

# MehrWert für Mensch und Stadt: **Flächenrecycling in Stadtumbauregionen**

Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das  
Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung

Eine Publikation des Förderprogramms "Forschung für die Reduzierung der  
Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement"  
(REFINA) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung

## **Auftraggeber**

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung  
*Gina Siegel (Koordination)*

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
*Fabian Dosch (Projektleitung), Eckhard Bergmann*

In Kooperation mit

Umweltbundesamt  
*Detlef Grimski*

Projektträger Jülich  
*Uwe Wittmann*

Bundesministerium für Bildung und Forschung  
*Karl Wollin*

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit  
*Uwe Taeger*

## **Auftragnehmer**

Kompetenzzentrum für interdisziplinäres Flächenrecycling C.i.F. e.V. Freiberg  
*Herbert Klapperich, Michael Hanke, René Otparlik, Beate Trost*

In Kooperation mit

SAXONIA Standortentwicklungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH Freiberg  
*Erich Fritz, Alexander Eisenblätter*

reonsite - TTI GmbH Stuttgart revitalisation concepts for sites and urban areas  
*Volker Schrenk*

Projektgruppe Stadt + Entwicklung Leipzig  
*Uwe Ferber*

**Ein Projekt des Forschungsprogramms "Aufbau Ost" des Bundesministeriums  
für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung sowie des Bundesamtes für Bauwesen  
und Raumordnung**

# Inhaltsverzeichnis

1	Rahmenbedingungen zum Flächenrecycling in Stadtumbauregionen	9
1.1	Verminderung der Flächeninanspruchnahme	10
1.2	Das BMBF-Förderprogramm REFINA: Stand und weiteres Vorgehen	17
1.3	Flächenrecycling im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie	21
1.4	Handlungsinstrumente zum Flächensparen aus Sicht des Bundes	27
1.5	Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft: Trends und Initiativen auf Bundesebene	32
1.6	Fazit	38
2	Vom Flächenverbrauch zum Flächenmanagement	41
2.1	Erfahrungen und Strategien einzelner Bundesländer beim Flächenrecycling	42
2.1.1	Strategie für Flächenrecycling in Stadtumbaugebieten – erste Erfahrungen	43
2.1.2	Mit Fläche haushalten – ein Gebot nachhaltiger Entwicklung	48
2.1.3	Flächenmanagement in Baden-Württemberg und das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen“	53
2.1.4	Das Leistungsbuch Altlasten und Flächenentwicklung 2004/2005	59
2.1.5	Kommunales Flächenmanagement und das „Bündnis zum Flächensparen“	66
2.2	Kommunales Flächenmanagement	71
2.2.1	Nachhaltiges Bauflächenmanagement Stuttgart (NBS)	72
2.2.2	Bretten – Mit dem Flächenkarussell zum erfolgreichen Stadtumbau	76
2.2.3	Kommunales Flächenmanagement in Freiberg	80
2.2.4	Görlitzer Strategie zur Zukunft der Stadt	86

2.3	Planerische Aspekte beim Flächenrecycling in Stadtumbauregionen	91
2.3.1	Strategisches Flächenmanagement – Wachstum nach Innen	92
2.3.2	Theorie und Praxis – Flächenrecycling in den Städten und Gemeinden – Beispiel Dresden	96
2.3.3	Was kommt nach der Abrissbirne? – Stadtumbau und Flächenrecycling in Schrumpfungregionen	100
2.4	Fazit	105
3	Instrumente der In-Wertsetzung von brachliegenden Grundstücken	107
3.1	Handlungsempfehlungen zum Flächenrecycling	108
3.1.1	Im Dschungel der Empfehlungen	109
3.1.2	Der Start-up Plan – zielgruppenspezifisches Werkzeug zur Unterstützung von Flächenrecyclingprojekten	113
3.1.3	Grüne Wiese entwickeln oder Brache revitalisieren? – Die Boden-Wert-Bilanz	118
3.2	Ansätze zur Beschleunigung der Brachflächenreaktivierung	124
3.2.1	Passierschein für die Wiedernutzung – Der Flächenpass	125
3.2.2	Randbedingungen zur Wiedernutzung von Brachflächen	129
3.2.3	Beschleunigungsansätze für das Flächenrecycling	133
3.3	Fazit	137
4	Herausforderungen, Strategien und die Finanzierung von Flächenrecyclingvorhaben	139
4.1	Stand der Forschung	140
4.1.1	Stadtumbau und Flächenrecycling – eine europaweite Aufgabe in Strukturkrisestädten	142
4.1.2	CABERNET: A vision of economic regeneration an sustainable land use	147
4.1.3	NORISC: Risk assessment of contaminated sites	154
4.1.4	INTEGRA SITES: Strategy for site recycling and site management in urban areas	159
4.1.5	Nachhaltiges Flächenmanagement in den USA	164
4.1.6	RESCUE - Das europäische Best-Practice-Handbuch	171

4.1.7	Künftige Forschungsschwerpunkte	176
4.2	Strategieansätze zum Flächenrecycling aus Sicht der Immobilien- und Grundstückswirtschaft	182
4.2.1	Das Flächenrecycling in Stadtumbauregionen unter Finanzierungsaspekten	183
4.2.2	Marktwirtschaftliche Bedeutung der Revitalisierung von Brachflächen	186
4.3	Finanzierungsmodelle zum Flächenrecycling	190
4.3.1	Ziele und Programme der Städtebauförderung	191
4.3.2	Das Programm Stadtumbau Ost	195
4.3.3	Die freistellungsfinanzierte Altlastensanierung	199
4.4	Fazit	203
5	Ressource Fläche zwischen Aufbau und Rückbau	205
5.1	Neue Wege beim Flächenrecycling	206
5.1.1	Das Machbare anpacken – Zwischennutzungen und neue Freiflächen	207
5.1.2	Liegenlassen und Renaturieren von Brachflächen – Good-Practice-Fallstudien	213
5.1.3	Regional ökonomische Rahmenbedingungen beim Flächenrecycling in Suburbia	218
5.1.4	Ein Kommunikationskonzept für das Flächenrecycling in suburbanen Räumen	222
5.2	Best Practice von Flächenrecycling als Bestandteil der Stadt- und Standortentwicklung	227
5.2.1	Strukturwandel aus Industriekultur - Integrierte Standortnutzung	228
5.2.2	Standortentwicklung Saxonia-Areal in Freiberg	232
5.2.3	Flächenentwicklung in der Metropolregion Ruhr	236
6	Flächenrecycling in Stadtumbauregionen – aktorenspezifische Handlungsempfehlungen	241
6.1	Brauchen wir eine Bundesstrategie zur Wiedernutzung gebrauchter Flächen?	242
6.2	Ansätze und aktorenspezifische Handlungsempfehlungen zum Umgang mit brachliegenden Flächen	246
6.3	Zusammenfassende Thesen und Ausblick	251