFINA-Begleitkreis fungiert als Schnittstelle zwischen Forschung, Praxis, Politik und Wissenschaft und nimmt damit eine besondere Rolle im Förderschwerpunkt ein. In dem Begleitkreis sind Bundes- und Landesministerien, obere Bundesbehörden, die kommunalen Spitzenverbände, der Rat für Nachhaltige Entwicklung und Fachverbände vertreten. Er sichert die Einbindung bereits vorhandener Ergebnisse der Ressortforschung und koordiniert den Informationsfluss zwischen den beteiligten Institutionen.

Fachlicher Austausch der Projekte beim 1. REFINA-Statusseminar im März 2007

Vielfältige Vernetzungsaktivitäten

Der Förderschwerpunkt REFINA ist mit seinen intensiven Kooperations- und Vernetzungsangeboten und vielfältigen thematischen Schnittstellen als lernender Forschungsverbund konzipiert. Im Rahmen der projektübergreifenden Begleitung werden zahlreiche Workshops und Fachgespräche sowie jährliche Statusseminare durchgeführt.

In Fachgesprächen und Statusseminaren können auch weitere Interessierte aus der Fachöffentlichkeit einbezogen werden, um über den Rahmen von REFINA hinaus Impulse zu setzen, Anregungen zu geben und Erfahrungen auszutauschen.

Der Förderschwerpunkt REFINA ist bei internationalen Konferenzen und Messen präsent

Internationaler Austausch

Die REFINA-Projekte werden mit internationalen Forschungsverbünden, Netzwerken und Multiplikatoren vernetzt. Internationale Politikansätze, Umsetzungsstrategien und Instrumente für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme werden analysiert und aufbereitet. Ein Baustein ist dabei die transatlantische Forschungskooperation zwischen der Umweltbehörde der USA (EPA) und dem BMBF. Auch auf europäischer Ebene ist REFINA etwa im Rahmen von Konferenzen und Ausstellungen präsent.

3 | Forschungsthemen

3.1 Überblick

Die einzelnen Vorhaben des Förderschwerpunkts REFINA beschreiten unterschiedliche Wege, um einen Beitrag zum nachhaltigen Flächenmanagement zu leisten. Eine Gruppe von Projekten widmet sich vorrangig der Entwicklung neuer Methoden und Instrumente. Hier geht es beispielsweise darum, bessere Boden- und Flächeninformationen zu gewinnen und nutzbar zu machen oder Transparenz über die tatsächlichen Kosten des Flächenverbrauchs herzustellen. In anderen Projekten stehen Prozesse der Kommunikation und Beteiligung sowie neue Akteurskonstellationen im Vordergrund. Sie untersuchen etwa, auf welche Art und Weise ein höheres Problembewusstsein für einen nachhaltigen Umgang mit den knappen Flächenressourcen erreicht werden kann. Eine dritte Gruppe von Projekten bearbeitet vorrangig die Umsetzung beispielhafter, integrierter Modellkonzepte auf der Ebene einzelner Standorte, Kommunen und Regionen, in denen verschiedene Instrumente und Verfahren zum Einsatz kommen.

Themenfelder	Schwerpunkt
Boden- und Flächeninformationen Kosten der Flächeninanspruchnahme	Neue Methoden und Instrumente
Kommunikation und Beteiligung	Neue Prozesse und Akteurskonstellationen
Revitalisierung von Einzelstandorten und Konversionsflächen Kommunale Modellkonzepte Regionale Modellkonzepte	Integrierte Modellkonzepte

Übersicht: Themenfelder des Förderschwerpunkts REFINA

Die sechs Themenfelder werden nachfolgend genauer vorgestellt. In der Praxis bearbeiten die einzelnen REFINA-Vorhaben oftmals Aspekte mehrerer Themenfelder.

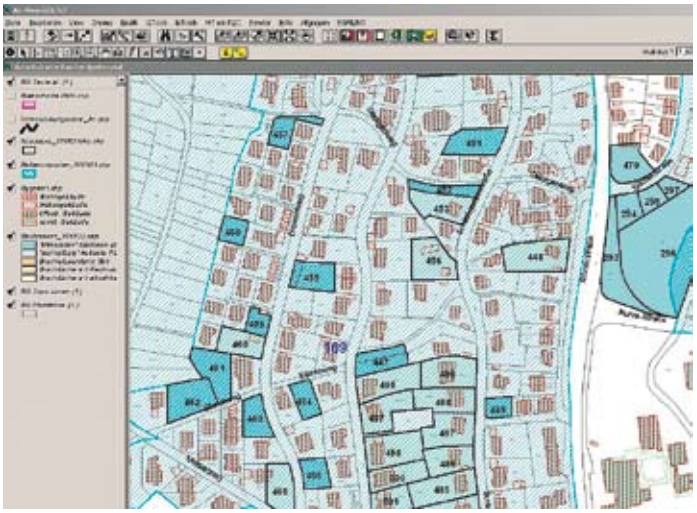
3.2 Boden- und Flächeninformationen

Informationsgrundlagen für ein nachhaltiges Flächenmanagement

Boden- und Flächeninformationen haben für das nachhaltige Flächenmanagement und die Umsetzung der flächenbezogenen Mengen- und Qualitätsziele der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie eine zentrale Bedeutung:

- bei der Erfassung, Bewertung und Mobilisierung von Flächenpotenzialen für Innenentwicklung/ Baulandreserven,
- als Planungsgrundlage für Folgenutzungen, für naturschutzrechtliche Ausgleichsregelungen sowie für Pflegekonzepte,
- als Kenngrößen für ein periodisches Flächenmonitoring,
- als Grundlage für Kommunikations- und Informationskonzepte für die Öffentlichkeit und für politische Entscheidungsträger auf allen Ebenen von Kommunen, Kreisen, Regionen, Ländern und der Bundesrepublik.

Eine der größten Herausforderungen bei der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und beim nachhaltigen Flächenmanagement besteht darin, unterschiedliche Ziele auf der Fläche – wie Boden-, Umwelt- und Naturschutz, wirtschaftliche Entwicklung, aber auch sozial gerechte Wohnungsversorgung,



Baulandkataster Pfullingen (Bildschirmansicht): Erfassung von Nachverdichtungspotenzialen im Projekt „HAI“

städtebauliche Qualität und Mobilität – miteinander in Einklang zu bringen. Boden- und Flächeninformationen und deren Bewertung innerhalb des Zielkanons nachhaltiger Entwicklung sind eine wesentliche Voraussetzung für die Bewältigung dieser Aufgabe.

Bodeninformationen

Geschaffen werden Voraussetzungen für Konzepte mit vergleichbaren Maßstäben zur Bewertung der Schutzbedürftigkeit ausgewählter Flächen und zur Beurteilung von Bodenfunktionen im Rahmen von detaillierten Boden- und Flächenschutzkonzeptionen. Gerade im Siedlungsraum fehlen im Hinblick auf Wiedernutzungskonzepte Erkenntnisse über die Eigenschaften und die Bewertung von menschlich beeinflussten Böden – etwa für die Bauleitplanung. Diese Lücke schließt beispielsweise das Projekt „Funktionsbewertung urbaner Böden".

Flächeninformationen

Neben der Nutzung bereits bestehender Geodateninformationssysteme (Automatisierte Liegenschaftskarte, Amtliches Topographisch-Kartographisches Informationssystem, kommunale Brachflächenkataster, Realnutzungserhebungen usw.) und der Auswertung von historischen und aktuellen Luftbildern rücken etwa in den Projekten „Automatisierte Fernerkundung" und „Flächenbarometer" neue Methoden der flugzeug- und satellitengestützten Fernerkundung von Landnutzungsarten in den Fokus. So werden Auswertungstechniken zur Generierung von Flächeninformationen für unterschiedliche Anwender entwickelt. Sie verbessern im großräumigen Maßstab die Informationsgrundlagen und ermöglichen ein optimiertes und verstetigtes Monitoring der Flächennutzung.

Automatisierte Fernerkundung: Die in einem Luftbild (rechts) ähnlichen Bildpixel werden automatisch zu Segmenten (Mitte) zusammengefasst, aus denen mittels Klassifikation ein Datensatz über die Nutzungsarten (links) erstellt wird

Zudem werden Verfahren für differenziertere regionale und überregionale Analysen der nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung und deren Bewertung (Datengrundlagen, Datenmanagement, Trends und Szenarien) erarbeitet. Anhand regionaler und überregionaler Beispiele werden Methoden zur Erfassung und Bewertung von Raum- und Siedlungsstrukturen erforscht und exemplarisch angewendet. In diesem Zusammenhang werden in verschiedenen Projekten Kriterien bzw. Indikatoren eines nachhaltigen Flächenmanagements unter Berücksichtigung von Raum-, Umwelt- und Lebensqualität sowie demografischem Wandel (weiter-)entwickelt und erprobt.

3.3 Kosten der Flächeninanspruchnahme

Folgekosten im Zentrum der Betrachtung

Für die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete und deren Anbindung an das vorhandene Straßen- und Leitungsnetz sind vielfältige Investitionen notwendig. Doch für die planende Kommune sind mit diesen neuen Standorten auch weitreichende Folgekosten verbunden: So müssen etwa soziale Infrastrukturen geschaffen und betrieben werden. Auch für private Haushalte ergeben sich mit der Nutzung neuer Flächen neue Ausgaben. Gerade an peripheren Standorten bleibt für Neubürgerinnen und Neubürger viel Zeit und Geld zwischen Wohnen, Arbeiten und Freizeit „auf der Strecke". Auch die Eingriffe in den Naturhaushalt müssen kostenmäßig erfasst werden. Eine Reihe von REFINA-Projekten konzentriert sich auf die bessere Ermittlung, Zuordnung und Kommunikation entsprechender Kosten – kurz auf die Herstellung einer besseren Kostentransparenz.

Neubaugebiete sind mit vielfältigen Folgekosten verbunden

Planungs- und Erschließungskosten

Durch Planung, Baureifmachung von Flächen und planungsbegleitende Maßnahmen entstehen erhebliche Kosten. Art und Umfang der Kosten hängen vom jeweiligen Erschließungsaufwand und Erschließungsstandard ab. Durch eine verbesserte Kostentransparenz kann die Nachhaltigkeit der Standortwahl und der Flächenausweisungspolitik verbessert werden. So reduzieren sich die Erschließungskosten für kompakte, hinsichtlich Lage und Infrastruktur gut integrierte Standorte. Die Ausweisung von Neubaugebieten ist häufig mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, für die rechtlich die Notwendigkeit eines Ausgleichs besteht (zum Beispiel durch Renaturierungsmaßnahmen, Nutzungsextensivierung, Aufforstung usw.). Die Höhe der Kosten für solche Maßnahmen hängt einerseits von der Eingriffsintensität, andererseits vom Ausstattungsstandard und der Qualität der Maßnahmen ab.

Kostentransparenz für Kommunen

Die Schaffung von Transparenz in Bezug auf die Folgekosten des Flächenverbrauchs ist das zentrale Ziel einer Reihe von Projekten, beispielsweise „LEAN²“. Kostentransparenz soll eine Abwägung zwischen unterschiedlichen Planungsalternativen erleichtern und zu einem größeren Maß an Nachhaltigkeit führen. Kostensparsame Planungen können dabei häufig auch flächensparsame Planungen sein. Sie greifen auf bereits erschlossene Baugebiete zurück, tragen dazu bei, vorhandene Infrastrukturen – gerade auch im Hinblick auf die zukünftige demografische Entwicklung – besser auszulasten, und vermeiden neue Infrastrukturlasten.

In welchem Umfang die Folgekosten von der Kommune getragen werden müssen, hängt davon ab, welche Möglichkeiten die Kommune hat, andere an den Kosten zu beteiligen. So stellen sich die kommunalen Kosten für die erstmalige Herstellung von Erschließungsinfrastruktur sehr unterschiedlich dar: Während die Gemeinde beispielsweise die Kosten der äußeren Erschließung mit Verkehrsanlagen in der Regel vollständig tragen muss, fallen die Herstellungskosten für Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeleitungen auf die Versorgungsunternehmen. Die Innenentwicklung könnte zum Beispiel durch dementsprechende Ausgestaltung kostenorientierter Umlageverfahren gestärkt werden. Dies wird im Projekt „Flächen Intelligent Nutzen – FIN.30“ auf Basis der Entwicklung eines Bewertungsrahmens für die Beurteilung und Auswahl neuer Siedlungsflächen unter Nachhaltigkeits- und Wirtschaftlichkeitsaspekten untersucht.

Umzug ins Umland: Oftmals günstigere Immobilienpreise, aber höhere Mobilitätskosten

Folgekosten bei Privathaushalten

Die private Wohnstandortwahl entscheidet darüber, welche Kosten für das Wohnen entstehen. Dabei betrachten private Haushalte zumeist nur die Erwerbs- und Finanzierungskosten oder Mietkosten. Folgekosten wie zusätzliche Mobilitätskosten bleiben oft unberücksichtigt. So scheint das Wohnen im Umland auf den ersten Blick günstiger als in der Stadt. Daher werden in mehreren REFINA-Projekten konkrete Instrumente entwickelt, die Wohnungssuchenden und Bauwilligen das gesamte Kostenspektrum aufzeigen. So werden beispielsweise in den Projekten „KomKoWo“ und „Integrierte Wohnstandortberatung“ internetbasierte Informationsinstrumente und konkrete Beratungsangebote für die Wohnstandortwahl erarbeitet und zielgruppenorientiert beworben.

3.4 Kommunikation und Beteiligung

REFINA als Chance, das Thema „Fläche“ breit zu kommunizieren

Im öffentlichen Bewusstsein ist die Verringerung des Flächenverbrauchs bisher kein Thema. Im Gegenteil: Das positive Image des Neubaus außerhalb der gewachsenen Siedlungsbereiche forciert weiterhin die Zersiedelung in vielen Regionen. Sogar dort, wo absehbar die Bevölkerung aufgrund des demografischen Wandels abnimmt, werden der private Hausbau „auf der grünen Wiese“ oder die Ausweisung neuer Gewerbegebiete weiterhin bevorzugt, obwohl bereits heute deutliche Wohnraumüberhänge zu Wertverlusten am Immobilienmarkt führen. Es ist daher notwendig, der Gesellschaft zu vermitteln, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nicht nur für den Naturerhalt, sondern auch für

Projektbeispiel „LEAN²“: Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement

In den letzten Jahren kam es bedingt durch den demografischen Wandel und die angespannte Finanzlage der öffentlichen Hand zu einer verstärkten Diskussion über die Folgen der Siedlungsentwicklung für die kommunalen Haushalte. Das Projekt „LEAN²“ greift den bestehenden Informationsbedarf der lokalen Planungs- und Entscheidungsträger auf und will insbesondere über die Entwicklung eines Bewertungsinstruments die Transparenz der fiskalischen Effekte verbessern.

Das für die kommunale Praxis entwickelte EDV-Tool „LEAN kom“ soll für unterschiedliche kommunale Planungsebenen und Betrachtungszeiträume die zu erwartenden Kosten und Nutzen von Wohnbaugebieten ermitteln und eine fundierte ökonomische Abwägung bestehender Alternativen der Flächennutzung ermöglichen. Die Betrachtung geht dabei deutlich über eine Kalkulation der projektbezogenen Herstellungskosten hinaus und bezieht Wechselwirkungen auf der gesamtstädtischen Ebene und die mittel- und langfristigen Folgekosten ein. Die Praxis- und Umsetzungsorientierung von LEAN² wird durch die Zusammenarbeit mit mittlerweile acht Modellkommunen sichergestellt: Arnsberg, Bergkamen, Fürstenwalde, Halle (Saale), Hilden, Rhede (Westfalen), Rheine und Sankt Augustin.

LEAN kom nutzt über eine GIS-Schnittstelle vorhandene kommunale Geodaten und wird durch ein kleinräumiges Bevölkerungsmodell ergänzt. Neben Daten aus der Literatur, gesetzlichen Bestimmungen und Expertengesprächen liegen dem Tool darüber hinaus Bebauungstypen und Kostenkennwerte zugrunde, die aus einer im Rahmen des Projekts angelegten umfangreichen und laufend ergänzten Datenbank von Baugebietsbeispielen gewonnen wurden.

Der Entwicklung des EDV-Tools ist eine Politik- und Prozessanalyse in den Modellkommunen vorausgegangen. Hierüber konnten wichtige Hinweise für die Implementierung eines solchen Instruments in der Praxis abgeleitet werden. Aktuell werden erste Anwendertests in einzelnen Planungsämtern durchgeführt und das Tool hinsichtlich Bedienbarkeit und Praxistauglichkeit angepasst. Neben der Erprobung von LEAN kom wird das Projekt die gewonnenen Erkenntnisse über die relevanten Einflussfaktoren und Wirkungszusammenhänge aufarbeiten und in die Diskussion in Fachwissenschaft und Praxis einbringen.

Kontakt und weitere Informationen:

ILS – Institut für Landes- und
Stadtentwicklungsforschung gGmbH
Andrea Dittrich-Wesbuer
Tel.: 0231 9051-272
E-Mail: andrea.dittrich-wesbuer@ils.nrw.de
Internet: www.lean2.de

Bildschirmansicht des Bewertungstools LEAN kom

die Sicherung und Steigerung der eigenen Lebensqualität sowie den Werterhalt des Immobilieneigentums notwendig ist. Der Förderschwerpunkt REFINA bildet dafür aufgrund seiner Vielfalt an Projekten und deren lokaler und regionaler Verankerung eine einmalige Chance. Nahezu alle REFINA-Vorhaben befassen sich daher in der einen oder anderen Weise mit dem Thema Kommunikation.

Vor-Ort-Dialog schafft politische Handlungsspielräume

Kommunikation ist in den REFINA-Projekten nicht ein abstraktes Ziel, das es erst zu erreichen gilt, sondern wird durch die gemeinsame Projektbearbeitung zur gelebten Praxis in den Modellregionen. Häufig sind die Projekte der Anlass, vor Ort zum ersten Mal über das Problem des Flächenverbrauchs offen zu sprechen und durch die Planung gemeinsamer Schritte zwischen unterschiedlichen Kooperationspartnern in Wohn- und Gewerbegebieten einen nachhaltigeren Umgang mit der knappen Ressource Fläche zu suchen. Öffentliche und private Partner stellen eingeschliffene Gewohnheiten immer weiterer Flächenausweisung infrage und erarbeiten sich durch eine umfassende Betrachtung von unausgeschöpften innerörtlichen Flächenpotenzialen einerseits und die notwendige Beschränkung des Verbrauchs andererseits neue politische Handlungsspielräume.

Konkrete Angebote für die Kommunalpolitik

Kommunalpolitik ist vielfach geprägt durch ehrenamtliches Engagement. Sollen Politikerinnen und Politiker angesprochen werden, so benötigen sie möglichst konkrete und ortsbezogene Anregungen statt einer Flut ungerichteter Informationen. Das Projekt „Gläserne Konversion“ zeigt, dass nur so Wissen sinnvoll vermittelt werden und in lokales Handeln münden kann. Überzeugte Lokalpolitikerinnen und -politiker sind der erste Schritt auf dem Weg zu einer veränderten, nachhaltigen Flächenpolitik.

Ein wichtiges Instrument zur Initiierung von Kommunikationsprozessen vor Ort bilden dabei Szenarien. Sie ermöglichen es, unterschiedliche Entwicklungspfade durchzuspielen und Sensibilität für Wirkungszusammenhänge zu erzeugen.

Projekt „Gläserne Konversion“: Mehrere tausend Gäste besuchen beim „Kasernenfrühling“ das Konversionsareal Hülsmeyer-Kaserne in der niedersächsischen Samtgemeinde Barnstorf

Neue Zielgruppen mit innovativen Angeboten ansprechen

Gerade Jugendliche sind eine wichtige Zielgruppe, um langfristig Bewusstseinsveränderungen in der Bevölkerung herbeizuführen. Jugendgemäße Kommunikationsstrategien können dabei insbesondere an den so genannten Neuen Medien ansetzen: Digitalisierte Unterrichtsmaterialien laden zum interaktiven Spiel mit der Ressource Fläche ein. Beispiele dafür werden im Projekt „Freifläche – Jugend kommuniziert Flächenverbrauch“ erarbeitet. Computerspiele sind aber auch geeignet, andere Bevölkerungsgruppen anzusprechen. Im Projekt „Spiel-Fläche“ gelingt dies über die Simulation von Flächenverbrauchsprozessen.

Projekt „Freifläche“: Jugendliche mit neuer Technik der Siedlungsentwicklung auf der Spur

Projektbeispiel „Gläserne Konversion“: Nachhaltiges Flächenmanagement im ländlichen Raum

Gerade im ländlichen Raum ist der Umgang mit großflächigen Militärliegenschaften und anderen Konversionsflächen eine Herausforderung: Für die konkreten Flächen sind neue Nutzungen zu finden und diese im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in die Entwicklungsplanungen der Kommune einzubinden. Für das Projekt „Gläserne Konversion“ boten die anstehenden Nachnutzungen der Hülsmeyer-Kaserne in der Samtgemeinde Barnstorf (Landkreis Diepholz) und der Pommernkaserne in der Samtgemeinde Fürstenau (Landkreis Osnabrück) einen konkreten Anlass, sich mit diesem Thema zu beschäftigen. Ziel des Projektes ist es, einen Bewusstseinswandel für den nachhaltigen Umgang mit Flächen im ländlichen Raum zu erreichen und dazu ein übertragbares partizipatives Bewertungs- und Entscheidungsverfahren zu entwickeln.

Die Kommunen Barnstorf und Fürstenau bearbeiten das Projekt im Verbund mit der Ingenieurgesellschaft Mull und Partner mbH, dem Niedersächsischen Institut für Wirtschaftsforschung e.V. und dem Büro mensch und region. Idee des Verbundes ist es, mit diesen Partnerinstitutionen die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie, Soziales inklusive Kommunikation/Partizipation – zusammenzuführen. Im Projekt wird ein an die Kommunen angepasster Instrumentenmix erarbeitet. Dieser zielt auf die Mitverantwortung von Einwohnerschaft, Stakeholdern, Verwaltung, Politik sowie übergeordneten Akteuren für mögliche Nutzungsszenarien, Leitbilder und die Ausrichtung der kommunalen Entwicklung auf ein nachhaltiges Flächenmanagement. Bausteine sind dabei unter anderem lokale Analysen zum Beispiel der sozioökonomischen Folgen angestrebter Entwicklungsziele, konkrete Betrachtungen ökologischer Wertigkeit/Potenziale der Flächen, Befragungen, Leitbildentwicklung, Strategieworkshops, Politik-/Verwaltungsschulung und eine breite Öffentlichkeitsarbeit. So organisierten die Projektpartner beispielsweise in Barnstorf den „Kasernenfrühling“, bei dem sich im Frühjahr 2007 für mehrere tausend Besucherinnen und Besucher erstmals die Tore zum Kasernenareal öffneten. Bei diesem Tag der offenen Tür wurden nicht nur die Flächenpotenziale dargestellt, sondern es präsentierten sich auch zahlreiche örtliche Initiativen und Gruppen. Aus dieser Veranstaltung entwickelten sich verschiedene Ansätze für bereits konkret umgesetzte Nachnutzungen.

Die Erfahrungen aus dem Projekt „Gläserne Konversion“ werden für die kommunale Praxis aufgearbeitet: So strebt der Verbund die Entwicklung eines Lerntools und den Aufbau eines Informationszentrums in Barnstorf an. Zum Projektende (Frühjahr 2009) wird darüber hinaus ein Handlungsleitfaden zum partizipativen Bewertungs- und Entscheidungsverfahren für ein nachhaltiges kommunales Flächenmanagement zur Verfügung stehen.

Projekt „Gläserne Konversion“: Vorstellung des Forschungsvorhabens in Barnstorf

Kontakt und weitere Informationen:
Samtgemeinde Barnstorf
Samtgemeindebürgermeister Jürgen Lübbers
Tel.: 05442 80924
E-Mail: juergen.luebbers@barnstorf.de
Internet: www.glaesernekonversion.de

3.5 Revitalisierung von Einzelstandorten und Konversionsflächen

Neues Leben auf alten Flächen

Wirtschaftlicher Strukturwandel und geopolitische Veränderungen haben dazu geführt, dass vielerorts Industrie- und Gewerbeflächen, Bahn- und Hafengelände sowie militärische Liegenschaften aufgegeben wurden. In der Wiedernutzung von brach gefallenen Flächen und leer stehenden Gebäuden liegt eine große Chance für eine Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Hier können Arbeitsplätze, Wohnraum, Freizeit- und Erholungsflächen in oftmals gut erschlossenen Lagen entstehen. Die „grüne Wiese“ wird so geschont. Mit dem Ansatz, neues Leben auf alten Flächen zu schaffen, sind aber auch große Herausforderungen verbunden, denen sich eine Reihe von REFINA-Projekten annimmt. Um Standorte möglichst kostengünstig und nachfragegerecht aufzubereiten, müssen innovative Sanierungsverfahren, Gestaltungs- und Nutzungskonzepte entwickelt, neue Finanzierungsformen gefunden und komplexe Projektmanagementaufgaben gemeistert werden.

Intelligente Sanierungsverfahren

Altlasten sind oftmals ein bedeutendes Hemmnis für die Revitalisierung von Flächen. Mit ihrer Beseitigung sind Kosten und Risiken verbunden, die manchen Investor abschrecken. Neue Sanierungstechnologien und eine bessere Abstimmung von Sanierung und Grundstücksnutzung können den Finanzierungsbedarf reduzieren. So werden beispielsweise im Projekt „Bio-Refine“ Instrumente für eine bessere Abschätzung der tatsächlichen Gefährdung aufgrund von Bodenkontaminationen entwickelt, die dabei helfen können, Sanierungsaufwendungen zu reduzieren. Werden mehrere sanierungsbedürftige Standorte in übergreifenden

Brachliegende Militärliegenschaft in Bad Kreuznach

Strukturwandel schafft Platz für Wohnen und Gewerbe: projektierte Lofts in Guben

Planungen zusammengefasst, kann dies Vorteile der Risikominimierung mit sich bringen. Einen solchen grundstücksübergreifenden Ansatz lotet das Projekt „Integrale Sanierungspläne“ aus.

Management von Konversionsprojekten

Ob in der Stadt oder auf dem Land, bei kleinen Standorten oder großflächigen Arealen: Die Revitalisierung von Brachflächen ist immer eine komplexe Managementaufgabe, bei der Planung, Entwicklung, Finanzierung und Vermarktung miteinander verzahnt werden müssen. Gleichzeitig gilt es, eine Vielzahl Beteiligter und Betroffener – Eigentümer, Behörden, Developer usw. – „unter einen Hut“ zu bringen. Die Unterschiede im Einzelfall machen es schwierig, einfache Rezepte für erfolgreiche Konversionsprojekte zu identifizieren. Im Projekt „Konversionsflächenmanagement“ geht es deshalb darum, den Erfahrungsschatz zahlreicher abgeschlossener Projekte auf Grundlage von Typologien zu heben.

Landschaftspark Nord, Duisburg: Neues Grün auf altem Industriegelände

Aus Grau wird Grün

Bei schwacher Flächennachfrage und in Fällen aufwändiger Sanierungsanforderungen kann es schwierig sein, brach gefallene Grundstücke mit vertretbarem Aufwand einer neuen kommerziellen Nutzung zuzuführen. Die ökologische Aufwertung solcher nicht marktfähiger Flächen ist dann ein sinnvoller Ansatz – sei es

als „Zwischennutzung“ oder Dauerlösung. Spezielle Pflanzen spenden dabei nicht nur Grün, sondern unterstützen gleichzeitig notwendige Sanierungsprozesse. So entstehen wertvolle Naturräume „aus zweiter Hand“, die gerade in Ballungsräumen den Wohnwert steigern und Abwanderungstendenzen entgegenwirken. Neue Träger-, Bewirtschaftungs- und Finanzierungsmodelle – wie sie in mehreren REFINA-Projekten entwickelt werden – können dabei helfen, mehr Grün in die Stadt zu holen.

3.6 Kommunale Modellkonzepte

Gesamtstrategien auf kommunaler Ebene

Städten und Gemeinden kommt eine bedeutende Rolle für ein nachhaltiges Flächenmanagement zu: Sie haben die Möglichkeit, ein wirkungsvolles Bündel an informatorischen, planungsrechtlichen und finanziellen Instrumenten zu schnüren und im Zusammenwirken mit öffentlichen und privaten Partnern umzusetzen. In einer Reihe von REFINA-Projekten steht die Anwendung angepasster Gesamtstrategien im Mittelpunkt, die über die

Projektbeispiel „KOSAR“: Kostenoptimierte Sanierung und Bewirtschaftung von Reserveflächen

Immer mehr Brachflächen nehmen aufgrund vielfältiger Restriktionen faktisch nicht mehr am Flächenkreislauf teil, sind häufig weder durch planerische Mittel im Verkehrswert zu steigern noch durch öffentliche Mittel zu revitalisieren. Ziel des REFINA-Forschungsvorhabens „Kostenoptimierte Sanierung und Bewirtschaftung von Reserveflächen – KOSAR“ ist es deshalb zu untersuchen, wie nicht-marktgängige Brachflächen durch kostengünstige Sanierungsmaßnahmen in einen Reserveflächenpool überführt werden können. Bei einer wieder steigenden Nachfrage könnten die Flächen schneller mobilisiert und hierdurch die Flächenneuinanspruchnahme reduziert werden.

Reserveflächen sind also ehemals vorgenutzte Industrie-, Gewerbe-, Verkehrs- oder Konversionsflächen, die durch gezielte bau- und umwelttechnische Maßnahmen unter stadtplanerischen Kriterien hergerichtet und unter minimierten Inanspruchnahmerisiken vorgehalten werden. Im Rahmen von KOSAR werden

- neue fachtechnische Herangehensweisen bei der Aufbereitung zu Reserveflächen mit dem Ziel, die Aufbereitungs- und Unterhaltungskosten zu minimieren, untersucht;
- Träger- und Finanzierungsmodelle für Reserveflächenportfolios entwickelt und Ansatzpunkte für die Anpassung der Förderinstrumente aufgezeigt;
- kostengünstige Abbruch- und Sanierungs- sowie Pflege- und Unterhaltungskonzepte für Reserveflächen zusammengestellt. Hierbei sollen auch Konzepte zur Refinanzierung des Pflegeaufwands, beispielsweise durch die Gewinnung von Biomasse für eine Energieerzeugung, berücksichtigt werden;
- Vorschläge zu möglichen institutionellen Modellen, zum Beispiel in Form von Stiftungen, vorgelegt;
- Ergebnisse in Form einer anwendungsorientierten Arbeitshilfe dargestellt.

Die praktische Umsetzung der entwickelten Konzepte und der erarbeiteten Empfehlungen wird anhand des Liegenschaftsportfolios der bundeseigenen Gesellschaft für die Entwicklung und Sanierung von Altlasten (GESA) getestet und auf einem Modellstandort in der Stadt Chemnitz erprobt. Internationale Erfahrungen im Umgang mit diesen Problemflächen werden durch einen Austausch mit Großbritannien einbezogen.

Kontakt und weitere Informationen:

Projektgruppe Stadt + Entwicklung
Dr. Uwe Ferber
Tel.: 0341 4807026
E-Mail: uwe_ferber@projektstadt.de
Internet: www.refina-kosar.de

Der Standort Fürstenstraße in Chemnitz: Gegenstand des Pilotvorhabens

Neues Wohnen für verschiedene Nutzer- und Bewohnergruppen auf altem Fabrikgelände

punktuelle Revitalisierung von Einzelstandorten hinausweisen. Dabei werden angesichts der unterschiedlichen Problemlagen und Verwaltungskapazitäten spezifische Ansätze für Großstädte wie auch für ländliche Kommunen entwickelt.

Innenentwicklung voranbringen

Die Entwicklung innerstädtischer Standorte für Arbeiten und Wohnen ist eine wichtige Strategie zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme. Dafür sind Instrumente für eine Identifikation und Priorisierung geeigneter Standorte ebenso notwendig wie Ansätze zur Beratung und Bewusstseinsbildung bei Eigentümern, Investoren und Folgenutzern oder flankierende Förderprogramme. Dabei geht es auch darum, bislang eher vernachlässigte Flächentypen und Eigentümergruppen zu erreichen. Am Beispiel der Stadt Stuttgart wird im Projekt „KMU entwickeln KMF“ untersucht, wie die Entwicklung auch kleinerer und mittlerer Flächen speziell durch mittelständische Unternehmen befördert werden kann. Die Innenentwicklungspotenziale im ländlichen Raum – beispielsweise die Hofstellen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe – stehen im Mittelpunkt des Projekts „HAI“.

Projektbeispiel „HAI“: Innerörtliche Baulandpotenziale erfolgreich nutzen

Potenzial für eine aktive Innenentwicklung: Leerstand im Ortskern

Umgenutzte Althofstelle – gelungene Innenentwicklung im ländlichen Raum

Auch in vielen kleinen und mittleren Kommunen bestehen umfangreiche Baulandpotenziale und Leerstände innerhalb der Ortslagen (vor allem Baulücken, Althofstellen). Doch deren Entwicklung scheitert in der Praxis häufig an vielfältigen Hemmnissen: So fehlt es beispielsweise oft an einer Gesamtschau der Potenziale, Eigentümerinteressen sind unbekannt oder stimmen nicht mit gemeindlichen Vorstellungen überein.

Ziel des Projekts „Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI)“ war es daher, Gemeinden und Grundstückseigentümer durch die Erarbeitung möglichst praxisnaher und übertragbarer Handlungshilfen für eine verstärkte Nutzung ihrer Innenentwicklungspotenziale zu gewinnen und damit Alternativen zur Siedlungsentwicklung am Ortsrand aufzuzeigen. Mit Unterstützung eines interdisziplinären Projektteams sind die Städte Pfullingen (Baden-Württemberg), Gunzenhausen (Bayern), Baiersdorf (Bayern) und die Gemeinde Stegaurach (Bayern) neue Wege bei der Aktivierung von Baulücken gegangen. So haben die Modellkommunen unterschiedliche Formen der Eigentümeransprache erprobt: schriftliche Eigentümerbefragungen, bilaterale Eigentümergespräche, Informationsveranstaltungen und Bauberatung mit Architekten für Eigentümer sowie eine begleitende Presse- und Informationsarbeit.

Die Projekterfahrungen verdeutlichen, welche Chancen die Fokussierung auf innerörtliche Baulandpotenziale bietet: In Pfullingen konnten beispielsweise über 200 Baulücken erfasst und im Rahmen einer schriftlichen Befragung 56 Baulücken ermittelt werden, deren Eigentümer verkaufsbereit sind.

Die Ergebnisse dieses im Juli 2008 abgeschlossenen Projekts werden im Herbst 2008 in einem Endbericht dargestellt sowie die konkreten Handlungshilfen für die Eigentümeransprache in einer Broschüre für Kommunen, Planer und Bürger aufbereitet.

Kontakt und weitere Informationen:

Baader Konzept GmbH
Dr. Frank Molder, Dr. Sabine Müller-Herbers
Tel.: 09831 6193-16
E-Mail: f.molder@baaderkonzept.de
Internet: www.baaderkonzept.de, www.stegaurach.de

Innerstädtische Wohnquartiere aufwerten

Wenn innerstädtische Wohngebiete „in die Jahre kommen“, droht der Exodus mobiler Bevölkerungsgruppen – mit negativen Folgen nicht nur für die Sozialstruktur, sondern auch für den Flächenverbrauch im Umland. Gezielte private und öffentliche Investitionen können dabei helfen, die Wohnqualität in solchen Quartieren zu sichern. Daher werden etwa im Projekt „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ Instrumente entwickelt, mit denen der Handlungsbedarf für Großwohnsiedlungen der 1950er- bis 1970er-Jahre erkannt, kommuniziert und im Zusammenwirken von Eigentümern und Kommunen gedeckt werden kann. In zwei weiteren REFINA-Projekten wird erprobt, wie mit

Neues Leben in renoviertem Stadtquartier

Projektbeispiel „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“: Ein neues Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren

Städte verändern sich: Sie wachsen durch Neubaugebiete, sie schrumpfen durch Wegzüge und sie altern in ihren Quartieren. In der Vergangenheit verliefen diese Prozesse oft gleichzeitig, in die alten Quartiere zogen neue Nutzer und Nutzungen. Heute führen vor allem städtebauliche Probleme (Leerstand, geringe Attraktivität etc.) und gesellschaftliche Veränderungen (Abwanderungs- und Segregationsprozesse etc.) dazu, dass insbesondere innenstadtnahe Quartiere der 1950er- bis 1970er-Jahre nicht mehr den Wohnbedürfnissen von Menschen entsprechen. Diese ziehen stattdessen in die Randbereiche der Städte und in das Umland und tragen dort zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme bei.

In dem Projekt „Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement“ entwickelt ein interdisziplinärer Forschungsverbund zusammen mit den kommunalen Partnern Bensheim, Braunschweig, Darmstadt, Göttingen, Hamburg und Kiel ein „Nutzungszyklusmanagement“, das die Analyse- und Steuerungsmöglichkeiten für Wohnquartiere der 1950er- bis 1970er-Jahre, in denen Modernisierungsbedarf besteht, verbessern soll. Städte und Gemeinden sollen abwägen können, wo sich eine präventive Quartierserneuerung lohnt und wie diese erreicht werden kann. Bei der Umsetzung sind moderne Formen der Zusammenarbeit mit Eigentümern und Quartiersakteuren gefragt.

In Großwohnsiedlungen der 1950-er bis 1970-er Jahre besteht oftmals Modernisierungsbedarf

Im Frühjahr 2009 wird ein Leitfaden zum Nutzungszyklusmanagement vorgelegt, der das entwickelte Instrumentarium zur Analyse, Entscheidungsvorbereitung und Quartiersentwicklung beinhaltet. Einzelne Instrumente des Nutzungszyklusmanagements sind Wanderungsmotivbefragung, Monitoring, Institutionenanalyse, Quartiersszenarien, Kosten-Nutzen-Betrachtung sowie Umsetzungsinstrumente.

Kontakt und weitere Informationen:

HafenCity Universität Hamburg, Institut für Stadt-, Regional- und Umweltplanung
Prof. Dr. Jörg Knieling
Tel.: 040 42878-3209
E-Mail: joerg.knieling@hcu-hamburg.de
Internet: www.nzm.hcu-hamburg.de

zielgruppenspezifischen Beratungsangeboten Bauwillige und Wohnungssuchende für innerstädtische Immobilienangebote interessiert werden können.

Neue Finanzierungsformen

Die Wiedernutzung von Brachflächen ist oft mit besonderen Investitionskosten und -risiken behaftet – etwa durch schwer abschätzbare Sanierungsaufwände. Durch einen Risiko-Chancenausgleich zwischen verschiedenen Projekten können diese Probleme vermindert werden. Im Projekt „Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover“ wird daher untersucht, wie ein privatwirtschaftliches Fondsmodell zur Altlastensanierung konzipiert werden kann. So könnte ein neues Anlageprodukt zur Reaktivierung von Flächen entstehen, die eine besondere Bedeutung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung haben.

3.7 Regionale Modellkonzepte

Chancen regionaler Kooperation

Kommunen beeinflussen durch ihre Planungen ganz wesentlich die Flächenentwicklung. Sie weisen Neubaugebiete am Stadtrand aus oder schaffen Baurecht für innerstädtische Areale. Fehlt es bei Planungen jedoch an regionaler Abstimmung, kann dies zu einem Überangebot an neuen Bauflächen führen und die Entwicklungschancen brach gefallener Grundstücke vermindern. In verschiedenen REFINA-Projekten entwickeln Städte und Gemeinden daher zusammen mit Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftlern Ansätze, wie durch ein gemeinsames Vorgehen ein nachhaltiger Umgang mit Fläche erreicht werden kann. Für diese Konzepte werden neue Instrumente und Kooperationen für verschiedene Flächentypen (Wohnen, Gewerbe usw.) entwickelt und erprobt. Dies geschieht oft im Verbund mit weiteren öffentlichen und privaten Partnern aus der Region. Eine Zusammenarbeit auf regionaler Ebene erlaubt Städten und Gemeinden, die Flächenpotenziale eines Gesamtraumes zu betrachten, gemeinsam zu planen und Maßnahmen umzusetzen.

Verdichtete Region: Verflechtungen über Gemeindegrenzen hinweg – hier Region Stuttgart

Unterschiedliche Regionen

Regionale Kooperation kann im kleinen Zuschnitt, etwa innerhalb eines Städtenetzes im Stadt-Umland-Gefüge, in Planungsverbänden oder in großen Metropolregionen stattfinden. Entsprechend vielfältig sind die Strukturen und Vorerfahrungen, auf die REFINA-Vorhaben aufbauen können. Modellkonzepte werden für unterschiedliche Regionstypen entwickelt, die durch bestimmte Erfordernisse gekennzeichnet sind:

- Hochverdichtete Agglomerationsräume mit hohem Wirtschaftswachstum und entsprechender Flächennachfrage. Hier ist oftmals ein erhebliches Potenzial an innerstädtischen Brachflächen vorhanden.
- Sich entleerende Räume mit geringem Siedlungswachstum. Hier stehen Bewertungs- und Planungsraster für die Flächenreduzierung im Mittelpunkt.

Regionales Flächenmanagement

Auf dem Weg zu einer nachhaltigen Flächenpolitik können Städte und Gemeinden in verschiedener Weise zusammenarbeiten. Ein Ansatz regionaler Modellkonzepte ist es, Flächenpotenziale einer Region zu erfassen und transparent zu machen. Gerade für Brach- und Reserveflächen fehlen oftmals Datengrundlagen. Daher erarbeitet beispielsweise das Städtenetz Balve-Hemer-Iserlohn-Menden in Nordrhein-Westfalen ein gemeinsames Gewerbeflächenkataster.

Ein weiterer Schritt in Richtung eines regionalen Flächenmanagements ist die Abstimmung oder gemeinsame Erarbeitung von Leitbildern und Planungen mit dem Ziel, möglichst nachhaltige Standorte und verträgliche Mengenziele zu vereinbaren. In diesen Konzepten können mit regionalen Pilotprojekten, wie etwa für die Stadtregion Gießen-Wetzlar vorgesehen, erste Umsetzungsschritte definiert werden.

Die Zollernstadt Hechingen ist am Projekt REGENA beteiligt

Gemeinsames Flächenrecycling

Interkommunale Zusammenarbeit kann auch bei der Wiedernutzung und Neuerschließung von Flächen stattfinden. So arbeiten auf Initiative der Regionalplanung in der Region Neckar-Alb im Projekt „REGENA“ über ein Dutzend Gemeinden an der Bildung eines Gewerbeflächenpools. Die Mitglieder des geplanten Zweckverbandes werden auch Brachflächen in diesen Pool einbringen und sich Kosten und Nutzen von deren Entwicklung teilen. Durch die Verteilung der Risiken auf mehrere Partner bestehen gute Chancen, in dieser Region den Bedarf an „grüner Wiese“ für neue Industrie- und Gewerbegebiete zu verringern.

Viele vom Strukturwandel betroffene Regionen verfügen über ein großes Angebot an industriellen

Projektbeispiel „REGENA – Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb“: Gewerbeflächen gemeinsam entwickeln und vermarkten

Im Mittelpunkt des Projekts „REGENA“ steht die Schaffung eines Gewerbeflächenpools in der Region Neckar-Alb (Baden-Württemberg). Acht Kommunen dieser Region – Balingen, Bitz, Bodelshausen, Geislingen, Haigerloch, Hechingen, Rangendingen und Schömberg – haben sich im Sommer 2006 darüber verständigt, dafür die Gründung eines Zweckverbandes vorzubereiten.

So funktioniert der Gewerbeflächenpool: Die teilnehmenden Gemeinden bringen Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Pool ein. Daraufhin erfolgt eine monetäre Bewertung der Poolflächen unter Berücksichtigung städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Kriterien. Hieraus wird der Anteil jeder einzelnen Gemeinde am Pool berechnet. Die entstehenden Erlöse und Kosten der Poolbewirtschaftung werden entsprechend des ermittelten Poolanteiles an die beteiligten Gemeinden verteilt. Kommunen ohne eigene Flächenpotenziale haben die Möglichkeit, Anteile am Pool zu kaufen. In einem zweiten Schritt soll der Pool auch um Brachen, Ausgleichsflächen und Flächen privater Anbieter erweitert werden.

Wesentliche Vorteile des Poolmodells sind die wirtschaftliche Stärkung der Gemeinden durch den entstehenden Risikoausgleich, die Verringerung der kommunalen Vorhaltekosten für Grunderwerb und Erschließung, die Verbesserung der kommunalen und regionalen Wirtschaftsstruktur durch ein optimiertes Standortangebot und die Vermeidung ruinöser Wettbewerbe zwischen den Kommunen. Neben diesen ökonomischen Vorteilen fördert diese Vorgehensweise eine Flächen sparende Gewerbeentwicklung und vermeidet Flächenausweisungen in ökologisch sensiblen Gebieten.

Eine wichtige Rolle im Projekt hat das konsensuale Vorgehen: Alle Entscheidungen, etwa die Ausarbeitung der Zweckverbandssatzung oder das Flächenbewertungsmodell, werden einvernehmlich an einem professionell moderierten Runden Tisch getroffen, dem die Bürgermeister der beteiligten Gemeinden angehören. Die wissenschaftliche und kommunikative Unterstützung erfolgt durch die Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und die DIALOGIK gGmbH.

Die Projekterfahrungen werden in einem Leitfaden zur Organisation regionaler Gewerbeflächenpools der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Kontakt und weitere Informationen:

Institut für Angewandte Forschung (IAF)
der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen
Prof. Dr. Alfred Ruther-Mehlis
Tel.: 07022 404-169
E-Mail: alfred.ruther-mehlis@hfwu.de
Internet: www.hfwu.de/regena

Acht Bürgermeister aus dem Zollern-Alb-Kreis unterzeichneten eine Kooperationserklärung zur Entwicklung des Gewerbeflächenpools (Juli 2006)

Projektbeispiel „komreg“: Kommunales Flächenmanagement in der Region Freiburg

In welchem Umfang werden künftig noch Entwicklungen im Außenbereich der Region Freiburg im Breisgau notwendig sein? Welche Wohnbaulandpotenziale finden sich im Bestand der Städte und Gemeinden, und welche Vorteile – auch finanzieller Natur – birgt ihre Aktivierung?

Im Projekt „Kommunales Flächenmanagement in der Region (komreg)“ steht das Aufzeigen der mittel- bis langfristigen Perspektiven der wohnbaulichen Siedlungsentwicklung in der Region Freiburg im Mittelpunkt. Das Projekt wurde von der Stadt Freiburg zusammen mit zehn Städten und Gemeinden der Region und den Verbundpartnern Öko-Institut e.V., Planungsbüro Baader Konzept GmbH und dem Institut für Stadt- und Regionalentwicklung (IfSR) der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen bearbeitet.

Grundlage der Arbeit war die detaillierte Erfassung der vorhandenen Innenentwicklungspotenziale der Projektkommunen in Baulandkatastern, die künftig eine fundierte Grundlage für die Siedlungspolitik der Kommunen bilden. Ausgehend von diesen Ergebnissen wurde das Wohnbaulandpotenzial im Siedlungsbestand (Baulücken etc.) für die Region Freiburg hochgerechnet. Dabei wurde deutlich, dass in der Region insgesamt ein erhebliches Potenzial besteht.

Vielfältige Einflussgrößen bedingen, dass die vorhandenen Wohnbaulandpotenziale im Bestand nicht vollständig einer baulichen Nutzung zugeführt werden können. Daher wurden die ermittelten Potenziale mit der eigens für das Projekt entwickelten Methode der Aktivierungsraten auf einen tatsächlich realisierbaren Umfang reduziert. Für die gesamte Region kann demnach bis zum Jahr 2030 von einem realisierbaren Potenzialflächenumfang von rund 400 Hektar (rund 525 Fußballfelder) ausgegangen werden.

Ausgehend von den realisierbaren Bestandspotenzialen und Annahmen zur Entwicklung des künftigen Wohnbaulandbedarfs konnten die Szenarien der Siedlungsentwicklung bis 2030 für die Projektkommunen differenziert sowie für die Region „Freiburg gesamt“ in drei Varianten (Effizienzszenario, Basisszenario, pessimistisches Szenario) berechnet werden. Im Ergebnis machen die Szenarien deutlich, dass ein Großteil des Wohnbaulandbedarfs im Bestand gedeckt werden kann.

Die beschriebenen Arbeitsschritte wurden begleitet von Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen. Im Ergebnis konnten die Kosten der künftigen regionalen Siedlungsentwicklung – wie sie in den Szenariovarianten beschrieben wird – bemessen werden: Deutliche Vorteile der Innenentwicklung sind das Resultat.

Die in komreg angewandten Instrumente markieren einen Wandel im siedlungspolitischen Agieren der Region Freiburg. Damit diese Instrumente Wirksamkeit entfalten, ist die offensive Kommunikation des Anliegens entscheidend. Entsprechend war die gesamte Projektarbeit eingebettet in einen intensiven regionalen Dialog zum Flächenmanagement im Rahmen verschieden konzipierter Workshops und Tagungen. Zunächst wurde dieser Dialog mit den elf Projektkommunen begonnen, anschließend erfolgreich auf alle 75 Kommunen der Region Freiburg ausgeweitet.

Kontakt und weitere Informationen:
Öko-Institut e.V., Darmstadt (Gesamtprojektleitung)
Dr.-Ing. Matthias Buchert
Tel.: 06151 8191-47
E-Mail: m.buchert@oeko.de
www.komreg.info

Die Bürgermeister der komreg-Partnerkommunen im Dialog: Gesprächsrunde bei der Abschlussveranstaltung in Freiburg (Juni 2008)

Beräumte Industriebrache als Potenzial für die Innenentwicklung (Köln)

Brachflächen, aus denen wieder wertvolle Naturräume geschaffen werden können. Im nördlichen Ruhrgebiet entwickeln im Projekt „Regionales Parkpflegewerk Emscher Landschaftspark“ Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler mit Städten und großen Grundstückseigentümern ein Konzept zur regionalen Bewirtschaftung dieser Flächen, ebenso Qualitätsstandards für die Pflege unterschiedlicher Flächentypen.

Neue Planungsinstrumente

Eine Reihe von Projekten beschäftigt sich mit der Frage, wie das Instrumentarium der Regionalplanung weiter entwickelt werden kann. Für den Regionalverband Südlicher Oberrhein wird im Projekt „FLAIR“ ein Regionalplan „der neuen Generation“ erarbeitet, der die konkreten Raumnutzungskonflikte zum Ausgangspunkt hat.

Im Projekt „DoRiF“ testen vier Planungsregionen in Ost und West, ob eine Kontingentierung der Gesamtmenge neu auszuweisender Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie die Ermöglichung des Handels mit Flächenausweisungsrechten zwischen den Gemeinden zu einer nachhaltigen Flächennutzung führen kann.

Die Chancen und Konsequenzen eines vollständigen Verzichts auf Neuausweisungen von Bauland durch die gezielte Aktivierung von Flächenpotenzialen im Bestand werden im Projekt „Flächenkonstanz Saar“ für dieses Bundesland erarbeitet.

Regionaler Dialog

Eine regionale Abstimmung kommunaler Planungen erfordert geteilte Problemwahrnehmungen und einen Ausgleich unterschiedlicher Interessen. Rund ein Dutzend Kommunen der Region Freiburg stimmen im Projekt „komreg“ ihre Baulandpolitik für Wohnen mit Hilfe modellgestützter Szenarien ab. Hier wird für Politik und Verwaltung konkret ablesbar, welche Folgen heutige Planungsentscheidungen in der Zukunft haben werden. Einen monetären Ausgleich von planerischen Vor- und Nachteilen einer maßvollen Flächenentwicklung beinhalten die Stadt-Umland-Modellkonzepte, die für Elmshorn und Pinneberg erarbeitet werden.

4 | Alle REFINA-Projekte im Überblick

Die nachfolgende Übersicht führt alle gegenwärtig im Förderschwerpunkt „Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement“ geförderten Projekte auf. Detaillierte Projektbeschreibungen finden sich im Internet unter www.refina-info.de

4.1 Boden- und Flächeninformationen

Automatisierte Fernerkundungsverfahren – Entwicklung und Erprobung semiautomatischer und automatischer Verfahren zur Erfassung und Bewertung von Siedlungs- und Verkehrsflächen durch Fernerkundung und Technologietransfer

ESYS – Entscheidungssystem zur Abschätzung des langfristigen Infrastruktur- und Flächenbedarfs (Nachhaltigkeits-Check)

Flächenbarometer – Entwicklung und Evaluierung eines fernerkundungsbasierten Flächenbarometers als Grundlage für ein nachhaltiges Flächenmanagement

Flächeninformationssysteme auf Basis virtueller 3D-Stadtmodelle

Flächen ins Netz (FLITZ) – Aktivierung von Gewerbeflächenpotenzialen durch E-Government

Funktionsbewertung urbaner Böden und planerische Umsetzung im Rahmen kommunaler Flächenschutzkonzeptionen

PANTA RHEI REGIO – Modellgestützter Dialog zur Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung und Folgenabschätzung fiskalischer Maßnahmen auf nationaler und regionaler Ebene

4.2 Kosten des Flächenverbrauchs

FIN.30 – Flächen Intelligent Nutzen

Kostentransparenz – Wohn-, Mobilitäts- und Infrastrukturkosten – Transparenz der Folgen der Standortwahl und Flächeninanspruchnahme am Beispiel der Metropolregion Hamburg

LEAN² – Kommunale Finanzen und nachhaltiges Flächenmanagement

Neues Kommunales Finanzmanagement (NKF) – Chance und Risiko für Flächenrecycling in Kommunen

4.3 Kommunikation und Beteiligung

Flächenakteure zum Umsteuern bewegen! – Vorstudie zur Bewusstseinsbildung und Kommunikation für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung

Freifläche – Jugend kommuniziert Flächenverbrauch

Gläserne Konversion – Entwicklung eines partizipativen Bewertungs- und Entscheidungsverfahrens für ein nachhaltiges Flächenmanagement im ländlichen Raum am Beispiel von Konversionsflächen in ausgewählten Kommunen

Integrierte Wohnstandortberatung als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl (KomKoWo) – Innovative Kommunikationsstrategie zur Kosten-Nutzen-Transparenz für nachhaltige Wohnstandortentscheidungen in Mittelthüringen

Spiel-Fläche – Computerspiel zur Sensibilisierung und Handlungsmobilisierung für eine nachhaltige Flächennutzung

Public-Private-Partnership im Flächenmanagement auf regionaler Ebene

WissTrans – Wissenstransfer durch innovative Fortbildungskonzepte beim Flächenmanagement/Flächenrecycling

„Zukunft Fläche“ – Bewusstseinsbildung zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme in der Metropolregion Hamburg

4.4 Revitalisierung von Einzelstandorten und Konversionsflächen

BioRefine – Bewertung von Schadstoffen im Flächenrecycling und nachhaltigen Flächenmanagement auf der Basis der Verfügbarkeit/Bioverfügbarkeit

OPTIRISK – Die städtebauliche Optimierung von Standortentwicklungskonzepten belasteter Grundstücke auf der Grundlage der Identifizierung und Monetarisierung behebungspflichtiger und investitionshemmender Risiken

Integrale Sanierungspläne im Flächenrecycling – Erarbeitung einer Handlungshilfe für Behörden zum Umgang mit einfachen und integralen Sanierungsplänen als Instrument zur Förderung und Erleichterung des Flächenrecyclings auf kontaminierten Standorten

KOSAR – Kostenoptimierte Sanierung und Bewirtschaftung von Reserverflächen

Nachnutzung von Altindustriestandorten – Entwicklung von Analyse- und Methodenrepertoires zur Reintegration von Altindustriestandorten in urbane Funktionsräume an Fallbeispielen in Deutschland und den USA

Nachnutzung von Altablagerungen (NAPS) – Nachnutzung von Altablagerungen an der Peripherie eines städtischen Raumes am Beispiel der Fulgurit-Asbestzementschlammhalde in Wunstorf, Region Hannover

REFINA-KoM – Konversionsflächenmanagement zur nachhaltigen Wiedernutzung freigegebener militärischer Liegenschaften

SINBRA – Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht-wettbewerbsfähiger Brachflächen am Beispiel der ehemaligen Militär-Liegenschaft Potsdam-Krampnitz

4.5 Kommunale Modellkonzepte

Businessplan Stadt – Entwicklung

Neue Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI) – Bausteine für eine erfolgreiche Strategie zur Aktivierung von innerörtlichen Baulandpotenzialen in mittleren und kleinen Kommunen

KMU entwickeln KMF – Kleine und mittlere Unternehmen entwickeln kleine und mittlere Flächen

Nachfrageorientiertes Nutzungszyklusmanagement – Ein neues Instrument für die Flächen sparende und kosteneffiziente Entwicklung von Wohnquartieren

Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover – Entwicklung eines fondsbasierten Finanzierungskonzepts zur Schaffung wirtschaftlicher Anreize für die Mobilisierung von Brach- und Reserveflächen und Überprüfung der Realisierungschancen am Beispiel der Stadt Hannover

4.6 Regionale Modellkonzepte

DoRiF – Designoptionen und Implementation von Raumordnungsinstrumenten zur Flächenverbrauchsreduktion

Flächenkonstanz Saar – Wege für das Land: Modellierung einer Neuflächeninanspruchnahme von „Null“

FLAIR – Flächenmanagement durch innovative Regionalplanung

GEMRIK – Nachhaltiges Gewerbeflächenmanagement im Rahmen interkommunaler Kooperation am Beispiel des Städtenetzes Balve-Hemer-Iserlohn-Menden

Integriertes Stadt-Umland-Modellkonzept zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme

komreg – Kommunales Flächenmanagement in der Region

KoReMi – Ziele und übertragbare Handlungsstrategien für ein kooperatives regionales Flächenmanagement unter Schrumpfungstendenzen in der Kernregion Mitteldeutschland

Nachhaltiges Siedlungsflächenmanagement Stadtregion Gießen-Wetzlar

REGENA – Regionaler Gewerbeflächenpool Neckar-Alb

Regionales Parkpflegewerk Emscher Landschaftspark – Management, Entwicklung und Vegetation – Pilotprojekt zum Regionalen Parkpflegewerk Emscher Landschaftspark

Regionales Portfoliomanagement

Bisher in dieser Reihe erschienen

Nº 81	Grundsicherung für Arbeitsuchende unter einem Dach Zur Strukturierung der SGB II-Verwaltung ohne Grundgesetzänderung (nur online verfügbar)	6/2008
Nº 80	Breitbandanbindung von Kommunen – 2. Auflage Durch innovative Lösungen Versorgungslücken schließen	5/2008
Nº 79	Kommunale Immobiliengeschäfte und Ausschreibungspflicht Rechtsprechung, Praxishinweise und aktuelle Gesetzesvorhaben	4/2008
Nº 78	Doppik in den kommunalen Haushalten – Auswirkungen auf die Kreisumlage	4/2008
Nº 77	Politik für die Ländlichen Räume (nur online verfügbar)	3/2008
Nº 76	Städte und Gemeinden aktiv für den Naturschutz Gute Beispiele aus dem Wettbewerb „Bundeshauptstadt im Naturschutz“	3/2008
Nº 75	Reformen fortsetzen – Deutschland braucht starke Städte und Gemeinden – Bilanz 2007 und Ausblick 2008 der deutschen Städte und Gemeinden	1-2/2008
Nº 74	Interkommunale Kooperation im Tourismus	12/2007
Nº 73	5 Thesen kommunaler Tourismuspolitik – Erfolgreiche Tourismuspolitik für Städte und Gemeinden (nur online verfügbar)	10/2007
Nº 72	Standortzufriedenheit und Abwanderungsbereitschaft von Unternehmen – Studiensteckbrief und Hauptergebnisse des GEWERBEMonitors	11/2007
Nº 71	Chance Solarenergie – Kommunale Handlungsmöglichkeiten für eine nachhaltige Entwicklung	10/2007
Nº 70	Privatisierung kommunaler Wohnungen Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten	7-8/2007
Nº 69	Städte und Gemeinden aktiv für den Klimaschutz Gute Beispiele aus dem Wettbewerb „Bundeshauptstadt im Klimaschutz“	6/2007
Nº 68	Starke Städte und Gemeinden gestalten Zukunft Bilanz 2006 und Ausblick 2007 der deutschen Städte und Gemeinden	3/2007
Nº 67	Handlungsempfehlung zur Optimierung der kommunalen Stadtreinigung – Ergebnisse aus dem BMBF-Forschungsverbund zur betrieblichen Kostenoptimierung	1-2/2007
Nº 66	DStGB-Sicherheitskonferenz in Berlin 2006 Bessere Koordination und Kommunikation (Nur Online-Version)	1-2/2007
Nº 65	Gemeinden und Unternehmen sagen Ja zu Kindern Standortfaktor Familie	11/2006
Nº 64	„Rakeling“ oder die Reform der öffentlichen Verwaltung in Deutschland durch Shared Services	11/2006
Nº 63	Konzessionsverträge und Konzessionsabgaben nach der Energierechtsreform 2005 – Hinweise für die kommunale Praxis	10/2006
Nº 62	Basistelefon	7-8/2006
Nº 61	Vergaberecht 2006 Aktuelle Neuerungen und kommunale Forderungen	5/2006
Nº 60	Sichere Städte und Gemeinden Unterstützungs- und Dienstleistungsangebote des Bundesamtes für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe für Kommunen	5/2006
Nº 59	Für ein starkes Deutschland – Arbeitsplätze und Wachstum in der Fläche – Stärkung der Gemeinden und Mittelstädte unverzichtbar (Nur Online-Version)	4/2006

Eine gemeinsame Veröffentlichung des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, des Projektträgers Jülich (PtJ) und des Deutschen Instituts für Urbanistik (Difu)

DStGB
Deutscher Städte- und Gemeindebund
www.dstgb.de

Marienstraße 6 · 12207 Berlin
Telefon 030 77307-0
Telefax 030 77307-200
E-Mail: dstgb@dstgb.de
Internet: www.dstgb.de

Projektträger REFINA für das BMBF

Projektträger Jülich
Forschungszentrum Jülich

Forschungszentrum Jülich GmbH
Projektträger Jülich
Silke Hildebrandt, Maike Hauschild
Zimmerstr. 26 -27 · 10969 Berlin
Telefon 030 20199-511 / -454
Telefax 030 20199-430
E-Mail: s.hildebrandt@fz-juelich.de /
m.hauschild@fz-juelich.de
Internet: www.fz-juelich.de/ptj/

Projektübergreifende Begleitung REFINA

difu

Deutsches Institut für Urbanistik
Dr. Stephanie Bock
Straße des 17. Juni 112 · 10623 Berlin
Telefon 030 39001-189
Telefax 030 39001-269
E-Mail: refina@difu.de
Internet: www.difu.de

REFINA im Internet:
www.refina-info.de

Konzeption und Druck:
Verlag WINKLER & STENZEL GmbH · Postfach 1207 · 30928 Burgwedel
Telefon 05139 8999-0 · Telefax 05139 8999-50
E-Mail: info@winkler-stenzel.de · Internet: www.winkler-stenzel.de

© 2008 – ein Produkt der DStGB Dienstleistungs GmbH