Die approbierte Originalversion dieser Diplom-/Masterarbeit ist in der Hauptbibliothek der Technischen Universität Wien aufgestellt und zugänglich.
http://www.ub.tuwien.ac.at

The approved original version of this diploma/master thesis is available at the main library of the Vienna University of Technology.
http://www.ub.tuwien.ac.at/eng

TECHNISCHE UNIVERSITÄT WIEN
Vienna University of Technology

DIPLOMARBEIT

Die Bedeutung der Brachfläche in der strategischen Stadtentwicklung

Identifizieren | Aktivieren | Managen | Entwickeln

ausgeführt zum Zwecke der Erlangung des akademischen Grades eines Diplom-Ingenieurs

unter der Leitung von
Univ. Prof. Mag. Dr. Rudolf Giffinger
Fachbereich für Stadt- und Regionalforschung E280/2
Department für Raumplanung

eingereicht an der Technischen Universität Wien
Fakultät für Architektur und Raumplanung

von
Edib Uruči
Mart. Nr.: 0425667
Davidgasse 7/25, 1100 Wien

Wien, am 01. November 2014

DANKE

An dieser Stelle möchte ich mich bei all jenen Personen in meinem Umfeld bedanken, die mich in meinem Werdegang unterstützt und mir ihr Vertrauen geschenkt haben. Danke der Grazer Stadtplanung für die Bereitstellung von Daten. Danke meinem Betreuer, Univ. Prof. Mag. Dr. Rudolf Giffinger. Danke meiner Familie für ihre Unterstützung. Danke allen Freunden und Kollegen. Besonderer Dank gilt meiner Freundin. Ajla, danke für deine Geduld und Liebe.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in der vorliegenden Arbeit bei Begriffen auf die Verwendung von Binnenmajuskel verzichtet. Die maskuline Schreibweise, auch jene des Plurals, bezieht stets Frauen und Männer mit ein.

Kurzfassung

Die zukünftige Entwicklung städtischer Räume muss unter Einhaltung von Planungsansätzen, wie Ressourcenschonung, Kompaktheit, Dichte und Nachhaltigkeit erfolgen und dabei seinen Einwohnern und Besuchern qualitativen Lebensraum und Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Die zeitgenössische Stadtplanung ist angehalten den zur Verfügung stehenden Raum bestmöglich zu entwickeln und der Zersiedelung entgegenzuwirken. An dieser Stelle treten Brachflächen in den Planungsfokus. Diese Flächen werden vermehrt als ungenutzte Ressource im Stadtgebiet erkannt und Umwandlungsprozessen unterzogen. Brachflächen wirken sich erheblich auf das Image und die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt aus. Damit ihre Umwandlung den erhofften Gewinn bringt, müssen sie durchdacht und perspektivisch entwickelt werden.

Diese Arbeit widmet sich der Bedeutung der Brachfläche in einer strategieorientierten Stadtentwicklungsplanung. Die Themenfelder zu theoretischen Grundlagen der Problematik von Brachflächen zeigen, wie komplex und weitreichend Brachflächenrevitalisierungsprojekte sind. Der praktische Zugang zu Brachflächenkonversion wird durch Planungsinstrumente vorgestellt. Der Analyseteil befasst sich mit dem Einfluss und der Auswirkung von Brachflächen auf das Grazer Stadtgebiet

In der vorliegenden Arbeit wird dargestellt, dass durch strategieorientiertes und aktives Handeln die Brachflächenentwicklung eine Standortaufwertung und damit auch eine Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit nach sich zieht.

Schlagworte: Brachflächen, Flächenrecycling, Strategische Planung, Flächenmanagement

Abstract

The future development of urban areas should follow planning approaches, such as resource conservation, compactness, density and sustainability and to offer its inhabitants and visitors quality habitat and development possibilities.

The contemporary city planning should develop available space optimally and counteract urban sprawl. At this stage, brownfields become part of the planning focus. These areas are increasingly recognized as an untapped resource in the urban area and are subjected to transformation processes. Brownfields have a significant impact on the image and competitiveness of a city. In order to achieve the expected profit, their conversion is to develop clever and perspectively.

This thesis is dedicated to the importance of brownfields in a strategy-oriented urban development planning. The topics about the theoretical principles of problems of brownfields show how complex and far reaching projects of brownfield revitalization are. The practical access to brownfield development is presented by planning instruments. The analysis deals with the influence and impact of brownfields on the urban area of Graz.

This thesis shows that, with strategy-oriented and active approach, the brownfield development provides a local upgrading and increases the competitiveness.

Keywords: brownfield areas, land recycling, land use management, strategic planning

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung III
Abstract IV
Inhaltsverzeichnis V
Abbildungsverzeichnis VII
1. Einleitung 1
1.1. Ziel der Arbeit 4
1.2. Aufbau der Arbeit 5
2. Theoretische Grundlagen zur Problematik von Brachflächen 7
2.1. Ausgewählte Begriffe 8
2.1.1. Brachfläche 8
2.1.2. Konversion 9
2.1.3. Flächenrecycling 9
2.1.4. Stadttransformation 9
2.1.5. Stadt 10
2.1.6. Urbanität 10
2.1.7. Stadtgefüge 11
2.1.8. Strategische Planung 12
2.1.9. Städtewettbewerb 13
2.1.10. Stadtimage 13
2.2. Brachflächen in der Stadtentwicklung 14
2.2.1. Typen von Brachflächen 14
2.2.2. Faktoren des Brachflächenkreislaufes 16
2.2.3. Trends der heutigen Stadtentwicklung 18
2.2.4. Charakteristiken wettbewerbsfähiger Stadt 19
2.2.5. Wettbewerbsrelevante Standortfaktoren 22
2.3. Strategische Planung 24
2.3.1. Modelle und Ansätze strategischer Planung 25
2.3.2. Merkmale strategischer Planung 27
2.3.3. Anwendungsbereiche strategischer Planung 27
2.4. Brachflächenkonversion aus Planungssicht 28
2.4.1. Forderung nach Brachflächenentwicklung 29
2.4.2. Pro und contra der Brachflächenverwertung 30
3. Verständnis zur Konvertierung von Brachflächen 33
3.1. Grundverständnis 34
3.1.1. Das Bath-Modell 35
3.1.2. Fußball-Modell 36

3.1.3. ABC-Modell 37
3.2. Entscheidungshilfen bei Brachflächenentwicklung 38
3.3. PPP-Modelle 40
3.3.1. Arten von PPP-Modellen 40
3.3.2. Akteure bei PPP-Modellen 42
3.4. Flächenmanagement 43
3.5. Brachflächenerfassung 46
3.6. Grundstücksfonds 48
3.7. Entwicklungsgesellschaft 49
3.8. Zwischennutzung 51
3.9. Kooperatives Planungsverfahren 53
3.10. Bürgerbeteiligung 55
3.11. Die Rolle der formellen Planung und des Planers 56
4. Ansätze der Brachflächenkonversion in Graz 57
4.1. Brachflächen in Österreich 58
4.2. Steiermark und die Grazer Region 60
4.3. Grazer Entwicklungstrends und Brachflächenrelevanz 62
4.3.1. Regionalentwicklung und Internationale Beziehungen 63
4.3.2. Stadtentwicklung und Wohnen 64
4.3.3. Wirtschaft 64
4.3.4. Natur und Umwelt 65
4.3.5. Soziale Infrastruktur 65
4.4. Brachflächenumnutzung in Graz und Region 65
4.4.1. Graz - Reininghaus 66
4.4.2. Waagner-Biro-Straße / Smart City Graz 69
4.4.3. Flächenmanagementagentur Voitsberg 73
4.5. Ausblick künftiger Brachflächenumnutzung in Graz 74
5. Empfehlungen 77
5.1. Brachflächenidentifizierung 78
5.2. Brachflächenaktivierung 80
5.3. Brachflächenmanagement 81
5.4. Brachflächenentwicklung 84
6. Resümee 86
Literatur- und Quellenverzeichnis 88
Anhang 96

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufbau der Arbeit 6
Abbildung 2: Stadtgefüge 12
Abbildung 3: Brachflächentypen 16
Abbildung 4: Brachfläche im Flächenkreislauf 17
Abbildung 5: Konzept der Wettbewerbsfähigkeit von Städten 21
Abbildung 6: Typologie der "driving forces" strategieorientierter Planungen 25
Abbildung 7: Modell Strategischer Planung 26
Abbildung 8: Pro & Contra der Brachflächenverwertung 32
Abbildung 9: CABERNET Stakeholder-Gruppen 35
Abbildung 10: Das Bath-Modell 35
Abbildung 11: Zyklen der Flächenrevitalisierung mittels Bath-Modell 36
Abbildung 12: Fußball-Modell 37
Abbildung 13: Kategorien von Brachflächen nach ABC Modell 37
Abbildung 14: Bewertungshilfe für die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen 39
Abbildung 15: Rolle der Akteure in der Projektentwicklung 42
Abbildung 16: Flächenmanagement und seine Aufgaben 43
Abbildung 17: Akteure im Flächenmanagement 44
Abbildung 18: Exemplarischer Auszug aus einem Brachflächenkataster 46
Abbildung 19: Brachflächenerhebung in Sonnberg mittels GIS 47
Abbildung 20: Das Entwicklungsgebiet Orestadt (vom Norden) 51
Abbildung 21: Lebenszyklus von Zwischennutzungen 52
Abbildung 22: Ablauf des Kooperativen Planungsverfahrens Gaswerk Leopoldau 54
Abbildung 23: Bürgerbeteiligung 55
Abbildung 24: Flächeninanspruchnahme in Österreich 1995-2011 58
Abbildung 25: Brachflächen in Österreich 59
Abbildung 26: Regionstypen 59
Abbildung 27: Ø-Brachflächenanzahl nach Regionstyp je 10km² DSR 60
Abbildung 28: Regionen der Steiermark 61
Abbildung 29: Flächenzusammensetzung der Stadt Graz 62
Abbildung 30: Zielgebiet Graz West 66
Abbildung 31: Graz-Reininghaus Luftbild 67
Abbildung 32: Rahmenplan von Graz-Reininghaus 68
Abbildung 33: Eigentümer der Quartiere in Graz-Reininghaus 69
Abbildung 34: Gebiete der Smart City Graz 71

Abbildung 35: Industriegebiet Waagner-Biro-Straße 72
Abbildung 36: Modell des Smart City Stadtteils 73
Abbildung 37: Leerstand- und Brachflächenerfassung in Kernraum Voitsberg 74
Abbildung 38: Aktuelle & potenzielle Konversionsflächen 76
Abbildung 39: Organigramm des Flächenmanagements 100
Abbildung 40: Flächenkataster – Startseite 101
Abbildung 41: Flächenkataster – Übersicht 102
Abbildung 42: Flächenkataster – Detailansicht 103
Abbildung 43: Flächenkataster – Planung 104
Abbildung 44: Bewertungsmatrix – Brachflächenentwicklung 105

1. Einleitung

Seit der Entstehung der ersten stadtähnlichen Siedlungen, welche mit der Entwicklung des Ackerbaus in Verbindung gestellt wird, waren diese Orte stets vor Veränderungs- und Anpassungsprozesse gestellt. Waren es anfangs grundlegende Fragen, mussten mit der Zeit immer komplexere Aufgaben bewältigt werden. Durch zielorientiertes und auch pragmatisches Handeln übte man sich darin, gegenwärtige Herausforderungen, so gut es ging zu meistern. Dieses Handeln war mit einer Reihe von Entscheidung strategischen Charakters verbunden.

Durch geschichtliche Überlieferungen ist uns heute bekannt, dass die Lage einer Siedlung, von der Gründung, über den Fortbestand und die darauffolgende Weiterentwicklung, eines der maßgeblichen Kriterien war. So haben sich Städte besonders gut entlang von natürlichen Wegen, wie Flüssen, Tälern oder Flussmündungen entwickeln können. Eine weitere Existenzgarantie für Städte, war die Lage an einer Handels- und Reiseroute. Als ein genauso vorteilhaftes Kriterium stellte sich die unmittelbare Nähe von Herrschaftssitzen heraus. Aus Sicherheits- und Wirtschaftlichkeitsgründen, wurden meist an strategisch wichtigen Orten, Militärstützpunkte errichtet. So galten die Militäranlagen als eine stabile Voraussetzung für die Entstehung von städtischen Strukturen und Stadtsiedlungen. In der Antike wurden viele Städte um ein römisches Militärlager gegründet (Häußermann in Dokumentation „Deutschland von Oben – Stadt, Höfer & Röckenhaus 2010). So betrachtet, kann man sagen, dass dies die ersten strategischen Entscheidungen der Siedlungs- bzw. der Stadtentwicklung waren.

Im Mittelalter waren die „vielfältigen“ Städte, im Gegensatz zum „öden“ Landleben, ein großer Anziehungspunkt für Händler, Handwerker, Künstler, Erfinder und Geistliche. Diese Gegebenheiten führten dazu, dass immer mehr Menschen in Städten sesshaft wurden und innerhalb kürzester Zeit, Strukturen aufbauten wie wir sie heute noch vorfinden können (Häußermann in Dokumentation „Deutschland von Oben – Stadt, Höfer & Röckenhaus 2010). Durch Analysen der Stadtmorphologie kann heute für jede Stadt einzeln nachgezeichnet werden, mit welcher Dynamik sich die Stadtentwicklung vollzogen hat.

Städte, die die aufkommenden Herausforderungen besonders gut und geschickt bewältigten, gewannen an Stabilität und einer gewissen Sicherheit. Dies führte im Gegenzug zu einer steigenden Bekanntheit und Wachstum. In weiterer Folge schlug sich das wiederum positiv auf den politischen und wirtschaftlichen Einfluss aus.

Die ersten Stadterweiterungsvorhaben sahen vor, dass die Vorstädte, die ja quasi vor den Stadttoren liegen, eingemeindet werden, wodurch sich das Stadtgebiet erheblich ausdehnte (Schott 2014: 309-312). Somit wurde auf einem Schlag, zu einem, die benötigte Fläche für die Expansion sichergestellt und zum anderen konnte man durch die Erweiterung des Hoheitsgebiets auch mit zusätzlichen Steuereinnahmen rechnen. Diese Art der Stadterweiterung, war immer mit baulichen Vorhaben verbunden. Hierbei war die Möglichkeit gegeben den „Zwischenräumen“ und ehemaligen Burgmauern[1] zwischen der Kernstadt und dem Erweiterungsgebiet, neue Verwendung zu geben und baulich neuen Vorstellungen anzupassen (Hotzan 1994: 47). Dadurch wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass sich Städte von regionalen Markt- und Handelsplätzen, zu landesweiten oder internationalen Macht-, Kultur- und Wirtschaftszentren entwickeln konnten. Die steigende Flächenbeanspruchung und auch die Flächenumnutzung kann als eine weitere strategische Entscheidung der Stadttransformation verbucht werden, bei der bereits genutzte Flächen durch Anpassung und Baumaßnahmen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

[1] Vgl. https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/ringstrasse.html, abgerufen am 08.07.2014

Die Popularität von Städten und stadtnahen Räumen steigt bis in die Gegenwart kontinuierlich an. Der große Boom kam mit der Industrialisierung. Die damalige Einführung der industriell-mechanischen Produktion, revolutionierte nicht nur die Arbeits- und Handelswelt, sondern veränderte auch Gesellschaften und deren Lebensformen. Die Stadt, in ihrer Rolle als Impulsort dieser „neuen Zeit“, passte sich rasch an die neuen Gegebenheiten an, wodurch sie ihren Machteinfluss weiter ausbauen konnte. Auf der Suche nach besserer Lebensqualität, kam es zu großen Migrationsströmen. Die Menschen verließen die ländlichen Gebiete und ließen sich in Städten oder in deren Ballungsgebieten nieder. Bedingt durch den Urbanisierungsprozess sahen sich Städte vor die Aufgabe gestellt, schnell Lösungen für aufkommende Probleme zu finden. Es galt genug zentrumsnaher und gut erschlossener Flächen für die Produktionsstätte, Infrastruktur und die Wohnquartiere bereitzustellen. All diese modernen Anforderungen zu meistern und dabei ein, nach eigenem Ermessen, gewisses Maß an Recht und Ordnung sicherzustellen, veranlasste die Städte ein strategisches Vorgehen beim Planen nicht außer Acht zu lassen. Ein Beispiel dafür ist der Haussmann-Plan für Paris (Adcock 1996: 25-34).

Um sich auf einer mittlerweile globalen Bühne, Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Städten zu sichern, setzte die Stadt- und Regionalentwicklung darauf, neue Produktionsstandorte in suburbanen Räumen auszulagern, denn die notwendigen Voraussetzungen, etwa günstigere und größere Grundstück, das Rohstoffvorkommen, Verkehrsanbindung und die höhere Erreichbarkeit von Arbeitskräften, waren gegeben. Dies hatte zu Folge, dass die alten Betriebsstandorte aufgelassen wurden, was sich auf die Bewohner, deren Alltags- und Mobilitätsverhalten auswirkte. Die ersten zentrumsnahen Brachflächen, wie die Londoner Docklands, kamen zum Vorschein, die durch politische wie städtebauliche Maßnahmen revitalisiert werden sollten (Dang Quoc 2009: 49-55 in Dille & Kolloge). Etwa zeitgleich, Ende der 1960er Jahre wurde dem klassischen Leitbild der Stadtplanung nach Nutzungstrennung widersprochen (Roskamm 2013: 2).

In den darauf folgenden Jahrzehnten etablierte sich der Gedanke der Nutzungsmischung als Leitbild im Städtebau und die Gegebenheiten für die Stadt- und Regionalentwicklung veränderten sich abermals. Durch politische Entspannung, insbesondere mit dem Fall des Eisernen Vorhangs, wurde das Militär um einige „Feinde“ beraubt und sah sich vor Umstrukturierungsmaßnahmen gestellt. Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit verlagerten Unternehmen ihre Produktionsbetriebe in sogenannte Schwellen- und Niedriglohnländer**,** was zu Folge hatte, dass sich auch Transportwege, Gütermengen und die Geschäftsbeziehungen veränderten. Das Ergebnis dieser Ereignisse war, dass meist großflächige Standorte, wie Militärstützpunkte, Bahnhöfe, Seehäfen und Fabrikareale aufgelassen wurden. Die dadurch entstandenen Lücken, besser gesagt Brachflächen, wirkten sich sowohl auf die Stadt, ihr Stadtbild und auch auf das Stadt-Umland-Gefüge entsprechend negativ aus. Die Städte wurden erneut zum Handeln gezwungen. Es galt nun durch strategische Ansätze und visionäre Initiativen, die brachgefallenen Gebiete zu transformieren. Dadurch sollten Wettbewerbsvorteile gesichert und durch eine Imageaufpolierung zur „alten Stärke“ zurückgefunden werden.

Doch Städte dürfen nicht als einzelne, für sich stehende, Inseln gesehen und auch nicht als solche erforscht und geplant werden. Die Stadt-Umland-Beziehung hat heute, mehr denn je, an Bedeutung

gewonnen. Die steiermärkische Landeshauptstadt Graz misst der regionalen Kooperation, sowohl im internationalen als auch im nationalen und regionalen Kontext, im aktuellen Stadtentwicklungskonzept (4.0. STEK) eine gewichtige Rolle bei (Stadt Graz 2013: 9-20). Ohne eine regionale Verflechtung kann in der Stadt nur ein überschaubarer Mehrwert erzielt werden, was in weiterer Folge zum Verlust der Wettbewerbsfähigkeit, Betriebsschließungen, Abwanderungen und schließlich zu Schrumpfung und Isolation führen kann.

Zurückblickend kann festgestellt werden, dass die einzige Konstante einer Stadt und ihrer Umgebung die stetige Veränderung ist. Auch die jetzige Gesellschaft und ihre Form, werden in Zukunft Flächen freisetzen für die keine, oder nur geringfügige Nutzungen zu finden sein werden. Brachflächen sind keine Seltenheit und werden es auch in Zukunft nicht sein. Der Umgang mit ihnen muss gelernt sein. Um die Anforderungen, vor denen sich die Städte heute gestellt sehen, wie etwa ressourcensparendes Planen und Bauen, Sicherstellung einer gewissen Lebensqualität, Stärkung der Heterogenität, zu meistern, eignen sich aufgelassene Areale, wie ehemalige Industrie- und Gewerbeanlagen, See- und Flughäfen, Bahnhöfe und Militärkasernen, als besonders gut. Hier bietet sich die Möglichkeit, an einem ausreichend großem Grundstück, unter Einbeziehung aller relevanten Planungsparameter innovativ und strategisch für die Zukunft zu planen. Nicht um sonst sind solche Vorhaben meist Aushängeschilder und Zugpferde der Stadtentwicklungspolitik und der Investorenanlockung, wie Beispielsweise Hafencity in Hamburg oder Ørestad in Kopenhagen. Sie sind auf Grund der Komplexität und ihres Volumens meist in mehreren Phasen unterteilt. Dies bietet, bei wechselnden sozio-ökonomischen Bedingungen, sowie externen und internen Einflüssen, genug Spielraum um zeitgerecht Adaptierungen vorzunehmen und notwendige Schritte einzuleiten (Wien 3420 Aspern Development AG, 2013: 14).

Im Prozess der Konversion von brachgefallenen Arealen, tragen Planer eine wesentliche Verantwortung und nehmen dabei eine zentrale Rolle ein. Sie entwickeln, koordinieren, kommunizieren, führen, aktivieren und managen, diese sehr komplexen, mit Akteuren aus unterschiedlichsten Wirkungsbereichen bestickten und für den Standort Stadt strategisch sehr wichtigen Stadtentwicklungsprojekte.

1.1. Ziel der Arbeit

Der menschliche Lebensraum der Zukunft ist die Stadt (Obernosterer, Karitnig, & Lepuschitz 2010: 147). Allein schon im Sinne der Rentabilität und der Ressourcenschonung, sollten die künftigen Stadtentwicklungsgebiete weniger Boden verbrauchen, weniger Flächen versiegeln und weniger Erschließungskosten verursachen.

Am Wendepunkt der bisherigen Denkweise gewinnt die Brachflächenrevitalisierung immer mehr an Bedeutung. Diese verborgenen „Reserveflächen“ können ganzen Stadtteilen neuen Schwung verleihen, durch Baulückenschließung ein kohärentes Stadtbild erzeugen und letztendlich zur

Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit (*vgl. Kapitel 2.2.4*) beitragen. Damit diese Flächen wieder in den Nutzungskreislauf eingeführt werden können, müssen Entwicklungsstrategien erarbeitet und für entsprechende Rahmenbedingungen gesorgt werden. Hauptverantwortlich dafür ist, neben den Grundeigentümern, die Politik, im speziellen die Stadtentwicklungspolitik.

Im Gegensatz zur früheren Praktiken, muss die heutige Planung anpassungsfähigere und kompatiblere Planungstools auffahren, mittels welcher die breit gefächerte Akteurslandschaft aus Politik, Planung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft in die Entwicklungsprozesse einbezogen und deren Anforderungen nachgekommen werden kann.

Der bestehende Handlungsbedarf der Städte, qualitativen Lebensraum für ihre Einwohner zu schaffen und dabei ressourcensparend zu agieren, stellt die Flächenkonversion in ein neues Licht. Vor diesem Hintergrund werden folgende Forschungsfragen formuliert:

- Ab wann wird ein Grundstück zur Brachfläche?
- Hat die Brachflächenentwicklung Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt?
- Ist die Brachflächenentwicklung vereinbar mit dem Ansatz der strategischen Planung?
- Welche Planungs- und Steuerungsinstrumente kommen bei der Brachflächenentwicklung zur Anwendung?
- Welche Empfehlungen können für die moderne Stadtplanung und für die künftige Stadtentwicklung von Graz im Hinblick auf den Stellenwert von Flächenkonversion formuliert werden?

1.2. Aufbau der Arbeit

Die vorliegende Arbeit ist im Wesentlichen in fünf Teile gegliedert. Die Erkenntnisse aus den einzelnen Kapiteln fließen in den weiteren Arbeitsfortschritt hinein (*siehe Abbildung 1*). Nach der thematischen Einleitung und Formulierung der Forschungsfragen, Kapitel 1, folgt Kapitel 2, theoretische Grundlagen zur Problematik von Brachflächen. Die Auseinandersetzung mit der Theorie hat ein Erkenntnis- und Wissensgewinn zum Ziel, welcher in der weiteren Folge der Arbeit angewendet wird.

Das Kapitel 3, Verständnis zur Konvertierung von Brachflächen, behandelt das Verständnis und den praktischen Zugang zur Brachflächenrevitalisierung. Mittels von Beispielen werden Instrumente und Entwicklungsmodelle veranschaulicht und ihre Praxistauglichkeit dargestellt. Im Abschnitt der Konversionsansätze in Graz, Kapitel 4, wird auf die Brachflächenproblematik in Österreich und die Brachflächenrelevanz in der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Graz eingegangen. Das Ergebnis, ein Ausblick auf die künftige Grazer Stadtentwicklung.

Die Erkenntnissammlung aus den ersten vier Kapiteln kommt bei der Formulierung von Handlungsempfehlungen zur Anwendung. Im abschließenden Teil, Kapitel 5, werden Handlungsempfehlungen für den generellen Umgang und Stellenwert von Brachflächen in der modernen Stadtplanung mit einem Ausblick für die künftige Grazer Stadtentwicklung unter dem Aspekt der Brachflächenkonversion formuliert.

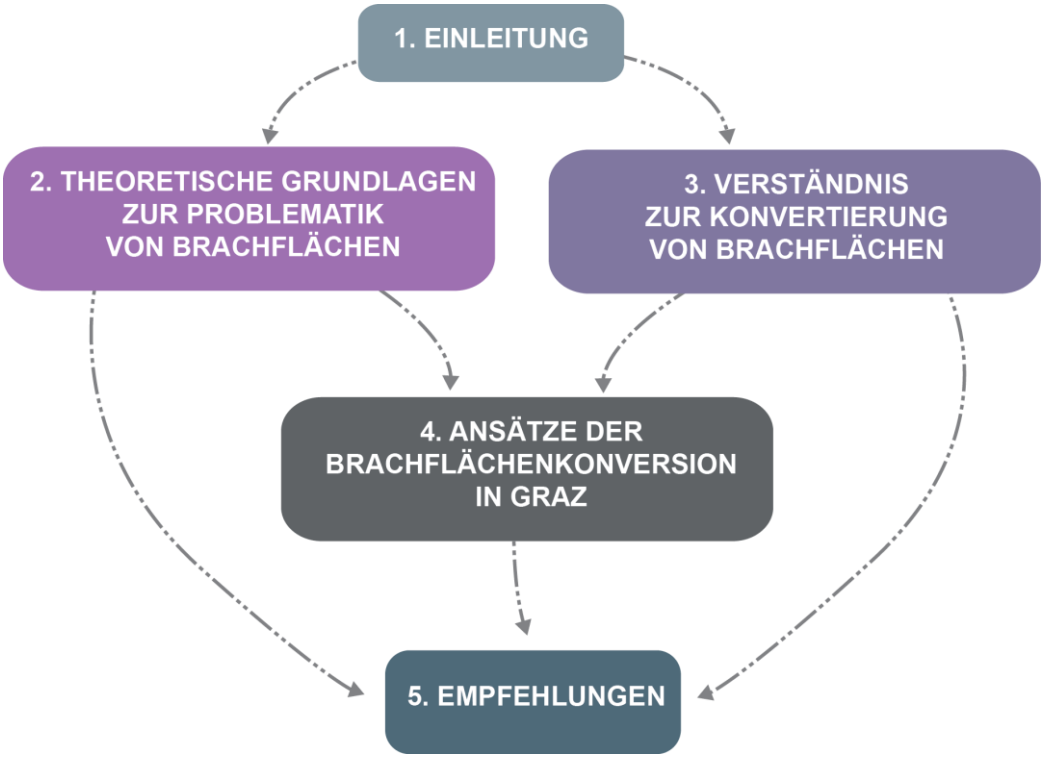


Abbildung 1: Aufbau der Arbeit

Quelle: eigene Darstellung

2. Theoretische Grundlagen zur Problematik von Brachflächen

Dieses Kapitel umfasst den theoretischen Zugang zur Brachflächenproblematik. Bevor die eingangs gestellten Fragen beantwortet werden können, muss eine allgemeine Auseinandersetzung mit dem Thema Brachfläche stattfinden. Immer mehr Städte haben das Brachflächenpotenzial erkannt und setzten bei ihrer künftigen Entwicklungsplanung auf Flächenkonversion.

Zunächst werden ausgewählte Begriffe dargestellt. Danach wird auf die Brachflächen in der Stadtentwicklung eingegangen. Bei der Brachflächenkonversion ist ein strategieorientierter Planungsansatz zu wählen, weshalb die strategische Planung hier thematisiert wird.

2.1. Ausgewählte Begriffe

Durch Erklärung von ausgewählten Begriffen, soll nachfolgend das Ausmaß und die Weitreiche der Problematik von Brachflächen verständlich gemacht werden.

2.1.1. Brachfläche

Der Terminus „Brachfläche“ stammt ursprünglich aus der Landwirtschaft und bezeichnet eine absichtliche und bewusste Handlung des Brachliegens der Anbaufläche über eine bestimmte Zeit, damit sich der Boden nach der Bewirtschaftung regenerieren kann und seine Fruchtbarkeit behält (Güthling 2009: 15). Damit unterscheidet sich die landwirtschaftliche Brache deutlich von anderen Brachflächentypen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten wird im deutschsprachigen Raum seit Anfang der 1980er Jahre versucht dem Begriff Brachfläche eine Definition zuzuführen, was bis dato noch nicht zur Gänze gelungen ist.

Wegener definiert die städtebauliche Brache als „*… ungenutzte, funktionslose Flächen, von denen sich Investoren, Eigentümer oder Nutzer vorübergehend oder endgültig zurückgezogen haben.*“ *(Wegener G. nach Güthling 2009: 15)*

Estermann sieht unter ökonomischen Gesichtspunkten Brachland als *„… Flächen, die aufgrund ihrer Lage, ihrer natürlichen Bedingungen oder wegen ihrer ehemaligen Nutzungen nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden können, weil die Kosten einer Erschließung oder Aufbereitung im Verhältnis zu einem möglicherweise auf diesen Flächen zu erwirtschaftenden Gewinn zu hoch sind.*“ *(Esterman nach Güthling 2009: 15)*

Brachfläche oder Brownfield ist ein Teil des Stadtgebiets, das vorher industriell oder gewerblich genutzt und aufgrund von Schließung oder Absiedelung für neue Nutzungen frei wurde (Rosenberger & Adamcová, 2011: 14).

Das österreichische Umweltbundesamt hat seit 2009 eine Definition zur Brachflächen:

> *„…vorgenutzter Standort oder Teil eines Standortes, der derzeit nicht oder nur geringfügig genutzt wird und Aufgrund der Eigenschaften des Standortes (z.B. Widmung, Aufschließungsgrad, Lage) besteht ein Nutzungspotenzial.“ (Prokop, 2009: 3)*

In den USA wurden Brownfields 1997 von der EPA (Environmental Protection Agency) wie gefolgt definiert:

> *„…abandoned, idled or under-used industrial and commercial facilities where expansion or redevelopment is complicated by real or perceived environmental contamination.“ (Hennings & Ziegler-Hennings in von Petz, 2004: 174)*

Das Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network (CABERNET) definiert Brachflächen als: *"…"sites" have been affected by former uses of the site or surrounding land, derelict or underused, mainly in fully or partly developed urban areas, require intervention to bring them back to beneficial use and may have real or perceived contamination problems." (http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134, 02.04.2014)*

2.1.2. Konversion

Der Begriff Konversion[2] stammt aus dem lateinischen Wort „conversio" und bedeutet die Umkehrung, Übertritt oder Umwandlung einer Sache oder einer Person. In der Stadtplanung wird unter diesem Begriff der Prozess der Nutzungsänderung eines bestimmten Gebietes oder eines Areals verstanden.[3] Meist wird Konversion in Verbindung mit Projekten des Flächenrecyclings und der Wiedereingliederung ungenutzter Flächen in den Wirtschafts- oder Naturkreislauf verwendet.

2.1.3. Flächenrecycling

Die Wiederverwendung oder auch Transformation brachgefallener Grundstücke nennt man Brachflächenrevitalisierung bzw. Brachflächenrecycling. Unter diesem Begriff versteht man die Wiedernutzung von ungenutzten Flächen im bestehenden Siedlungs- bzw. Stadtgebiet.
Der Arbeitskreis für Flächenrecycling des Ingenieurtechnischen Verbandes Altlasten (ITVA) definiert diesen Begriff wie gefolgt:

> *„Flächenrecycling ist die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben - wie stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen u.a. - mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen." (Ingenieurtechnischer Verband Altlasten - Fachausschuss C5 1998: 3)*

Das deutsche Umweltbundesamt beschreibt Flächenrecycling als:

> *„…nutzungsbezogene Wiedereingliederung von brachgefallenen Flächen in den Wirtschafts- oder Naturkreislauf mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen." (Holländer, et al. 2010: Glossar).*

2.1.4. Stadttransformation

Stadttransformation wird im Zusammenhang mit dem Stadtumbau verwendet. In Deutschland wird der Stadtumbau vor allem mit schrumpfenden Städten gleichgesetzt (Bodenschatz & Laible 2008: 7). Kleine und mittlerer Städte die durch die Industrialisierung profitiert und einen Wachstumsboom erlebt haben, jedoch den Strukturwandel als „Verlierer" abschlossen (Nussmüller, Pichler & Rosegger 2006: 22) sind von Transformationsprozessen stärker betroffen als wachsende Städte. Hier wird durch

[2] Vgl. http://www.duden.de/rechtschreibung/Konversion, abgerufen am 10.07.2014
[3] Vgl. http://definition-online.de/konversion/, abgerufen am 10.07.2014

koordinierten Rückbau, Renaturierung und Stadtperforation versucht die ursprüngliche Stadtstruktur wiederherzustellen, städtebauliche Missstände aufzuheben und sich von minderwertiger Bebauung zu befreien (Nussmüller, Pichler & Rosegger 2006: 22).

Im Hinblick wachsender Städte sind Stadttransformationen von zentraler Bedeutung. Um sich im internationalen Wettbewerb behaupten zu können, sind Städte angehalten Maßnahmen des Stadtumbaus zu ergreifen (Bodenschatz & Laible 2008: 8). Ein regelrechter städtebaulicher Boom ist zu verzeichnen, dessen Spektrum von Projekten der Rezentralisierung, über Neuorganisation des Wohnungsbaus bis hin Stärkung von Stadtteilzentren und Gestaltung öffentlicher Räume reicht (Bodenschatz & Laible 2008: 8).

2.1.5. Stadt

Je nach Wissenschaftsdisziplin und Themenfeld verbindet man unter dem Begriff Stadt unterschiedliche Sichtweisen, Größenordnungen und Zugänge. Hier wird dem architektonisch-planerischem Ansatz treu geblieben. Dieser setzt für den Begriff Stadt, ein gewisses Hoheitsgebiet, eine entsprechende Bebauungs- und Bevölkerungsdichte und vor allem die Heterogenität voraus (Großmann 2008: 3517).

Als Stadt kann ein zusammenhängendes, strukturiertes, administrativ abgegrenztes, durch Infrastrukturen in sich erschlossenes und mit seiner Umgebung und darüber hinaus verbundenes, durch Einwohnerzahl und Pendlerbeziehungen hierarchisiertes, mit Verweil- und Erholungsflächen ausgestattetes, sowie durch architektonisch-historische Bauwerke des Wohnens, Handelns, Produzierens, Lernens, Dienens und Herrschens gekennzeichnetes, Siedlungsgebiet definiert werden.

Nach *Giffinger* wird die Stadt „als Ort mit speziellen Privilegien und Rechten, als Ort mit einem besonderen Verhältnis von Öffentlichkeit und Privatheit sowie verschiedenen sozialen Normen, als Ort mit besonderen städtebaulichen Formen, mit besonderen Lagefaktoren und hoher Nutzungsvielfalt und -dichte“ definiert (Elsinger 2000: 6).

2.1.6. Urbanität

Das Wort urban stammt von dem lateinischen Wort urbanus, was so viel bedeutet wie städtisch (Wahrig-Burfeind, 2001: 905), für die Stadt charakteristisch (Kompetenzzentrum für Interdisziplinäres Flächenrecycling CiF e.V. 2005: 18) oder auch „zur Stadt gehörend“[4]. Im allgemeinen Sprachgebrauch bedeutet urban, städtisch, hip oder auch modern.

Urbanität ist ein vielschichtiger Begriff. Als urban werden Städte oder auch Orte in der Stadt bezeichnet. Auch gewisse Lebensstile werden als urban proklamiert. Urbanität kann auch als eine

[4] Vgl. http://www.duden.de/rechtschreibung/urban, abgerufen am 10.07.2014

bestimmte Phase der gesellschaftlichen Entwicklung und eine bestimmte Lebensweise in dieser Phase kennzeichnet werden (Häußermann & Siebel 1992: 6).

2.1.7. Stadtgefüge

Durch geschichtliche, bauliche und nicht zuletzt funktionelle Prägungen ist es möglich innerhalb des Siedlungskörpers einer Stadt und ihrer Umgebung, verschiedene Bereiche zu identifizieren. Diese Determinierung des Siedlungsgefüges fängt mit dem Punkt der größten Zentralität, meist Stadtzentrum, an und breitet sich je nach geographischen Gegebenheiten und korrelativen Beziehungen des Siedlungsraumes, bis zu den peripheren oder äußersten Gebieten aus. Um mit einer Stadt oder deren Einzugsgebiet verflochten zu sein, müssen nicht alle Teilgebiete im gleichen administrativen Grenzbereich liegen. Diese Gebiete sind Beziehungen, wie etwa Arbeiten, Bildung oder Konsum, miteinander verbunden. So kann zwischen folgenden Gebieten unterschieden werden:

- **Kernstadt** – bezeichnet den Bereich einer Stadt mit der höchsten Dichte und Vielfalt der tertiären Nutzungen. Räumlich ist dieser Bereich der Stadt identisch zu der Stadtfläche im Mittelalter. Das Zentrum auch als City bezeichnet, nimmt Funktionen wie Wirtschaften, Regieren, Glauben, Repräsentieren und Lernen an (Hotzan 1994: 169-171).
- **Ergänzungsgebiet** – sind jene Gebiete einer Stadt, die durch dichte und urbane Bebauung von den Außenbereichen und dem Umland räumlich abgegrenzt sind (Giffinger, et al. 2006: 677-679). Dies waren die ersten Aufschließungsgebiete der Kernstadt. Typisch für diese Stadtgebiete sind Funktionen, wie des Wohnens, Erholens und Arbeitens.
- **Kerngebiet** – wird zusammengesetzt aus der Kernstadt und dem Ergänzungsgebiet (Broscha, Hanzlik, & Rath 2003: 9). In den Tourismus- und Marketingstrategien von Städten fungiert dieses Gebiet als Ankerpunkt und Publikumsmagnet.
- **Verstädterte Zone** – ist jener Bereich einer Stadt, der administrativ zur Stadt gehört und sich durch städtische Strukturen vom Umland unterscheidet. Für diese Bereiche sind sehr heterogene Bebauungsweisen, Verkehrsknotenpunkte und Betriebsansiedlungen sehr typisch. Wohnen, Arbeiten und Erholen sind Funktionen, die in diesen Bereichen vorzufinden sind.
- **Außenzonen** – sind jene funktionalen Ergänzungsgebiete, die strak mit dem Agglomerationsraum der Stadt verflochten sind (Giffinger, et al. 2006: 679). Der Traum vom eigenen Haus im Grünen wurde im städtischen Umland zur Wirklichkeit. So entstanden vermehrt suburbane Räume und der Prozess der Suburbanisierung war in vollem Gange. Funktionen, die in diesen Gebieten vorgefunden werden, sind überwiegend Wohnen, Erholen und weniger Arbeiten und Produzieren.
- **Agglomerationsraum** – hierbei handelt es sich um jenes Gebiet, das durch relative gleichmäßige Verdichtung als städtischer Siedlungsraum betrachtet wird (Giffinger, et al. 2006: 679).
- **Umland** – ist jenes Gebiet das durch seine Pendlerbeziehungen mit der Stadt verflochten ist, weist aber ebenso Beziehungen zu anderen Zentren mit gleicher oder geringer Reichweite auf.

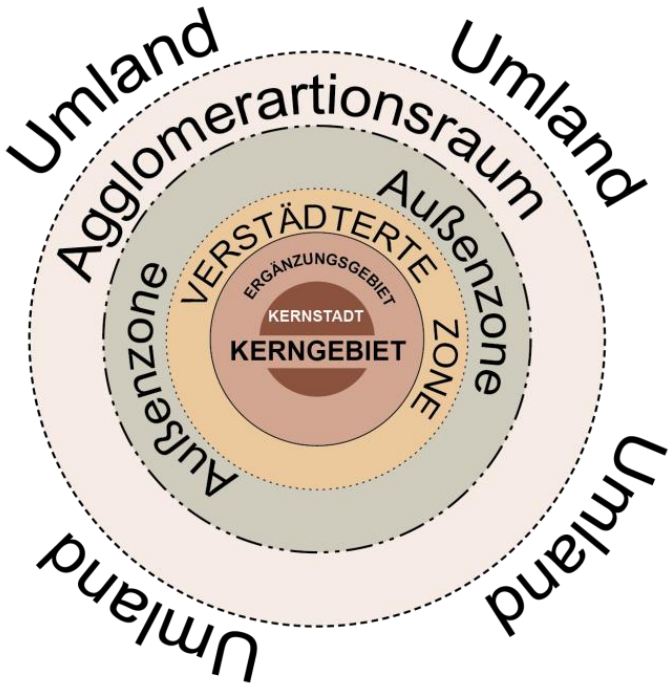


Abbildung 2: Stadtgefüge

Quelle: eigene Darstellung, Schema der Stadtregionen nach Boustedt in Giffinger et al. 2006: 678

2.1.8. Strategische Planung

Der Begriff Strategie hat seinen Ursprung im griechischen Wort „strategos“ und bedeutet „General“ (Hamedinger et al. 2008: 15). Aus den beiden griechischen Wörtern für „Heer“ und „führen“ entstand der Begriff „Strategie“ (Ritter 2005: 1122). Im engeren Sinne bedeutet „Strategie“ die „Kunst der Heerführung“ (Ritter 2005: 122). Somit sind die militärischen Wurzeln und der Hintergrund des Begriffs eindeutig.

Zu dem vieldiskutierten Begriff „Strategische Planung“, der sich mittlerweile in der Fachsprache der Stadt- und Raumplanung etabliert hat, findet sich keine allgemein anerkannte Definition. Im Handbuch der Rumplanung wird darunter beispielsweise langfristige Planung, übergeordnete Planung oder auch konzeptionelle Planung verstanden (Ritter 2005: 1123). In der angelsächsisch geprägten Debatte wird darunter ein offener sozialer Prozess verstanden, der den Strukturwandel von Räumen managt (Kühn & Fischer 2010: 11).

> *„(Strategic planning is) a social process through which a range of people in diverse institutional relations and positions come together to design a plan making process and develop contents and strategies for the management of spatial change. This process generates not merely formal outputs in terms of policy and project proposals, but a decision framework that may influence relevant parties in their future investment and regulatory activities.” (Healy 1997: 5 in Kühn & Fischer 2010: 11)*

> *"Strategic spatial planning is a public-sector-led sociospatial process through which a vision, actions, and means for implementation are produced that shape and frame what a place is and may become." (Albrechts 2004: 747 in Kühn & Fischer 2010: 11*)

Strategieorientierte Planung ist der Versuch, der Stadt- und Regionalentwicklung eine strategische Richtung, ein Ziel zu geben, gleichzeitig aber über Projekte, die im übergeordneten Rahmen aufgezogen sind, die Effizienz eingesetzter Ressourcen zu erhöhen (Hamedinger et al. 2008: 15).

2.1.9. Städtewettbewerb

Der Begriff Wettbewerbsfähigkeit wird sehr oft in der Volkswirtschaft angewendet. Dementsprechend fällt die Begriffsbeschreibung des OECD aus, welche die Wettbewerbsfähigkeit als das Maß, in dem eine Nation in der Lage ist, unter Freihandelsbedingungen und gerechten Marktbedingungen Güter und Dienstleistungen zu produzieren, die auf internationalen Märkten bestehen können, während gleichzeitig die Realeinkommen der Einwohner langfristig steigen, definiert (Kušić 2004: 805).

> *„Interurban competition basically is rivalry between cities in the european urban system for the creation or attraction of economic activity which produces income. The capacity to create income is in turn related to other aspects of urban economy and society such as levels of service, size of tax base, infrastructure, quality of life and educational and cultural facilities." (Jensen-Butler C. 1997: 3; in Elsinger 12)*

Wettbewerbsfähigkeit und Wohlstand einer Stadt basiert auf der Fähigkeit von Menschen, Institutionen und Unternehmen vor Ort, alle territorialen Vorteile optimal zu nutzen, um auf dem internationalen Markt konkurrenzfähige Waren und Dienstleistungen produzieren und anbieten zu können (Giffinger 2011: 9). In einer globalen und eng verflochtenen Weltwirtschaft hängt die Wettbewerbsfähigkeit eines Standortes, Stadt oder Region auch von der Anzahl und Qualität der Verbindungen mit anderen Gebieten. Dadurch wird sichergestellt, dass die gemeinsamen Interessen verfolgt und Vorteile koordiniert und nachhaltig genutzt werden.

2.1.10. Stadtimage

Im Zuge von Standort- und Städtewettbewerb ist es mittlerweile üblich, dass sich Städte oder gar ganze Regionen mit einem bestimmten Ruf oder Markenzeichen am Markt präsentieren, um so Anreize für einen Besuch, Investition oder Betriebsansiedelung zu schaffen. Das im diesen Zusammenhang genutzte Wort „Image" kommt aus dem englischen und bedeutet wörtlich übersetzt „das Bild" (Schulz 2003: 18). Ganz allgemein kann gesagt werden, dass ein „Bild" bzw. „Image" durch die Wahrnehmung und Bewertung von bestimmten Objekten entsteht. Diese Objekte können Dinge, Personen, Gewohnheiten oder Bräuche sein. So gesehen können Regionen, ganze Städte oder nur Stadtteile ein eigenes Image haben (Nolde 2010: 24).

Das Image einer Stadt wird durch viele Faktoren bestimmt. Es kann durch seine Bauwerke, Stadtstruktur oder die bloße Lage des Ortes geprägt werden. Ein weiterer Faktor bei der Imagebildung eines Raumes sind Sitze oder Headquarters von nationalen und internationalen Institutionen, Firmen, Forschungs- und Bildungseinrichtungen. Ein nicht so unwesentlicher Imagefaktor sind die Sozialstrukturen eines Gebietes. Durch lokalen Beziehungen oder Bräuche kann einem Ort ein ganz eigenes Bild verliehen werden. Auch die Abhaltung von verschiedenen Kultur-, Wissenschafts-, Sport- und anderen Großereignissen kann zum Sozialfaktor des Stadtimages dazu gezählt werden. Nicht zuletzt ist die Geschichte einer Stadt prägend für ihr Image, was unter anderem zur Tourismusförderung genutzt werden kann (Nolde 2010: 24).

Die wichtigsten Imagearten sind das Eigenimage (Corporate Personality) und das Fremdimage (Corporate Image). Das Eigenimage ist das Bild, das die Bewohner einer Stadt von ihrer Stadt haben. Fremdimage bezeichnet man als das Bild, das Besucher und Außenstehende über eine Stadt haben (Nolde 2010: 24).

2.2. Brachflächen in der Stadtentwicklung

Die positiven Aspekte der Wiedereingliederung dieser Flächen in den Nutzungskreislauf sind nur schwer von der Hand zu weisen. Durch die räumliche Konzentration von Stadtfunktionen, im Sinne der Charta von Athen, auf ehemaligen Brachflächen, kann man dem Flächenverbrauch im naturnahen Grünland reduzieren und gleichzeitig die bestehenden kompakten städtischen Strukturen fördern.

Bei Brachflächen, ob in zentraler oder peripherer Lage, handelt es sich um verhältnismäßig große Areale, die üblicherweise der Größe eines Stadtteils oder eines Grätzels nahe kommen. Es sind Orte einer Stadt mit einer gewissen Vorgeschichte. Diese Gebiete können aufgrund ihrer vorherigen Nutzung kategorisiert und typisiert werden. Für den Standort an dem sie sich befinden haben sie eine markante und sogar imagebildende Wirkung.

2.2.1. Typen von Brachflächen

Brachflächen können als Folge von Standortentscheidungen, privater wie öffentlicher Akteure, entstehen. Erste Erfahrungen mit Brachflächen hat man in Deutschland durch Zechenstilllegungen im Ruhrgebiet in den 1920er und 1950er gemacht (Güthling 2009: 16). Auch der Strukturwandel, der 1970er und 1980er Jahre, ging nicht spurlos an Gewerbe- und Industriearealen vorüber. Vor allem waren Industrien der Stahl-, Eisen-, Kohle- oder Textilerzeugung davon betroffen (Güthling 2009: 16). Besonders betroffen vom Strukturwandel waren strukturschwache und altindustrielle Städte. Ihnen ist es nicht gelungen die Nachfrage an aufgegebenen Flächen mit dem Umfang an brachgefallenen Flächen zu kompensieren. Zudem erschwerten ungeklärte Eigentumsverhältnisse die Investorenanlockung. Die Investoren zogen es lieber vor, sich am Stadtrand niederzulassen. Eine einfacherer Variante als die der Wiedernutzung von Brachflächen (Güthling 2009: 16).

Militäranlagen sind ein weiterer Brachflächentyp. Das Ende des Kalten Krieges hatte auch eine deutliche Abrüstung zur Folge. Durch Umstrukturierungsmaßnahmen und Reformen kam es zur Reduzierung des Militärs. Flächenintensive Areale wie Kasernen, Übungsgelände oder Flugplätze wurden somit Transformationsprozessen zugänglich gemacht (Güthling 2009: 16).

Auch im Bereich Verkehr wurden durch Privatisierungen und Umstrukturierungen Flächen freigesetzt. Effiziente betriebswirtschaftliche Denkweise setzte sich auch in staatlichen Unternehmen durch. Gute Beispiele dafür sind die Bahngesellschaften. Die nicht mehr betriebsnotwendigen Infrastrukturen, Flächen und Gebäude werden vom eigentlichen Geschäft sukzessive ausgeschlossen (Güthling 2009: 16). Für die freigesetzten Flächen werden Um- und Nachnutzungskonzepte erarbeitet. Im Jahr 2000 schätzte das Deutsche Umweltbundesamt Brachflächen der Bahn und Post auf 128.000 ha (Güthling 2009: 17) (Kompetenzzentrum für Interdisziplinäres Flächenrecycling CiF e.V., 2005: 5). Zum Vergleich sei hier erwähnt, dass die Projektfläche des Wiener Hauptbahnhofes 109 ha[5] und die von Seestadt Aspern 240 ha[6] beträgt.

Unter dem Oberbegriff Verkehrsbrache finden sich auch aufgelassene Hafenareale. Der Grund für die Stilllegung von Häfen sind laut *Güthling* die veränderten Anforderungen der neuen Hafentechnologien die an den alten Standorten nicht umsetzbar sind (Güthling 2009: 16). Ein weiterer Grund für die Hafenstilllegungen könnten auch veränderte Rahmenbedingungen wie Umweltauflagen oder Betriebsabwanderungen sein.

Andere Brachflächen, wie beispielsweise Messegelände, die zur keinen der hier genannten Kategorien zählen, werden der Kategorie „sonstige Brachflächen“ zugeordnet (Güthling 2009: 16). Mittels der folgenden Abbildung werden die genannten Brachflächentypen nochmals graphisch veranschaulicht.

[5] Vgl. http://www.hauptbahnhof-wien.at/de/Projekte/index.jsp, abgerufen am 20.05.2014
[6] Vgl. http://www.aspern-seestadt.at/, abgerufen am 20.05.2014

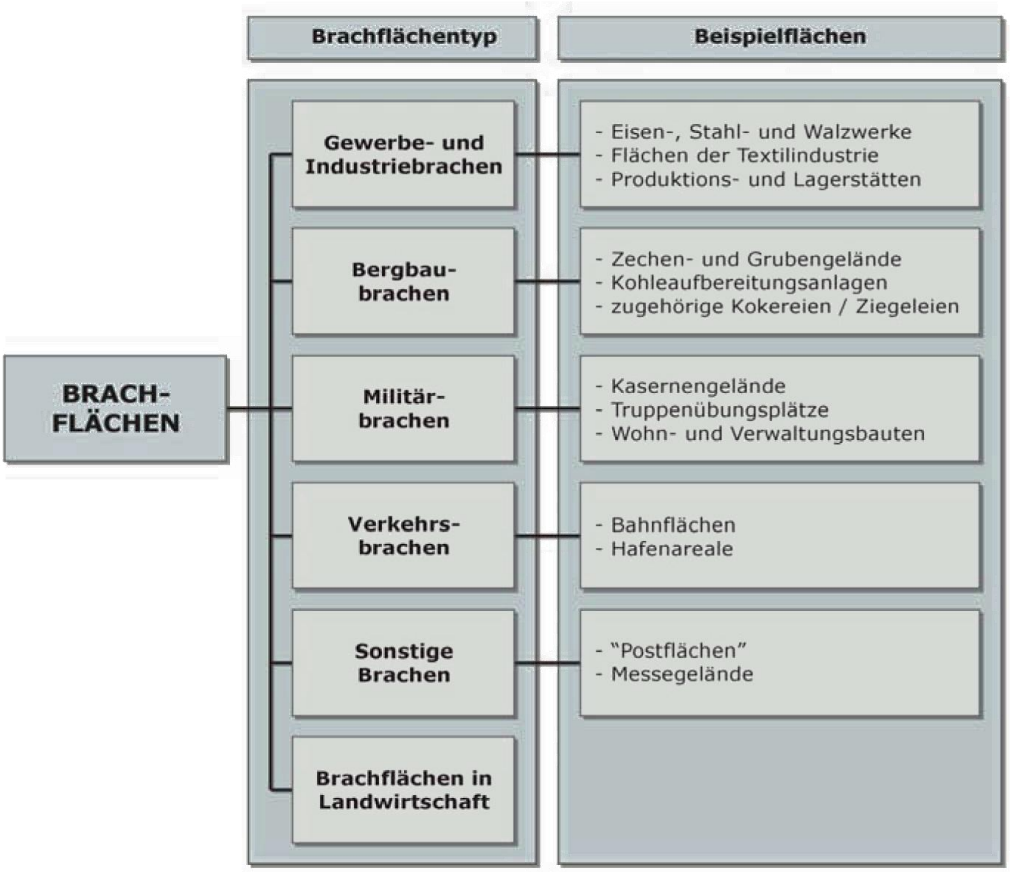


Abbildung 3: Brachflächentypen

Quelle: Güthling 2009: 17

2.2.2. Faktoren des Brachflächenkreislaufes

Betrachtet man die angeführten Definitionen zum Begriff Brachfläche (*vgl. Kapitel 2.1.1.*), kann festgestellt werden, dass trotz unterschiedlicher Auslegungen alle Ansätze eines gemeinsam haben. Nämlich dies, dass erst nach einer gewissen Zeitspanne und beim Fernbleiben der zugewiesenen Nutzung, ein Gelände oder ein Gebiet als Brachfläche deklariert wird. So kann festgehalten werden, dass die Faktoren Zeit und Nutzung entscheidend dafür sind ob ein Areal als Brachfläche ausgewiesen wird oder nicht.

Bedingt durch den Struktur- und Gesellschaftswandel ist es in den letzten Jahrzehnten vermehrt zur Auflassung, Schließung und Verlagerung von Unternehmen und deren Produktionsstandorten gekommen (Hennings & Ziegler-Hennings 2004: 175-176). Zu einem liegt es daran, dass es sich für die Unternehmen nicht mehr lohnt in die Modernisierung der Produktionslinien zu investieren. Ein anderer Grund liegt in der Verfügbarkeit von Arbeitskräften. So waren Unternehmen durch den Prozess der Suburbanisierung gezwungen alte Standorte zu verlassen und sich dort niederzulassen, wo sie die benötigte Arbeitskraft finden und leichter erreichen können. Die Entscheidung über die Auflassung ganzer Produktionsstandorte wurde auch von der zunehmenden Globalisierung beeinflusst. Im Rahmen dieser verlagern, international agierende, Unternehmen ihre Hauptquartiere in die sogenannten Global Cities und die Produktionsstandorte in Niedriglohnländer (Giffinger 2003: 7-8).

Als weitere Faktoren, die über das Brachfallen von Grundstücken entscheiden, können Angebot und Nachfrage genannt werden.

Liegen Areale brach, so ist es notwendig sich mit ihrer Vorgeschichte auseinanderzusetzen bevor Möglichkeiten der Wiederverwendung skizziert und entwickelt werden. Unter den Faktor Vorgeschichte fallen alle Aufklärungsarbeiten, wie die der Eigentumsverhältnisse, möglicher Verschuldungen, offene gerichtliche Verfahren, Altlasten der vorherigen Nutzung oder auch Ermittlung von Kontaminationsrisiken, an.

Ein brachgefallenes Gebiet kann je nach Standort und Akteurszusammensetzung unterschiedliche Wege bis zu einer Neunutzung gehen. Den Aufklärungsarbeiten folgen Entwicklungskonzepte. Wird die alte Nutzung, durch veränderte Rahmenbedingungen, nicht mehr nachgefragt, so müssen für den gegebenen Standort neue Geschäfts- und Entwicklungsmodelle erstellt werden. Diese reichen von befristeten Zwischennutzungsprojekten, über privat-öffentliche Kooperationen bis hin zu Transformationsprojekten. Als weitere Faktoren des Brachflächenzyklus können die Faktoren Akteure, Standort und Entwicklungsmodell genannt werden.

Die Abbildung 4 beschreibt Phasen der Flächenkreislaufwirtschaft einer Immobilie. Neben den Kreislauf einer Immobilie, werden auch die vielfältigen und interdisziplinären Aspekte von anfallenden Planungs- und Managementherausforderungen im Rahmen von Umnutzungs- und Revitalisierungsmaßnahmen veranschaulicht.

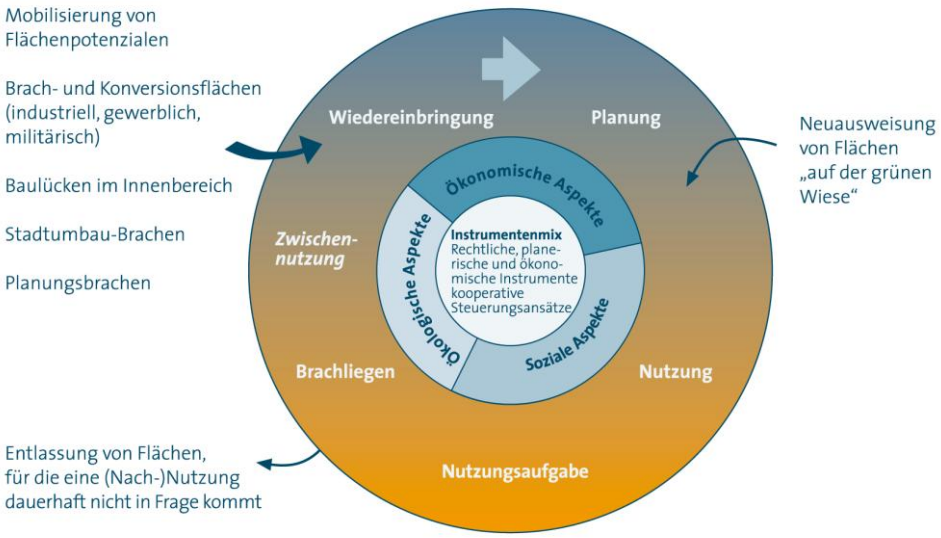


Abbildung 4: Brachfläche im Flächenkreislauf

Quelle: Preuß et al. 2007: 11

Das Flächenrecycling umfasst auch die Neunutzung bzw. Umnutzung von Gebäuden, die sich auf den jeweiligen Grundstücken befinden. Aus den Modellen zum Immobilien- bzw. Flächenkreislauf kann abgeleitet werden, dass Gebiete und Flächen fast periodisch aufgelassen und durch Revitalisierungsmaßnahmen einer neuer Nutzung zugeführt werden.

2.2.3. Trends der heutigen Stadtentwicklung

Waren Städte in den 1970er Jahren dem Trend der Suburbanisierung ausgesetzt, so sind vor allem die europäischen Städte, seit den 1980er Jahre, neuen geopolitischen, sozio-ökonomischen und technologischen Bedingungen ausgesetzt. Dies wirkt sich auch auf das heutige Verständnis von Stadtentwicklungsplanung aus (Elsinger 2000: 10). Als die wichtigsten Trends der heutigen Stadtentwicklung unterscheidet *Giffinger*:

- **die Tertiärisierung der Wirtschaft** – wird von Fourastié wie gefolgt erklärt: der technische Fortschritt erhöht die Arbeitsproduktivität, wodurch ein ausreichendes Angebot bei sinkenden Preisen entsteht, so dass die Nachfrage nach Gütern des primären Sektors, sukzessive auf den sekundären und weiter auf den tertiären Sektor verschoben wird. Mit steigender Nachfrage im tertiären Sektor entwickelt sich parallel dazu ein entsprechendes Angebot. So entstehen Spezialbranchen in den Bereichen EDV, Finanzen und Telekommunikation. Ein weiterer Förderfaktor der Tertiärisierung ist die Abwanderung von flächenintensiven Betrieben, die bedingt durch Platzmangel und steigende Grundkosten in die städtische Peripherie oder ins weiterentferntere Umland abwandern und so eine räumlich differenzierte Wirtschaftsentwicklung herbeiführen. Mit der Abwanderung von Betrieben ändern sich auch das Mobilitätsverhalten der Bevölkerung und die Wahl des Wohnortes, wodurch es zu Suburbanisierung kommt. Der Einzelhandel folgt seiner Kundschaft in den suburbanen Raum und im Stadtgebiet entsteht Konzentration von verschieden, höherwertigen Dienstleistungen, die eine Attraktivitätssteigerung der Stadt auslöst und einkommensstärkere Bevölkerung anzieht (Elsinger 2000: 11) (Giffinger 2000: 35-37),

- **die Deregulierung der städtischen Entwicklung** – lässt sich folgendermaßen erklären: Durch den Ausbau der westeuropäischen Wohlfahrtsstaaten in den 1960er und 1970er Jahren, wurde verstärkt planerische und politische Einflussnahme auf die Stadtentwicklung, in Form von stärkerer Regulierung wirtschaftlicher Aktivitäten und des Wohnbaus, ausgeübt. Die öffentliche Hand stellte im großen Ausmaß wirtschaftliche Mittel zur Verfügung, die später bedingt durch ein eingeschränktes wirtschaftliches Wachstum nicht mehr bereitgestellt werden konnten. So kam es, dass westeuropäische Länder die Entwicklung ihrer Städte deregulierten, wodurch es zur Steigerung der ökonomischen Effizienz kam. Weitere positive Auswirkungen der Deregulierung sind der Abbau von Diskriminierungen auf dem Wohnungs- und Arbeitsmarkt, sowie Beschäftigungseffekte. Auf der anderen Hand brachte die Deregulierung auch negative Aspekte mit sich. Dazu zählen ein gestiegenes Arbeitslosenrisiko, Beeinträchtigung der Umwelt, Verdrängung der Altbevölkerung durch marktorientierte Preisbildungen auf dem Wohnungsmarkt, Segregation und schließlich Gentrifikation (Elsinger 2000: 11) (Giffinger 2000: 37-38),

- **den internationalen Städtewettbewerb** – welcher immer mehr an Bedeutung gewinnt. Gemäß der Natur des Wettbewerbs, ist es für eine Stadt und ihr Image von großer Wichtigkeit, durch verschiedene Veranstaltungen und Aktionen internationalen Ranges, wie

Olympische Spiele, Messen oder Kongresse sich zu profilieren und sich einen Namen zu machen. Der Städtewettbewerb erfolgt gleichzeitig in mehreren Bereichen, wie Betriebsansiedlungen, Headquarterfunktionen oder Tourismus. Zudem wird er immer mehr von weichen Standortfaktoren beeinflusst. So können nur die Städte im Wettbewerb an Bedeutung gewinnen, die neben den harten Standortfaktoren, wie gute Verkehrsanbindung und Flächenangebot, den Investoren auch eine entsprechende Lebensqualität bieten können (Elsinger 2000: 11).

2.2.4. Charakteristiken wettbewerbsfähiger Stadt

Grundsätzlich sollte die Frage gestellt werden, ob nicht nur Wirtschaftssubjekte, sondern auch ganze Städte miteinander in Wettbewerb stehen und inwiefern dieser eine Auswirkung auf die Stadtentwicklung hat? Hierbei werden in der Literatur verschiedene Standpunkte vertreten. *Krugman* ist ein Verfechter der Ansicht, dass nicht die Städte direkt in Konkurrenz stehen, sondern nur Ort dafür sind. Somit stehen in erster Linie Unternehmen mit anderen Unternehmen im Wettbewerb (Giffinger 2000: 39). Nach *Krugman* ist die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt als Summe der gesamten Leistungskraft der städtischen Wirtschaft definiert (Beyer et al. 2002: 6).

In weiterer Folge behauptet *Krugman*, dass die standörtliche Ausstattung zwar eine notwendige, aber nicht ausschließliche Bedingung für den Wettbewerbserfolg einer Stadt ist (Beyer et al. 2002: 6). *Begg* hingegen beschreibt die Wettbewerbsstärke einer Stadt als ein komplexes Zusammenspiel von Standortfaktoren, bei denen auch die Stärken und Schwächen der ansässigen Wirtschaftssubjekte eine Rolle spielen (Strobl 2004: 17). Einen anderen Erklärungsansatz bietet die Theorie von *Porter*. Er argumentiert, dass Städte als Ganzes in Konkurrenz zueinander stehen (Beyer et al. 2002: 6). Davon betroffen sind die Bereiche wie Bevölkerung, qualifizierte Arbeitskräfte, Lebensqualität, Infrastruktur, Bodenmarkt, Tourismus, Großereignisse, Staats- und Fördergelder, Umweltstandards oder Verwaltung. Nach *Porter* sind Städte wirtschaftlich dann erfolgreich, wenn sie spezialisiertes Wissen, öffentliche Hilfs- und Förderungseinrichtungen, anspruchsvolle Kunden, sowie konkurrierende und kooperierende Unternehmen im Stadtgebiet konzentrieren können (Beyer et al. 2002: 6). Erst durch räumliche Nähe können bessere Beziehungen und besserer Informationsfluss entstehen, wodurch Anreize für Innovationen angeboten werden. Entscheidend für die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt ist, die Kooperation zwischen dem städtischen Verwaltungsorgan mit den ansässigen, sowie umworbenen Unternehmen. Für *Jansen-Butler* weist eine erfolgreiche, wettbewerbsfähige Stadt folgende Charakteristiken auf (Elsinger 2000: 13):

- progressives Wachstum hochwertiger Teilsektoren innerhalb des Dienstleitungssektors wie Forschung und Entwicklung, Finanz- und Handelsdienstleistungen verbunden an ein hohes Angebot an Kommunikation- und Informationstechnologien.
- hohes Maß an Innovationen. Dies steht oft in Verbindung mit Wachstum von High-Tech Unternehmen, was wiederum positiv auf das Angebot an hochwertigen Arbeitsplätzen einer Stadt zur Buche schlägt.

- Städte die eine hohe Konzentration an Wissen und hochqualifizierten Arbeitnehmern generieren können und gleichzeitig den hohen Ansprüchen an Lebens- und Umweltqualität gerecht werden, werden in Zukunft an Bedeutung gewinnen.
- Konzentration von Headquartern großer Unternehmen ist ein weiteres Charakteristikum einer wettbewerbsfähigen Stadt.
- hoher Tertiärisierungsgrad fördert ein schnelles und expansionsartiges Wachstum einer Mittelklasse mit steigenden Ausbildungsgrad, dadurch wird auch eine hohe Zahl an ungelernten Arbeitskräften fördert, wodurch es zu Polarisierungstendenzen kommen kann.
- diesen Polarisierungstendenzen entgegen zu wirken ist ein Konfliktmanagement erforderlich. Folglich ist eine Stadt im Wettbewerb erfolgreich, wenn es ihr gelingt soziale Spannungen durch verschiedene Maßnahmen zu entspannen.
- mit steigenden Einkommen, nimmt der Bedarf an Freizeit- und Kulturangebot der Bevölkerung zu. Hier ist noch der Aspekt der Sicherheit genannt, denn mit dem steigenden Einkommen, steigt auch die Bereitschaft, die dafür notwendigen Kosten zu tragen.
- verursacht durch das steigende Einkommen nimmt der Ressourcenverbrauch (Konsum, Verpackungs- und Verschleißmaterial, Transport, Verkehr, etc.) in Städten zu, wodurch externe Kosten entstehen. Städte, die einen Weg gefunden haben, ihre externen Kosten so gering wie möglich zu halten, sind effizienter und dadurch wettbewerbsfähiger.
- ein wichtiger Faktor für den Erfolg einer wettbewerbsfähigen Stadt sind ihre nationalen und internationalen Beziehungen, die durch Verkehrs-, Kommunikations-, Institutions- und Personennetzwerk gewährleistet und gefördert werden können.
- ein hohes Gehaltsniveau und eine hohe Beschäftigungsrate sind weitere Indikatoren der Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt.

Die Europäische Kommission fügt in ihrem *Konzept der Wettbewerbsfähigkeit* noch einen Punkt hinzu:

- für die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt ist entscheidend, ob das erwirtschaftete Kapital in der Stadt, im Sinne der administrativen Abgrenzung, bleibt. Dies hängt vom Standort des Kapitaleigentümers und vom Wohnort der Bevölkerung ab (Elsinger 2000: 13).

In dem von ihr erstellten Schema (*siehe Abbildung 5*) zur städtischen Wettbewerbsfähigkeit, versucht die Europäische Kommission die Einflussfaktoren der städtischen Wirtschaftsleistung zu determinieren und zu erklären. Bemerkenswert ist die Tatsache, dass die Lebensqualität neben der städtischen Wirtschaftsleistung eine zentrale Rolle einnimmt. Folgende vier Einflussfaktoren stehen dabei in starker Wechselwirkung zueinander (Giffinger et al. 2003: 12-13):

- Sektorale Rahmenbedingungen und wirtschaftliche Makrotrends. Das sind Faktoren, die direkten Einfluss auf die Struktur der Wirtschaftsaktivitäten, wie Gewerbeordnung oder Steuergesetzgebung ausüben.

- Die vorhandene Betriebsstruktur (Filialisierungsgrad, Betriebsgrößenverhältnisse, Branchenspezialisierung, Eigentümerstruktur, etc.) beeinflusst das Verhalten städtischer Unternehmen, auf die sich ändernden Gegebenheiten.
- Das wirtschaftliche Milieu (Bildungsstand und Arbeitsethik der lokalen Bevölkerung, Kriminalitätsrate, Korruptionsgrad, Qualität des Wohnungsbestandes, Effektivität des städtischen Verkehrs, etc.) hat Einfluss auf die Attraktivität einer Stadt im Hinblick auf die Firmenansiedlungen.
- Das innovative Milieu fördert oder hemmt die Entwicklung neuer Produkte und Prozesse. Durch Investitionen in Bildungs- und Forschungseinrichtungen, wie ebenso in Netzwerke und finanzielle Förderungen, ermöglicht es den Unternehmen, einerseits ihre Faktorkosten niedrig zu halten und andererseits Nutzen aus den Herausforderungen des Strukturwandels zu ziehen.

Die vier Determinanten wirken entweder direkt auf die städtische Wirtschaftsleistung, oder beeinflussen sie indirekt, indem sie die Beschäftigungsrate und Produktivität beeinflussen (Giffniger et al. 2003: 13).

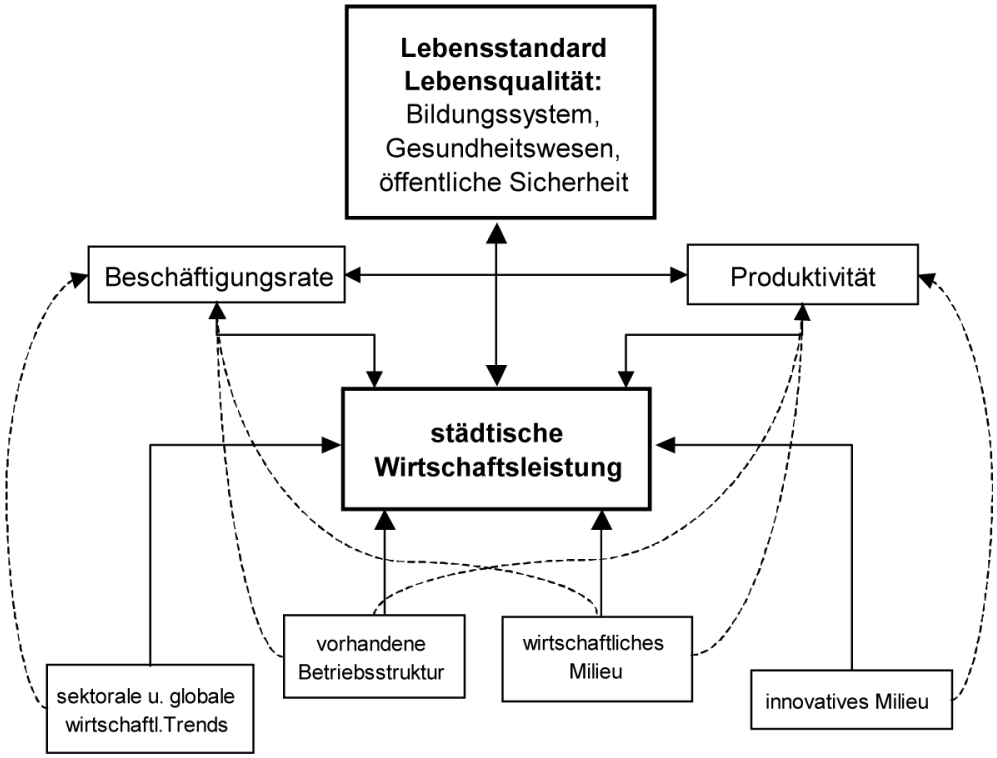


Abbildung 5: Konzept der Wettbewerbsfähigkeit von Städten

Quelle: Giffinger et al. 2003: 13

Für *Giffinger* ist die Verbindung städtischer Wettbewerbsfähigkeit mit Akteuren und anderen Wettbewerbsfeldern besonders wichtig. Demnach ergeben sich, angesichts der Mehrdimensionalität städtischer Entwicklung, eine Abhängigkeit der Wettbewerbsstärke von mehreren Wettbewerbsfeldern und ihren Akteuren und den damit verbundenen Wechselwirkungen untereinander (Giffinger et al. 2003: 11-15). So gesehen hängt die Wettbewerbsfähigkeit vom Grad der integrativen Wettbewerbsorientierung ab. Diese wird durch zwei Komponenten bestimmt:

- Die städtische Wettbewerbsfähigkeit steigt dann, wenn es gelingt, lokale und regionale Stärken auszuschöpfen und diese auszubauen um Chancen optimal nutzen zu können.
- Die städtische Wettbewerbsfähigkeit kann dann gesteigert werden, wenn es gelingt, eine vielfältige Entwicklung in Gang zu bringen und Synergien zwischen den einzelnen Wettbewerbsfeldern zu schaffen.

2.2.5. Wettbewerbsrelevante Standortfaktoren

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass für die Struktur eines Wirtschaftsraumes, die Standortentscheidungen vieler Akteure notwendig sind. Man unterscheidet hierbei drei große Akteursgruppen und zwar: Unternehmen, private Haushalte und die öffentliche Hand (Strobl 2000: 20). In einem Wirtschaftssystem das von privaten Unternehmen dominiert ist, wird auch die Stadt- und Regionalentwicklung von privatwirtschaftlichen Standortentscheidungen beeinflusst. Neuansiedelungen von Betrieben, Firmenniederlassungen, Stilllegung von Produktionsstandorten oder Verlagerung der Betriebsstätten, verändern im Wesentlichen die Entwicklungsbedingungen von Städten und Regionen (Strobl 2000: 20). Die Entscheidung sich in einem Raum niederzulassen oder diesen zu verlassen treffen die Unternehmen nach gründlicher Prüfung und Analyse der örtlichen Standortfaktoren. Nach *Krätke* unterscheidet man dabei zwischen speziellen, für eine ganz bestimmte Branchen, und generellen, für alle Branchen relevanten Standortfaktoren. Generelle Standortfaktoren sind (Strobl: 2000: 20):

- Transportbedingungen eines Standortes, sie beschreiben die generelle Erreichbarkeit dieses Standortes und der jeweiligen Bezugs- und Absatzmärkte, die Zugänglichkeit an Arbeitskräften und Abnehmern der Produkte, sowie die Einbindung des Standortes in das vorhandene Verkehrssystem.
- Qualität der Arbeitskraft, wobei hier nicht nur die Größe des städtischen oder regionalen Arbeitsmarktes ausschlaggebend ist, sondern auch die Differenzierung an verfügbaren Qualifikationen.
- Flächenangebot, beschreibt den Bedarf der Unternehmen am Standort an Gewerbeflächen, ist vor allem für Erweiterungsflächen relevant. Dabei sind neben dem Flächenangebot, die Grundstückspreise ebenso wichtig, die gleichzeitig ein Gradmesser der wirtschaftlichen Aktivität eines Standortes darstellen.
- Agglomerationsvorteile, die sich aus standörtlicher Konzentration an Akteuren, Institutionen und Gegebenheiten ergeben.

Industrie- und Dienstleistungsunternehmen aus 55 Regionen der EG gaben in einer Umfrage aus dem Jahr 1990 zur Wettbewerbsfähigkeit folgende Faktoren als relevant für ihre Standortentscheidung (Strobl 2000: 21):

Wirtschaft

- Nähe zu Bezugs- und Absatzmärkten,
- Allgemeines wirtschaftliches Umfeld,
- Verfügbarkeit von Arbeitskräften,
- Angebot und Qualität an Dienstleistungen.

Infrastruktur

- Anbindung an das Verkehrsnetz,
- Angebot und Kosten an Energie (Strom, Gas, Wasser),
- Angebot und Kosten der Ver- und Entsorgung,
- Verfügbarkeit und Kapazität an modernen Kommunikationssystemen.

Flächenangebot

- Gewerbeflächen (inkl. Erweiterungsflächen),
- Verfügbarkeit und Preise an Grundstücken,
- Angebot und Preise an Wohnimmobilien.

Soziales

- Soziales Klima,
- Angebot und Qualität an kommunalen, kulturellen und sozialen Einrichtungen
- Freizeit- und Erholungsangebot,
- Verfügbarkeit, Angebot und Qualität von Bildungseinrichtungen (Schulen, Fortbildungsangebot, Universitäten, Forschungseinrichtungen, etc.).

Rahmenbedingungen

- Lokale und regionale Bedingungen für Betriebsansiedelung,
- Institutionelle Standortvoraussetzungen (Branche, Größe, Steuer),
- Subventionsmöglichkeiten (supranational, national, regional, lokal).

Bestimmt durch unternehmerische Standortentscheidungen, Investitionstätigkeiten, sowie durch Innovationen, ergeben sich zu einem bestimmten Zeitpunkt, aus den vorhandenen Faktoren, die die Wirtschaftsaktivitäten beeinflussen, Entwicklungspotentiale für eine Stadt bzw. Region. Zu den Potentialen wie Natur, Landschaft, Arbeitskraft, Kapital und Infrastruktur, beeinflussen auch die geographische Lage und Beschaffenheit das Entwicklungspotential einer Stadt oder Region (Strobl 2000: 21). Dabei sind ausschlaggebend, nicht nur das bloße Vorhandensein von relevanten Standortfaktoren, sondern auch ihre Verwendung und das Zusammenspiel.

2.3. Strategische Planung

Eine einheitliche Definition des Begriffes der strategischen Planung, findet sich weder in englischsprachiger, noch in deutschsprachiger Fachliteratur nicht (*vgl. Kapitel 2.1.9.*). Die Offenheit, Vielschichtigkeit und die Heterogenität werden dem Begriff nie abgesprochen. Von seinem Ursprung im militärischen Sprachgebrauch, wurde der Begriff von der Wirtschaft aufgegriffen und in den zivilen Sprachgebrauch etabliert. Anfang der 1990er Jahre wurde der Begriff in die Planungswissenschaften eingeführt. Damals standen im Vordergrund Begriffe wie *Planungsstrategie* (Häußermann, Siebel 1993 in Kühn & Fischer 2010: 12) oder *projektorientierte Planung,* (Siebel, Ibert, Mayer 1999 in Kühn & Fischer 2010: 12) welche im Rahmen der IBA Emscher Park geprägt wurden (Kühn & Fischer 2010: 12). Im Unterschied zum militärischen oder zum ökonomischen Bereich, kann im Feld der räumlichen Planung eine taugliche Strategie nur gemeinsam mit dem, von einem Problem betroffenen Akteuren entwickelt werden (Ritter 2005: 1123).

Strategische Planung ist seit einigen Jahren auf internationaler Ebene das Schlagwort und Gegenstand in vielen planungswissenschaftlichen Debatten und Publikationen. Nach Phase der projektorientierten Planung, werden wieder strategische Konzepte gesucht, welche die Leitbilder und Projekte der Stadtentwicklung miteinander verbinden (Kühn & Fischer 2010: 9). Einige Autoren sprechen sogar von Renaissance der strategischen Planung, die im Kontext der Stadtentwicklung eine Steuerungsaufgabe übernimmt (Hutter 2006: 210). Im Zusammenhang mit aktuellen Herausforderungen von Städten und Regionen entpuppt sich strategische Planung als ein vielversprechendes Zugpferd um den vielen Ansprüchen der Stadt- und Regionalplanung gerecht zu werden. Auch die Aufgabe, den Strukturwandel managen zu können, wird der strategischen Planung zugeschrieben (Kühn & Fischer 2010: 9). Bevor Modelle strategischer Planung beschrieben werden, wird die Typologie der „driving forces“, sprich der treibenden Kräfte, die hinter der Entstehung von strategieorientierten Plänen stehen, anhand einer Matrix veranschaulicht (*siehe Abbildung 6*) (Hamedinger et al. 2008: 16). Dies soll aufzeigen in welcher Bandbreite die strategieorientierten Pläne ihre Anwendung finden können.

	exogen	endogen	strukturell	institutionenbezogen	akteursbezogen
lokalpolitische Regulationen der globalen Herausforderungen	x		x	x	
Regulation der ökonomischen Umstrukturierung	x		x	x	
Regulation Raumstrukturelle Veränderung (Stadtregionen, Quartiersmanagement)		x	x	x	
politische Regulation im Rahmen europäischer bzw. nationalstaatlicher Subsidiarität	x		x	x	
Strategieorientierung durch EU-Stadtpolitik	x			x	
Festivalisierung		x		x	
Stadt(entwicklungs)diskurs		x		x	x
Legitimations-Strategien		x		x	x
bottom-up Prozesse durch soziale Bewegungen und Developer		x			x

Abbildung 6: Typologie der "driving forces" strategieorientierter Planungen

Quelle: eigene Darstellung nach Hamedinger et al. 2008: 19-20

2.3.1. Modelle und Ansätze strategischer Planung

Strategische Planung wird in der Planungstheorie als Mix zwischen „großen Plänen“ und „kleinen Schritten“ interpretiert (Kühn & Fischer, 2010: 12). Diese Modelle werden auch als integrierte Entwicklungsplanung und Inkrementalismus beschrieben. Das Modell der integrierten Entwicklungsplanung (*comprehensive planning*) basiert auf den Praktiken seit den 1960er Jahre, alle wichtigen öffentlichen Ressorts, einschließlich der Finanzen, in einem großen, flächendeckenden und allumfassenden Plan zu integrieren (Kühn & Fischer 2010: 13). Die Stadt- und Regionalentwicklung wurde durch eine Vielzahl an Planwerken gesteuert und die verschiedenen Akteure orientierten sich an einheitliche und langfristige Ziele (Kühn & Fischer 2010: 13). Die Schwierigkeiten der Umsetzung von langfristigen Planungszielen wurden in der darauffolgenden Periode immer offensichtlicher. Parallel zu Trends wie Globalisierung, Liberalisierung und Deregulierung, nahm die Fähigkeit der öffentlichen Hand, Stadt- und Regionalentwicklungsprozesse zu steuern, immer mehr ab. Es wurden neue und pragmatische Ansätze gesucht. Einer davon war der Ansatz des *collaborative planning*, der die Planungshoheit des öffentlichen Sektors relativiert und die Kooperation und Kommunikation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren stärkt (Hamedinger et al. 2008: 23-24) (Kühn & Fischer 2010: 13). Das Modell des Inkrementalismus (*disjoined incrementalism*) vertritt die Ansicht, dass die Planung in einer Strategie der kleinen Schritten den besten Erfolg erzielen kann, weil das Lösen von Problemen in einem überschaubarem Rahmen gehalten wird (Hamedinger et al. 2008: 22). Das es leichter ist, sich auf kleine, überschaubare und absehbare Schritte zu einigen, führt aus der Ansicht, dass man beim Inkrementalismus die Möglichkeit hat, durch kurzfristige Vorhaben entsprechende Lehren ziehen zu können, wechselnde Akteure rascher in den Planungsprozess einzubinden und für

zukünftige Projekte Nachjustierungen zu tätigen. Dies ist im kleineren Rahmen eher möglich als in einem großem, zielorientiertem Ganzem (Hamedinger et al. 2008: 22). Als „dritter Weg“ wird in der Literatur das Konstrukt des perspektivischen Inkrementalismus beschrieben (Kühn & Fischer 2010: 14). Dieses Konstrukt verbindet die Planung durch Projekte mit langfristigen Strategien, die aus einem kooperativen Prozess entstehen (Hamedinger et al. 2008: 24). Diese Strategie wurde, mit einigen methodischen Prinzipien, im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park in den 1990er Jahren entwickelt. Diese Prinzipien waren u.a.: allgemeine Zielvorgaben, Verzicht auf flächendeckende Durchführungen von Vorhaben, Projekte statt Programme, Einführung von Instrumenten statt Integration von Programme (Kühn & Fischer 2010: 14).

Strategische Planung findet auf Stadt- und Regionalebene ihre Anwendung. Um das Thema verständlicher zu machen, versucht *Manfred Kühn* durch ein normatives Modell die Komplexität und das planungswissenschaftliche Chaos der strategischen Planung zu erläutern (Kühn & Fischer 2010: 24-25).

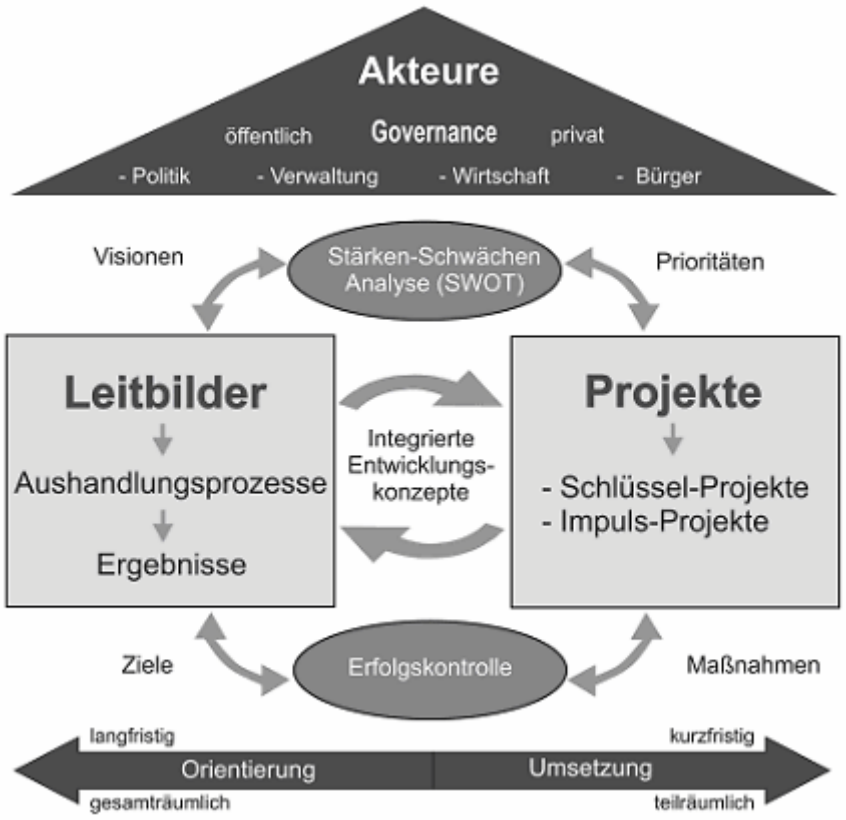


Abbildung 7: Modell Strategischer Planung

Quelle: Kühn & Fischer 2010: 25

Das Modell stellt den Idealzustand strategischer Planung, hinsichtlich planungstheoretischer Ansprüche, dar (*siehe Abbildung 7*). Die Kernkomponenten des Modells stellen die strategischen Leitbilder und Projekte dar. Die Stärken-Schwächen-Analyse, die integrierten Entwicklungskonzepte und die Evaluation bilden die Instrumente, mit dessen Hilfe die strategischen Leitbilder und Projekte in einem ständigen Lernprozess bzw. ständigen Interaktion abgestimmt, entwickelt und modifiziert werden sollen. Die Player des strategischen Planungsprozesses und Verantwortliche für das

Zusammenwirken aller Komponenten und Instrumente des Modells sind strategische Akteurs-Kooperationen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft (Kappenberg 2012: 6). Die Parallelität von Orientierung und Umsetzung in einer fortwährenden Wechselhaftigkeit wird als elementares Charakteristikum strategischer Planung definiert (Kappenberg 2012: 6). Nach *Kühn* ist der gesamte Planungsablauf ein permanenter Lernprozess. Das Modell gibt die Komplexität strategischer Planung und ihre Verflochtenheit mit vielen Bereichen sehr gut wieder, jedoch fehlt im vorgestellten Konstrukt die Position und Rolle der Planung.

2.3.2. Merkmale strategischer Planung

Folgende Charakteristiken strategischer Planung können letztendlich festgehalten werden:

- Strategische Planung kombiniert längerfristige Planungsziele mit kurzfristig auftretenden und unvorhergesehenen Ereignissen. Ihr Ziel ist es trotz langfristiger Ziele und Vorgaben auch ungeplante Erscheinungen in den Planungsprozess zu integrieren und zu bewältigen (Hamedinger et al. 2008: 27).

- Strategische Planung setzt Schwerpunkte und versucht nicht alles mit allem zu verknüpfen und zu kombinieren damit optimale Ergebnisse erzielt werden. Die Schwerpunktsetzungen können sich auf die Konzentration ausgewählter Räume, Themen oder Akteure beziehen. Dadurch wird eine flächendeckende Aktion vermieden (Hutter 2006: 210).

- Strategische Planung arbeitet mit konkreten Herausforderungen und Projekten, die in Leitbildern und Entwicklungsplänen von Städten und Regionen eingebettet sind (Hamedinger et al. 2008: 27).

- Strategische Planung ist auf die Einbeziehung und Mitwirkung unterschiedlicher Akteure ausgerichtet. Sie ist ein offener Prozess, der in Netzwerke und Akteursbeziehungen eingebettet ist. Je nach Vorhaben kann die daraus resultierende öffentliche Debatte unterschiedliche Ausmaße annehmen (Hutter 2006: 210).

2.3.3. Anwendungsbereiche strategischer Planung

Strategische Planung erlebt aktuell einen neuen Aufschwung. Nachfolgend lässt es sich festhalten, in welchen Schwerpunkten und Themenbereichen die strategische Planung ihre Anwendung findet (Kühn & Fischer 2010: 16-17):

- **Standort- und Städtewettbewerb** – um das verschärfte Konkurrenzverhalten zwischen Städten, wie Investorenanlockung, Ansiedelung von Firmen, Betrieben, Forschungs- und Bildungseinrichtungen, Abhaltung von gesellschaftlichen Großereignissen, sowie Festivalisierung und Vermarktung der Stadt, zu meistern, können strategische Ansätze

gewählt werden. Die Europäische Kommission förderte im Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Zeitperiode 2007 bis 2013 die nachhaltige Stadtentwicklung. Durch strategische Planung sollte die Wettbewerbsfähigkeit der Städte gestärkt werden (Europäische Kommission 2008: 40).

- **Strukturwandel managen** – ein wichtiger Bestandteil strategischer Planungsansätze ist, vor allem in ehemaligen Industriestädten, den Transformationsprozess zur deindustrialisierten Stadt zu managen. Der Planer tritt hier vielmehr als Manger des Wandels in Erscheinung auf.

- **Stadtumbau** – der Strukturwandel und Städtewettbewerb erbringen nicht nur Sieger hervor. Auch die „Verlierer“ müssen einen Weg finden mit den Folgen dieses Spiels umzugehen. Hier sind Strategien, wie die des Transformation, Rückbaus oder Leerstandsmanagement im Vordergrund. Die Leipzig Charta empfiehlt die Einführung von integrierten Stadtentwicklungsprogrammen auf der Ebene Stadt (Informationen zur Raumentwicklung 2010: 316-318). Die Stadt Leipzig veranschaulicht in ihrem Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2020“ wie strategische Planung in der Praxis funktioniert.

- **Finanzmittel** – die knappen finanziellen Ressourcen der Kommunen und Regionen reduzieren auch die Macht der Stadt- und Regionalplanung. Durch Schwerpunktsetzungen, ähnlich wie im Konzept „Leipzig 2020“, können zu den PPP-Modellen auch andere staatliche oder internationale Fördermittel zusätzlich akquiriert werden. So waren Ende der 1990er Jahre im Rahmen des „Framework for Action“ der Europäischen Kommission innovative Strategien für eine nachhaltige Stadtentwicklung europäischer Metropolen gefragt und durch EU Strukturfonds auch finanziell gefördert. Für Städte wie London, Liverpool, Berlin oder Wien war dies die Grundlage für die Entwicklung eigener strategischer Pläne (Kühn & Fischer 2010: 15).

2.4. Brachflächenkonversion aus Planungssicht

Viele Gründe für die Brachflächenentwicklung liegen klar auf der Hand. Vor dem Hintergrund der vermehrten Flächeninanspruchnahme schlummern ungenutzte und brachgefallene Areale und Gebäudekomplexe als Reserveflächen der künftigen Stadtentwicklung. Ihre Integration ins Stadtgefüge, ist für Städte und Regionen gleichermaßen Herausforderung und Chance. Aktive Nutzung städtischer Flächenpotenziale für Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Forschung, Innovation, Freizeit und Erholung bedeuten gleichzeitig eine aktive Stadtentwicklungspolitik, welche Auswirkungen auf die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt und ihrer Region hat. Projekte der Brachflächenrevitalisierung können als zusätzliche Multiplikatoren für die Profilierung des Stadtimages genutzt werden.

Allein schon im Sinne der Nachhaltigkeit unter dem Motto *„Innen- vor Außenentwicklung“* sollten Brachflächen Vorrang vor Projekten auf der „grünen Wiese“[7] haben (Güthling 2009: 11). Des Weiteren können durch Brachflächenentwicklung bestehende städtische Strukturen gestärkt und dem Flächenverbrauch entgegengewirkt werden (Huber 2008: 2).

Um bestmöglich das Potenzial von Brachflächen ausschöpfen zu können, ist bei Prozessen der Brachflächenkonversion ein strategieorientierte Planungsansatz zu wählen. Dieser ist über einen längeren Zeithorizont ausgelegt und beinhaltet die Richtungsvorgabe zum gewünschten Ziel und Zeitpunkt. Idealerweise sind diese Prozesse flexibel, pragmatisch und modular aufgebaut, was zwischenzeitliche Adaptierungen und Etappenerfolge gewährleistet. Die Teilerfolge oder auch Misserfolge sind ein sehr wichtiger Bestandteil im Planungsablauf, denn sie dienen dazu, Lehren aus dem Geschehenen zu ziehen, Nachjustierungen zu tätigen, Akteure zu feiern, neue dazuzugewinnen oder auch bei ähnlicher Ausgangsposition, durch Erfahrungssammlung, bewusst einen anderen Weg zu gehen.

Durch flexiblere Planungsansätze und dem Einsatz von innovativen Planungspraktiken, soll eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Möglichkeiten herausgeschlagen werden, was im Endeffekt eine Standortaufwertung nach sich ziehen soll. Dieses mehrdimensionale Handeln beeinflusst in weiterer Folge die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt und ihres Einzugsgebietes. Durch großangelegte Stadtentwicklungsprojekte, sei es durch Eigeninitiative, oder im Rahmen von Großereignissen, haben es Städte wie Kopenhagen, Paris, London oder Barcelona geschafft sich geschickt in Szene zu setzen, um „die Gunst der Stunde“ für sich zu nutzen. Dieser Weg hat sich als relativ erfolgreich gezeigt, weshalb davon ausgegangen werden kann, dass in naher Zukunft der gleiche Kurs beibehalten wird.

2.4.1. Forderung nach Brachflächenentwicklung

Die internationale Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) betont in ihrem 2001 veröffentlichten Bericht *„OECD Territorial Outlook“* im Kapitel zur nachhaltigen Stadtentwicklung die Bedeutung der Brachflächenentwicklung im Hinblick auf die Reduzierung städtischer Zersiedelung (OECD 2001: 229-231). Der Bericht stellt fest, dass die Brachflächenproblematik in vielen Städten präsent ist. Die Komplexität der Brachflächenentwicklung soll laut dem OECD durch eine sektorenübergreifende Politikbildung erfolgen. Besonders die Synergien zwischen der Raum- und Umweltpolitik sind ein wichtiges Element bei der Brachflächenwiederverwertung (OECD 2001: 229).

Auf der supranationalen Ebene hat man das Potenzial von Brachflächen und sich dafür ausgesprochen diese Vorhaben auch zu unterstützen. Dem 1999 in Potsdam, Deutschland

[7] Der Ausdruck „grüne Wiese“ ist eine im Planungsjargon gebräuchliche Metapher und bezeichnet agrarisch genutzte Flächen an der Siedlungsperipherie oder Siedlungsgrenzen von Städten, Gemeinden oder städtischen Agglomerationsräumen (Huber 2008: 2).

aufgesetztem Europäischen Raumentwicklungskonzept (EUREK) nach, sollen umfangreiche Stadtentwicklungskonzepte für den Wiederaufbau von vernachlässigten Gebieten und Industriebrachen genauso fördern werden, wie die Schaffung vom preiswerten und qualitativen Wohnungsangebotes (Europäischen Kommission 1999: 24).

Die Herausforderung für eine nachhaltige und integrierte Stadt(teil)entwicklung in Europa, liegt nach der Leipzig Charta in der Auseinandersetzung mit den sogenannten benachteiligten Stadtquartieren. Diese Stadtteile können sich, auf die Attraktivität, die Wettbewerbsfähigkeit, die Integrationsfähigkeit und die Sicherheit einer Stadt negativ auswirken. In Folge von Restrukturierungen haben sich diese Flächen, zu denen auch ehemals industriegeprägte Stadtteile mit Gebäude- und Flächenbrachen zählen, von Land zu Land unterschiedlich stark herausgebildet (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung 2012: 14-15).

Auf der städtischen Ebene spielen Brachflächen bei der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten und Plänen eine wichtige Rolle. So legt die Stadt Leipzig in ihrem Stadtentwicklungskonzept „Leipzig 2020“ beim Fachkonzept für Freiraum und Umwelt großen Wert auf die transformierten Industriebrachen (Stadt Leipzig 2009: 34). Der Strategieplan für Wien berücksichtigt das Vorhandensein von Brachflächen für die künftige Siedlungsentwicklung Wiens. So soll sich die Siedlungsentwicklung, aus Effizienzgründen, an das bebaute Stadtgebiet anschließen oder sich auf die innerstädtischen Brachflächen konzentrieren (Stadt Wien 2001: 30). Auch der Stadtentwicklungsplan Wien 2005 (STEP 05) hebt die Wichtigkeit des *„Brownfield Developments“* hervor. Angesichts der schrumpfenden Grundstücksreserven der Stadt und den hohen Erschließungskosten, auch am Stadtrand, werden Nachnutzungskonzepte von Industriebrachen gefordert (Stadtentwicklung Wien 2005: 115). Graz, die zweitgrößte Stadt Österreichs, setzt in seiner künftigen Stadtentwicklung auf die Wiederverwertung von Brachflächen (Stadt Graz, 2013: 66).

2.4.2. Pro und contra der Brachflächenverwertung

Wie alle Flächen, so verfügen auch Brachflächen über Entwicklungsvorteile und -chancen. Auch Risiken und Nachteile können mittels einer Bestandsaufnahme argumentiert werden. Im Folgenden werden Pro und Contra Begründungen der Brachflächenverwertung dargestellt, wobei die „CONTRA“ Argumente keine Ausschließungsgründe eine Flächenkonvertierung darstellen. Vielmehr sollen sie die planerische Herausforderungen aufzeigen (Huber 2008: 13-15) (Prokop, Rabl-Berger, & Wepner Banko 2008: 7-10) (ICSS im Umweltbundesamt 2005: 7):

PRO

Ressourcenschonung – durch Installierung von raumrelevanten Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe oder Industrie auf Brachflächen, anstatt auf der grünen Wiese, werden naturnahe Räume nachhaltig geschont. Sie können ihren Charakter und Nutzungsart wie Anbaufelder oder Nah- und Erholungsgebiet behalten. Auch der Schutz der Artenvielfalt kann dadurch gestärkt werden.

Förderung (Öffentliche Hand 1) – durch gezielte Förderprogramme und PPP-Modelle können Brachflächengebiete gezielt entwickelt werden. Durch Förderung von Zwischennutzungen können Brachflächen im Vorfeld zur Gebietsaufwertung beitragen.

Image (Öffentliche Hand 2) – durch Neuinszenierungen von Brachflächen gewinnen Städte an Charaktereigenschaften, wie Identifikationsmerkmale und Vermarktungsprodukt. Dies kann weiter zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und der Investorenanlockung führen.

Altbestand – die Verwendung des Altbestandes an Gebäuden kann zur Reduzierung des Investitionsvolumens beitragen.

Stadtteilentwicklung – die Wiedernutzung brachgefallener Flächen ermöglicht eine Imageverbesserung und Aufwertung von benachteiligten Stadtteilen. Damit kann dem Verfall von Stadtquartieren und der Segregation vorgebeugt werden.

Kompaktheit – die Umnutzung von Brachen im Bestand verändert auch das Mischverhältnis von Wohnen, Freizeit und Arbeiten in einem Gebiet. Durch kurze Wege und Angebotsvielfalt im Alltag wird in monofunktionalen Gebieten eine Erhöhung der Lebensqualität der Bewohner erzielt.

CONTRA

Grüne Wiese – in den meisten Fällen, stehen der Bachfläche sogenannte Alternativstandorte auf der grünen Wiese gegenüber welche an Attraktivität kaum verlieren. Gründe dafür sind die Flächenverfügbarkeit sowie die Vorhersehbarkeit an Errichtungs- und Grundstückskosten. Dazu kommt, dass Neuerschließungen von der öffentlichen Hand sehr oft gefördert werden.

Widmung – die bestehende Widmung kann so manche Neunutzung stark einschränken und Investoren „verjagen“.

Bürokratie – behördliche Auflagen wie Baubewilligungen oder Denkmalschutzauflagen können den Zeitplan und Gestaltungsspielraum stark einschränken und zusätzliche Investitionskosten verursachen.

Altlasten – besteht der Verdacht auf Altlasten, kann dies die Kostenkalkulation einer Umnutzung schwer ins Wanken bringen. Oft wird schon beim bloßen Verdacht auf Altlasten dem Gebiet der Rücken gekehrt.

Sanierung und Abbruch – abhängig vom Bestand, Lage und Entwicklungsszenarien können sich Sanierungs- und Abbruchkosten stark auf die Rentabilität des Vorhabens auswirken.

Eigentumshältnisse – durch Spekulationen oder Verkaufstaktiken der Grundstückseigentümer wird der Zugang zur Brachflächen verhindert. Ungeklärte Eigentumsverhältnisse haben auch eine abweisende Wirkung.

Kooperationswille – die Kooperationsbereitschaft aller beteiligten Akteure und ihrer Organisationen sind maßgeblich für die Prozessdynamik verantwortlich.

Vermarktungsproblem – die Vorgeschichte einer Brachfläche kann für die zukünftige Nutzung ein entscheidender Faktor sein. Ein Negativimage schreckt Investoren und Nutzer gleichermaßen ab.

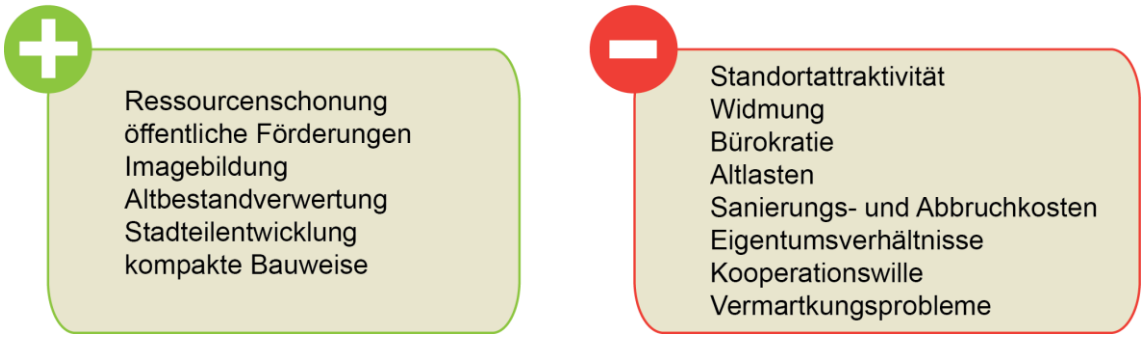


Abbildung 8: Pro & Contra der Brachflächenverwertung

Quelle: eigene Darstellung

3. Verständnis zur Konvertierung von Brachflächen

Bedingt durch Wachstums- und Schrumpfungsprozesse wird die Stadtlandschaft ständig aufs Neue verändert. Das dabei neuausgewiesenes Bauland wird erschlossen und vermarktet. Alte Standorte fallen nach geringfügiger Nutzung brach. Dieses Kapitel behandelt das Verständnis und den praktischen Zugang zur Brachflächenrevitalisierung. Mittels von Beispielen werden Instrumente und Entwicklungsmodelle veranschaulicht. Die hier gesammelten Erkenntnisse fließen in den Analyseteil und die Empfehlungen hinein.

3.1. Grundverständnis

Viele Länder haben das Vorhandensein von Brachflächen als ein komplexes und transsektorales Problemfeld erkannt, welches ohne die Einbindung von Akteuren aus den unterschiedlichsten Wirkungsbereichen nicht gemeistert werden kann. Demzufolge spielt die Wiedernutzbarmachung und die Wiedereingliederung in den Nutzungskreislauf von Brachflächen international und europaweit eine wichtige Rolle (Ferber & Grimski 2002: 13). In Europa wurden länderübergreifend verschieden Netzwerke und Aktionsgruppen gegründet, um die Möglichkeiten von Brachflächenrevitalisierung zu untersuchen. Das Ziel war bzw. ist es Synergien, bei Revitalisierungsbemühungen der einzelnen Länder zu bündeln und einen internationalen Erfahrungsaustausch zu ermöglichen. Hierbei kann man die Gruppen CLARINET und RESCUE, sowie das CABERNET-Netzwerk hervorheben (Weitkamp 2009: 36).

Das CABERNET-Netzwerk (Concerted Action for Brownfield and Economic Regeneration Network) wurde 2002 gegründet und wird von der Nottingham Universität und dem deutschen Umweltbundesamt koordiniert (Weitkamp 2009: 37). Das Netzwerk besteht aus 55 Mitgliedern aus 21 Ländern in ganz Europa die weiter in acht Stakeholder-Gruppen unterteilt sind (*siehe Abbildung 9*). [8] Das Ziel ist die Förderung neuer, praktischer Lösungen für Brachflächenentwicklung. Dabei konzentriert sich das Netzwerk auf vier Hauptpunkte[9]:

- besseres Bewusstsein und gemeinsames Verständnis der Brachflächenthematik, Stakeholder-Gruppen übergreifend,
- ein konzeptionelles Modell der Brachflächenproblematik,
- koordinierte Forschungsarbeit in verschiedenen Sektoren und Ländern,
- Identifikation von Best-Practice-Ansätzen und anderen Instrumenten.

Das Netzwerk hat seit seinem Entstehen einige konzeptuelle Modelle hinsichtlich der Brachflächenproblematik mit unterschiedlichen Schwerpunkten entwickelt. Das *Bath-Modell* präsentiert die Systemdynamik im Kontext eines urbanen Flächenmanagement, das *Fußball-Modell* veranschaulicht die steigende Bewusstseinsbildung beim Problemverständnis und Problemcharakterisierung verschiedener Stakeholder und das *ABC-Modell* charakterisiert die unterschiedlichen Brachflächentypen nach Lage, vorheriger Nutzung, Kosten der Baureifmachung und wirtschaftlichen Ertrag.

[8] Vgl. http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1146, abgerufen am 16.06.2014
[9] Vgl. http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1135, abgerufen am 16.06.2014

Abbildung 9: CABERNET Stakeholder-Gruppen

Quelle: eigenes DESIGN nach http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1301, 16.06.2014

3.1.1. Das Bath-Modell

Das Bath-Modell versucht die Dynamik eines Flächenmanagements darzustellen. Anhand einer Wasserwanne soll für Städte, Regionen und ganze Staaten die Brachflächenproblematik, von ihrem Entstehen bis zur ihrer Revitalisierung veranschaulicht werden. Das Konzept hinter diesem Modell ist simpel (*siehe Abbildung 10*) und lässt sich wie gefolgt erklären.

Abbildung 10: Das Bath-Modell

Quelle: Ferber et al. 2006:39

Die Wasserwanne, mit ihrem Auffassungsvolumen *X* steht stellvertretend für ein beliebiges Stadt-, Regions- oder Staatsgebiet samt der zur Verfügung stehenden Nutzungsflächen. Das Wasser, welches die Wanne füllt, repräsentiert die Flächeninanspruchnahme durch die unterschiedlichsten Landnutzungen. Die Intensität des Wasserstrahles ist von der spezifischen Entwicklungsdynamik

jedes Standortes, sprich Angebot und Nachfrage der Flächennutzung, abhängig. Ebenfalls, standortgebunden ist die Entstehung von Brachflächen, welche im Bath-Modell als Ablagerungen oder „Schlamm“ dargestellt werden (Ferber et al. 2006: 39-40). Vom Zeitpunkt wenn ein Grundstück oder ein Gebiet als Brachfläche ausgewiesen wird, über dessen Entwicklungsprozess, bis hin zu der neuen Nutzung, vergeht eine bestimmte Zeitperiode. Diese Regenerationsphase der Brachfläche wird in diesem Modell als Abfluss dargestellt (Ferber et al. 2006: 39-40).

Brachflächen entstehen aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und gesellschaftlichen Trends. So ist anzunehmen, dass jeder Staat, jeder Region und Stadt mit unterschiedlicher Intensität von Brachflächen betroffen sind. Diese sich zyklisch weiderholende Herausforderung stellt das Flächenmanagement vor eine herausfordernde Aufgabe. Im Idealfall, bringt ein aktives Flächenmanagement, durch Revitalisierungsvorhaben, mindestens die gleiche Masse Wasser wieder zum fliesen, wie es durch die Flächeninanspruchnahme in seiner Wanne absorbiert (*siehe Abbildung 11*).

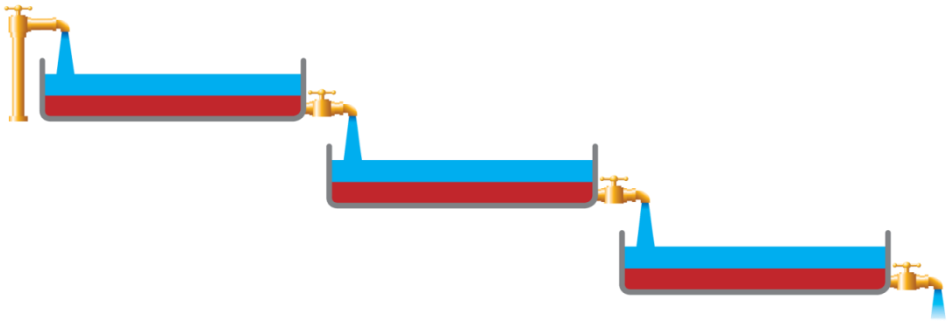


Abbildung 11: Zyklen der Flächenrevitalisierung mittels Bath-Modell

Quelle: eigene Darstellung nach Ferber et al. 2006: 39-41

3.1.2. Fußball-Modell

Brachflächenprojekte werden durch verschiedene Akteure und deren Interessen beeinflusst. Der Involvierungsgrad, das Problemverständnis und die Erwartungen verschiedener Akteure sind wichtige Bestandteile des Entwicklungsprozesses. Die Einbindung aller beteiligten und betroffenen Akteure, ist für den Erfolg oder Misserfolg bei Brachflächenrevitalisierungen entscheidend. Anhand des sogenannten Fußball-Modells, speziell über die Wabenstruktur des Balles, soll die Komplexität des Multi-Stakeholder-Einflusses bei Brachflächenrevitalisierungsvorhaben veranschaulicht werden (Ferber et al. 2006: 45-46). Dadurch soll bei allen Akteuren die Bewusstseinsbildung, beim Problemverständnis und der Problemcharakterisierung, gesteigert werden (*siehe Abbildung 12*).

Abbildung 12: Fußball-Modell

Quelle: eigene Darstellung nach Ferber et al. 2006: 46

Durch dieses Modell sollen die Akteure nicht nur an die Rolle der treibenden und widersprüchlichen Kräfte des Entwicklungsprozesses erinnert werden, sonder auch auf die verschiedenen Ansichten, Interessen und Auswirkungen von einzelnen Akteursverbindungen (Ferber et al. 2006: 46).

3.1.3. ABC-Modell

Das ABC-Modell unterscheidet Brachflächen hinsichtlich der Wiederverwendung nach Eignung und Rentabilität. Das Verhältnis zwischen den Kosten der Baureifmachung einer Brachfläche und dem durch dieses Vorhaben erzielten Ertrag kann je nach Standort sehr unterschiedlich sein. Über das Diagramm des ABC-Modells lässt sich das wirtschaftliche Potenzial für jede Brachfläche veranschaulichen (*siehe Abbildung 13*). Das Diagramm dient als erster Anhaltspunkt über die künftige Entwicklung einer Brachfläche. Durch die Zuordnung zum A-, B- oder C-Typ lassen sich erste Ableitungen und Entwicklungsszenarien für jeden Standort skizzieren.

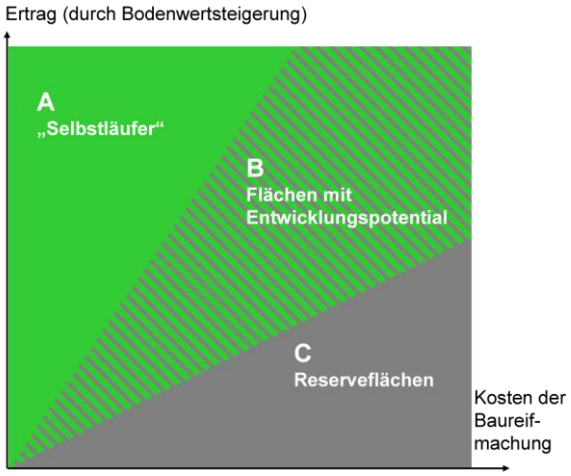


Abbildung 13: Kategorien von Brachflächen nach ABC Modell

Quelle: Prokop, Rabl-Berger & Wepner Banko, 2008: 6

Typ A „Selbstläufer“ – sind Standorte in guter Lage oder prosperierender Region, bei denen der zu erwartende Ertrag der Brachflächenentwicklung deutlich über den kalkulierten Kosten der Baureifmachung liegt. Die Attraktivität dieser Flächen ist für private und öffentliche Investoren sehr hoch und es bedarf keinen zusätzlichen Anreizen in Form von Subventionen für ihre Wiederverwertung (ICSS im Umweltbundesamt 2005: 8) (Prokop, Rabl-Berger & Wepner Banko, 2008: 6-7).

Typ B „Flächen mit Entwicklungspotenzial“ – sind Standorte, die aufgrund von Risiken unsicher sind und daher auch die Rentabilität in Frage gestellt wird. Bodendekontaminationen oder Altlastensanierung beschleunigen zwar den Entwicklungsprozess dieser Flächentypen, sind aber auch mit erheblichen Kosten verbunden. Um die Risiken zu mindern, die Kosten zu verteilen und dennoch diesen Flächentypus zu entwickeln, empfiehlt es sich eine Kooperationsform zwischen privaten und öffentlichen Akteuren einzugehen. Der Flächentyp B ist gleichzeitig auch der Typ von Brachflächen der ein Zusammenarbeiten aller Akteure voraussetzt. Meist legt der Schwerpunkt der Stadtentwicklungspolitik auf diesen Flächen (ICSS im Umweltbundesamt 2005: 8) (Prokop, Rabl-Berger & Wepner Banko, 2008: 6-7).

Typ C „Reserveflächen“ – sind Standorte, bei denen der zu erwartende Ertrag der Brachflächenentwicklung deutlich unter den kalkulierten Kosten der Baureifmachung liegt. Dieser Flächentypus kann einer Neunutzung nur sehr schwer zugeführt werden und das mit Hilfe von erheblichen Fördermitteln (ICSS im Umweltbundesamt 2005: 8) (Prokop, Rabl-Berger & Wepner Banko, 2008: 6-7). Ist für diesen Flächentypus langfristig keine urbane Entwicklung zu erwarten, kann auch eine Renaturierung in Erwägung gezogen werden (Ferber et al 2010: 7).

Die Selbstläufer werden über den Markt geregelt und werden aufgrund ihrer Vorteile in Gegensatz zu Flächentypen B und C, leichter einer neuen Nutzung zugeführt. Das Hauptaugenmerk der Stadt- und Regionalentwicklung sollte daher bei der Entwicklung von B- und C-Flächen liegen. Hier sind alle Beteiligten, von der öffentlichen Hand, über den Alteigentümer, bis hin zu Anrainern, Pioniernutzern und Investoren gefordert, gemeinsam eine entsprechende und zukunftsfähige Nutzung für den gegebenen Standort mit zu entwickeln.

3.2. Entscheidungshilfen bei Brachflächenentwicklung

Um eine Brachfläche entwickeln zu können müssen im Vorhinein grundlegende Fragen geklärt werden. Aufgrund ihrer Spezialität können Projekte der Brachflächenentwicklung unterschiedliche Rahmenbedingungen und Formen annehmen. Deshalb ist es sinnvoll bereits in der Phase der Projektinitiierung, Grundsätze und Entwicklungsmöglichkeiten des gegebenen Standortes zu definieren. Neben grundsätzlichen Charakteristiken wie Größe, Lage und Verbindungen, spielen die Faktoren wie Flächenwidmung, Baureifmachung, Altlastenrisiko, Planungsaufwand und Vermarktung eine wichtige Rolle bei der Entscheidung über die Rentabilität eines Gebietes.

All die genannten Faktoren lassen sich in weitere Unterkategorien aufgliedern, sodass für jeden Standort, mittels eines Punktesystems, ein individuelles Ergebnis von Entwicklungschancen und Entwicklungshindernissen möglich ist. Daraus lassen sich die notwendigen technischen oder sozialen Maßnahmen ableiten und formulieren, die textlich oder auch monetär ausgedrückt werden können. Somit ergibt sich eine erste Prioritäten- und Kostenkalkulation für die gegebene Brachfläche (*siehe Abbildung 14*).

Bewertung	Jeweils 3 Punkte	Jeweils 2 Punkte	Jeweils 1 Punkt	Persönlicher Eintrag
Städtebau	Die Fläche liegt im Ortszentrum Das Umfeld wird hochwertig genutzt Durch Wiedernutzung wird eine Aufwertung des Umfeldes erwirkt Flächengröße und Zuschnitt sind für die gewünschte Entwicklung geeignet	Die Fläche liegt in der Nähe des Ortszentrums Das Umfeld wird hochwertig genutzt Durch Wiedernutzung soll eine Aufwertung des Umfeldes erwirkt werden Flächengröße und Zuschnitt sind für die gewünschte Entwicklung geeignet	Die Fläche liegt nicht im Ortszentrum Flächengröße und Zuschnitt sind für die gewünschte Entwicklung nicht geeignet	
Landschaftsbild & Erholung	Fläche mit untergeordneter Bedeutung für die Erholungsvorsorge	Fläche mit Bedeutung für die Erholungsvorsorge grenzt an historisch gewachsenen Ortsrand mit guter landschaftlicher Einbindung	Fläche mit hoher Bedeutung für die Erholungsvorsorge Fläche in exponierter Lage mit hoher Bedeutung für das Landschaftsbild	
Ökologie	Ehemals intensiv genutzte Fläche mit hohem Versiegelungsgrad Fläche ohne erkennbare ökologische Bedeutung	Ehemals extensiv genutzte Fläche mit potenzieller Eignung als Grün- oder Erholungsfläche	Fläche in naturnaher Lage Fläche mit hoher Bedeutung für Erhaltung der biologischen Vielfalt	
Lage	Sehr gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur Keine Störungen durch oder auf die Umfeldnutzungen zu erwarten	Gute Verkehrsanbindung und Infrastruktur Nur geringe Störungen durch oder auf die Umfeldnutzungen zu erwarten	Unzureichende Verkehrsanbindung und Infrastruktur Erschließungsaufwand hoch Empfindliche oder störende Nutzung im Umfeld	
Vermarktung	Vergleichbare Flächen existieren nicht (weder im Gemeindegebiet noch in Nachbargemeinden) → Der Bedarf an entsprechenden Flächen ist groß	Vergleichbare Flächen existieren sowohl im Gemeindegebiet als auch in Nachbargemeinden, sind jedoch nicht kurzfristig verfügbar → Der Bedarf an entsprechenden Flächen ist vorhanden	Vergleichbare Flächen existieren sowohl im Gemeindegebiet als auch in Nachbargemeinden, und sind auch kurzfristig verfügbar → Der Bedarf an entsprechenden Flächen ist gering	
Planungsaufwand	Die bestehende Flächenwidmung entspricht den künftigen Nutzungszielen, Änderungen in der Bebauungsplanung sind nicht erforderlich, die Finanzierung von Maßnahmen ist geklärt	Nutzungsziel ist definiert, Planungsrecht ist mit geringem Aufwand zu ändern, die Finanzierung von Maßnahmen ist in groben Zügen geklärt	Es existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan	
Altlastenrisiko	Ehemalige und aktuelle Nutzung von geringer Altlastenrelevanz, höchstens punktuelle Bodenverunreinigungen zu erwarten, geringe finanzielle Aufwendungen notwendig	Ehemalige und aktuelle Nutzung von eingeschränkter Altlastenrelevanz Bei Wiedernutzbarmachung ist mit abfallrechtlichen Belangen zu rechnen Die voraussichtlichen Sanierungskosten liegen unter der Höhe des Grundstückswertes	Ehemalige und aktuelle Nutzung von Altlastenrelevanz Bei Wiedernutzbarmachung ist mit wasserrechtlichen und abfallrechtlichen Belangen zu rechnen Die voraussichtlichen Sanierungskosten liegen in der Höhe des Grundstückswertes oder darüber	
Summe			**Persönliche Bewertung:**	

Auswertung:
18 – 21 Punkte = geringer Aufwand zur Wiedernutzung
11 – 17 Punkte = mittlerer Aufwand zur Wiedernutzung
< = 10 Punkte = hoher Aufwand zur Wiedernutzung

Abbildung 14: Bewertungshilfe für die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen

Quelle: Prokop, Rabl-Berger & Wepner Banko, 2008: 12

Durch die Prioritätenaufstellung lassen sich zielorientiert und effizient die konkreten Projektpartner suchen, sowie die Form, Umfang und Abgrenzung der künftigen Zusammenarbeit skizzieren.

3.3. PPP-Modelle

Die Transformation der ehemals industriegeprägten Städte schreitet ungehindert voran und stellt diese in einen wetteifernden Wettbewerb zu einander. Dadurch erhöhen sich der organisatorische und vor allem der finanzielle Druck auf die Kommunen, was ebenso eine Veränderung der Methoden und Instrumente der Stadtplanung zu Folge hat. Die Stadt hat heute neben der Verwaltung neue Aufgaben zugeschrieben bekommen (Bretschneider 2007: 493). So soll mittels Stadtmarketing und Stadtmanagement die Stadt so vermarkten, dass neues Kapital in Form von Fremdinvestitionen, Standortentscheidungen von Unternehmen und Touristen die Kassen füllt. Da diese umfangreichen Vorhaben die öffentliche Hand meistens nicht allein meistern kann, sind Kooperationen, in Form von PPP-Modellen, sowohl interkommunale als auch mit Privaten Akteuren notwendig.

Unter PPP-Modellen wird die Zusammenarbeit Privater und Öffentlicher Akteure verstanden. Die Grundidee war Einbindung privaten Kapitals bei der Produktion öffentlicher Infrastruktur und Dienstleistungen. Dadurch sollte gewährleistet werden, dass das Potenzial der Effizienzsteigerung bestmöglichst erreicht wird. Ganz vereinfacht kann man das Modell folgendermaßen beschreiben werden. Ein Partner „Public Sector“ hat die Macht ein Vorhaben an einer gewissen Stelle zu erlauben und zu beauftragen. Der andere Partner „Private Sector“ hat das nötige Kapital und Motiv um das Vorhaben zu realisieren und zu betreiben (Bretschneider 2007: 494).

Wie jedes „neue“ Instrumentarium, so hat auch das PPP-Modell eine Reihe von falschen Behauptungen und Fehlinterpretation. Entgegen der Negativmeinungen bedeuten PPP-Modelle eine langfristige, vertraglich gebundene und geregelte Zusammenarbeit zwischen der öffentlichen Hand und privaten Wirtschaftsakteuren bei der Planung, Erstellung, Finanzierung und Betreibung öffentlicher Aufgaben und Dienstleistungen. Durch so eine Art der Zusammenarbeit profitieren alle Vertragspartner. Der Private kann an einem für ihn unerschlossenen Markt sein Produkt oder Dienstleistungen anbieten, unabhängig von verwaltungstechnischen oder gar politischen Prozedere und die öffentliche Hand kann ohne eigenen Einsatz ein Produkt bzw. eine Dienstleistung den Bürgern und Besuchern anbieten.

3.3.1. Arten von PPP-Modellen

Abhängig vom Vorhaben und der Motivation zu einem PPP-Modell können unterschiedliche Vertragsmodelle beobachtet werden. Im Folgenden sind die unterschiedlichen PPP-Vertragsmodelle dargestellt (PPP Task Force im BMVBS 2008: 35-37):

Erwerbermodell – bei diesem Modell übernimmt der private Auftragnehmer im Auftrag der öffentlichen Hand, auf einem in seinem Eigentum stehenden Grundstück, Planung, Bau, Finanzierung und den Betrieb einer Immobilie, die von der öffentlichen Hand genutzt wird. Zum Vertragsende geht das Eigentum an Grundstück und Gebäude auf den öffentlichen Auftraggeber über. Das Entgelt besteht in einer regelmäßigen Zahlung (von der öffentlichen Hand) an den Auftragnehmer (den

Privaten). Dieses wird bei Vertragsabschluss festgesetzt und enthält Komponenten für Planung, Bau, Betrieb, Finanzierung und Erwerb der Immobilie inkl. Grundstück und möglicher Zuschläge für den betriebswirtschaftlichen Gewinn, der auch die Risikoübertragung abdeckt.

Inhabermodell – der private Auftragnehmer plant, baut, finanziert und betreibt ein Objekt das vom öffentlichen Auftraggeber genutzt wird. Der Unterschied dieses Modells zu dem Erwerbermodell ist, dass von Anfang der öffentliche Auftraggeber der Eigentümer des Objektes samt Grundstück und Nutzung ist.

Leasingmodell – der private Auftragnehmer übernimmt bei diesem Modell die Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und optional die Verwertung eines Objektes. Anders als bei dem vorherigen Modell besteht jedoch keine Verpflichtung zur Übertragung des Gebäudeeigentums am Ende der Vertragslaufzeit. Der Auftragnehmer hat vielmehr ein Optionsrecht, die Immobilie entweder zurückzugeben oder zu einem vorab fest kalkulierten Restwert zu übernehmen. Neben der Kaufoption sind auch Mietverlängerungsoptionen oder Verwertungsabreden möglich. Als Nutzungsentgelt zahlt der Auftragnehmer regelmäßige Raten („Leasingraten“), welche ebenso wie der Preis für die Einlösung der Kaufoption bei Vertragsabschluss festgelegt werden. Bestandteile der Raten sind Entgelte für die (Teil-)Amortisation der Planungs-, Bau- und Finanzierungskosten sowie den Betrieb (Facility Management) einschließlich Gewinn- und Risikozuschlag.

Mietmodell - Der private Auftragnehmer übernimmt hierbei Planung, Bau, Finanzierung, Betrieb und Verwertung einer Immobilie. Das Mietmodell entspricht weitgehend dem Leasingmodell, jedoch ohne Kaufoption mit zuvor festgelegtem Kaufpreis. Das Gebäude kann zum im Zeitpunkt des Vertragsablaufs zu ermittelnden Verkehrswert erworben werden.

Konzessionsmodell – der private Auftragnehmer verpflichtet sich ein Gebäude oder eine Straße für die öffentliche Hand zu planen, zu errichten und zu betreiben (Baukonzession) und bestimmte Dienstleistungen gegenüber den Nutzern zu erbringen (Dienstleistungskonzession). Er finanziert sich unmittelbar bei den Nutzern (Nutzungsentgelte wie z.B. Eintrittsgebühren, Tunnelmaut, Parkgebühren). Zusätzlich können von der öffentlichen Hand Zahlungen erfolgen (z.B. Anschubfinanzierung). So ein Modell findet man oft im Verkehrsbereich beim Autobahnausbau und –finanzierung.

Gesellschaftsmodell – bei diesem Modell errichten und betreiben öffentliche Hand und Private Partner ein Objekt oder Gebiet über eine gemeinsame Gesellschaft. In dieses Modell werden häufig Elemente anderer Vertragsmodelle eingebunden.

Contractingmodell – bei diesem Modell übernimmt der private Auftragnehmer auf dem Grundstückt und dem Gebäude des öffentlichen Auftraggebers Bauarbeiten bzw. betriebswirtschaftliche Optimierungsmaßnahmen von bestimmten Anlagen (Bsp. Energieversorgung). Der private Auftragnehmer plant, baut, finanziert und betreibt die Anlage. Nach Ablauf des Vertrags wird die

Anlage durch den privaten Auftragnehmer entfernt oder sie geht in das Eigentum des öffentlichen Auftraggebers über.

3.3.2. Akteure bei PPP-Modellen

Von der Art und Umfang des Vorhabens ist abhängig wie heterogen die Akteurslandschaft bei den PPP-Modellen ist. Manchmal ist die Konstruktion eines PPP-Modelles komplexer, da einzelne Akteure mehrere Kompetenzen in den Gesamtprozess mitbringen und somit mehrere Rollen oder Aufgabengebiet abdecken können. Unabhängig davon wie Entwicklungsprozesse sich entwickeln und wer teilnimmt, ist es wichtig von vornehinein die Aufgaben so zu koordinieren, dass immer klar ist welcher Akteur welchen Input liefert und welchen Wert letztendlich das Gesamtprojekt dadurch bekommt. Die Folgende Grafik veranschaulicht die Akteursvielfalt und ihre Rollen bei PPP-Modellen.

AKTEUR	ROLLE
Grundstückseigentümer	derjenige der im Grundbuch eingetragen ist (öffentlicher Grundstückseigentümer, Unternehmen oder Privatperson)
Planerteams	Projektidee, Standort-, Markt- und Nutzungsanalyse, Programm- & Prozesserstellung, Prozessführung, Koordinierung, Steuerung, i.w.S. ist Vertreter des Bauherren oder Investors, oder sind selber Investor oder Bauherr. Kostengerechte, funktionale, flexible und architektonisch anspruchsvolle Umsetzung des Nutzungskonzeptes, Beratung, Dokumentation
Investoren	auch eine Art von Nachfragern (Institutionelle Investoren, Unternehmen & Privatpersonen)
Financiers	Institutionen und Akteure mit Fremdkapital (z. B. Banken)
Bauträger	Unternehmen das Bauleistungen anbietet als Fach-, Sub-, General- oder Totalunternehmen
Nutzer	diejenigen die das Objekt nachfragen und nutzen (Privatpersonen oder Unternehmen)
öffentliche Hand	Körperschaft des öffentlichen Rechts (Bund, Land, Gemeinden)
Immobiliendienstleister	hierzu zählen Immobilienberater, -makler, -verwalter, Steuerberater und Anwälte, Versicherungs- und Werbeagenturen

Abbildung 15: Rolle der Akteure in der Projektentwicklung

Quelle: eigene Darstellung und Ausformulierung nach Wiegand 2012: 1-85

3.4. Flächenmanagement

Die Anpassungs- und Transformationsprozesse einer Stadt setzten auch im Sinne der nachhaltigen Siedlungsentwicklung auf einen ressourcenschonenden Umgang. Das Ziel einer modernen Stadtentwicklungspolitik sollte sein, aus der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche den aktuellen und künftigen Flächenbedarf zu decken. Um dieses ambitionierte Ziel erreichen zu können, erfordert es ein aktives Flächenmanagement auf der gesamtstädtischen Ebene. Seine Aufgabe wäre es das Flächenangebot und die Flächenverfügbarkeit von Brachflächen im Stadtgebiet zu erheben, zu kategorisieren und so zu koordinieren damit eine Konversion der gegebenen Fläche stattfinden kann. Die einzelnen Phasen eines Brachflächenrevitalisierungsprojektes sind aufgrund der spezifischen Gegebenheiten vor Ort, nur schwer generalisierbar (Prokop, Rabl-Berger, & Wepner Banko 2008: 11). Dennoch lassen sich auf Grundlagen von Literaturrecherchen Gemeinsamkeiten des Prozessverlaufs festhalten (*siehe Abbildung 16*). Abhängig von der Phase und Aufgabenspektrums eines Flächenrecyclingvorhabens, ist es durchaus möglich und auch gängig, dass einzelne Aufgabenbereiche durch öffentliche, private oder dritte Prozessakteure bewältigt werden.

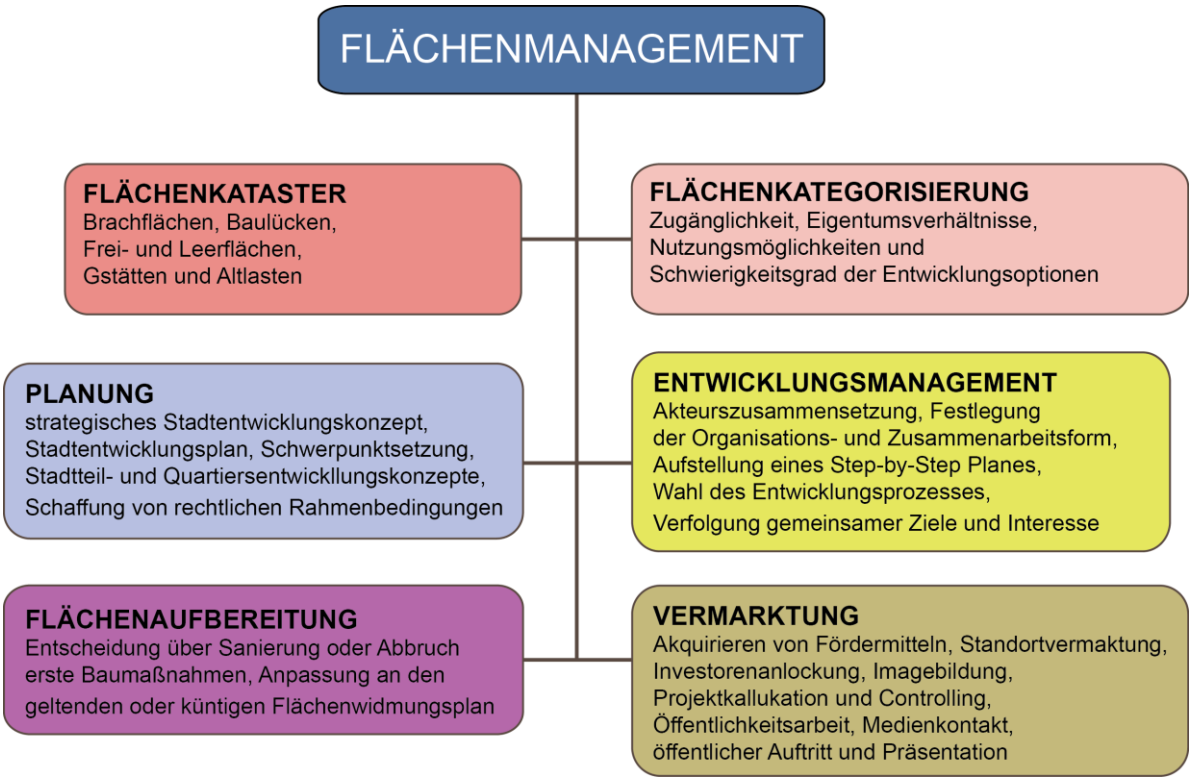


Abbildung 16: Flächenmanagement und seine Aufgaben

Quelle: eigene Darstellung nach Habermann-Nieße und Nieße 2002: 9

Einen geradlinigen Weg der Brachflächenrevitalisierung gibt es nicht. Ein hohes Maß an Flexibilität ist im gesamten Entwicklungsprozess, von der Planung bis zu Realisierung, erforderlich. Die heterogene Zusammensetzung aus privaten und öffentlichen Akteuren (*siehe Abbildung 17*) setzt eine interdisziplinäre Kooperation voraus. Durch Erkenntnisgewinne und das Dazulernen, können immer wieder neue Wege bestritten werden. Eine erfolgreiche Brachflächenrevitalisierung ist durch

Kompromissfähigkeit und Kontinuität der Akteure, anpassungsfähige städtebauliche Konzepte, flexiblere Auslegung des Planungsrechtes und Pilotprojekten auf Teilflächen gekennzeichnet (Habermann-Nieße und Nieße 2002: 8).

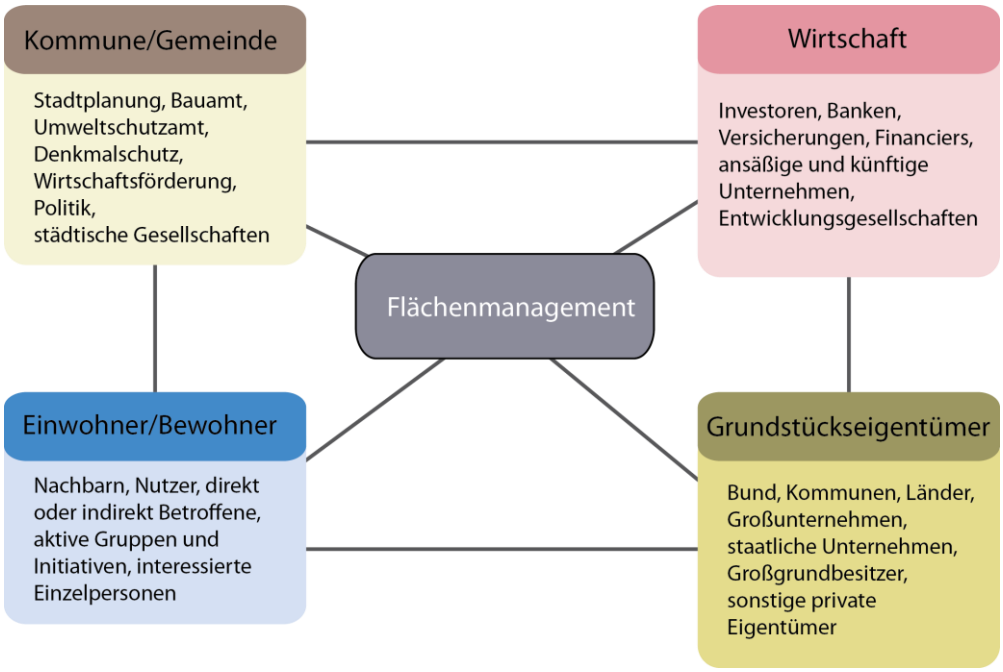


Abbildung 17: Akteure im Flächenmanagement

Quelle: eigene Darstellung nach Habermann-Nieße und Nieße 2002: 14

Brachflächenmanagement in der Praxis

Die Stadt Gotha in Thüringen, Deutschland, wandte sich nach einigen erfolgreichen Stadtsanierungsmaßnahmen in den 1990er Jahren, Grundstücken und Objekten mit zentraler Bedeutung für weitere Innenstadtentwicklung zu. Da das Interesse für diese Flächen fehlte, wurde die Stadt selbst aktiv und startete 2006 die Initiative „Gotha lebt!“. Das Ziel dieser Initiative war das die Vermittlung der innerstädtischen Potentiale von brachgefallenen Flächen zwischen potentiellen Interessenten und den Eigentümer. Als erster Anlaufpunkt wurde ein Informationsbüro in der Innenstadt eingerichtet. Dieses legte zunächst den Fokus seiner Tätigkeit auf das Thema des innerstädtischen Wohnens. Zeitgleich wurde eine Internetplattform (http://www.gotha-lebt.de) eingerichtet die freie Grundstücke und Immobilien in der Innenstadt Gothas offeriert. So eine aufgezogenes Brachflächenmanagement stellt ein wichtiges Instrument der Stadtsanierung und Stadtentwicklung in Gotha dar (TMBLV 2013: 15).

Gothas Brachflächenmanagement ist auf den folgenden fünf Pfeilern aufgebaut (TMBLV 2013: 15-16):

Das Kataster – ist die Grundlege der Initiative und seit seiner Einführung 2006 ist das stetig aktualisiere Brachflächen- und Leerstandskataster für die Innenstadt, welches sowohl städtische als auch private Standorte umfasst. Darin sind Informationen enthalten wie Größe, Bodenrichtwert, Eigentumsverhältnisse, Fotos und Lagepläne. Um die Vermarktung der erfassten Grundstücke zu

intensivieren hat die Gemeinde mit den privaten Eigentümern ein schriftliches Übereinkommen welches es der öffentlichen Hand erlaubt die Flächen und Objekte im öffentlichen Teil des Katasters zu führen und bei Interesse den Kontakt herzustellen. Die Kontaktdaten der Privateigentümer sind nicht öffentlich zugänglich.

Webseite – der Internetauftritt ist der zweite Pfeiler des Brachflächenmanagements. Durch die Webseite werden die Brachflächen als Entwicklungspotenziale dargestellt. Die Webseite ist zugleich auch die erste Informationsgrundlage für potenzielle Interessenten. Der Kern der Webseite ist die Datenbank der verfügbaren Brachflächen und Leerständen.

Informationsbüro – ist die dritte Säule des Brachflächenmanagements und wird gemeinsam von der Stadt und dem Sanierungsträger betrieben. Das Büro dient als Schnittstelle zwischen Eigentümern und Nachfragern. Das Büro ist aus den Räumlichkeiten der Stadtverwaltung ausgelagert und hat somit einen neutralen Charakter. Durch regelmäßige Öffnungszeiten, einheitliches Design von Informationsmaterialeien und den verfügbaren Objekten ist das Büro im Stadtraum präsent.

Zwischennutzungen – sind ein wichtiges Element des Brachflächenmanagements in Gotha. 2005 im Rahmen des bundesweiten Städtewettbewerbs „Entente-Florale“ ins Leben gerufen, als Gemeinschaftsaktion von Verwaltung, Politik, Wirtschaft und Bürgern zur Begrünung und Belebung des städtischen Raums.

Stadtplanungsrundgänge – hierbei werde gemeinsam mit dem Bürgermeister, der Mitarbeiter des Planungsamtes, privater Akteure und der Bevölkerung aktuelle Themen der Stadtentwicklung vor Ort vorgestellt und diskutiert.

Die Akteure des Brachflächenmanagements in Gotha sind Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes, des Sanierungsträgers, des städtischen Liegenschaftsamtes, des Grünamtes und bei Bedarf wird auch das Tiefbauamt mit einbezogen. Durch die Auslagerung können Probleme der Brachflächen flexibel, bürgernah und in einem weniger förmlichen Rahmen diskutierte werden. Auch der Austausch mit anderen Gemeinden und Städten ist notwendig um die Effizienz des Brachflächenmanagements zu steigern. Weitere Akteure sind zivilgesellschaftliche Initiativen sowie Kooperationen und Kooperationspartner wie Universitäten (TMBLV 2013: 16-17). Das Brachflächenmanagement Gothas ist zwar nur auf die Innenstadt konzentriert, kann sich jedoch bei entsprechendem Bedarf, im Sinne eines Stadtentwicklungsplanes, auf das gesamte Stadtgebiet und sogar die Stadtumgebung ausbreiten.

3.5. Brachflächenerfassung

Die Voraussetzung für eine systematische Brachflächenentwicklung ist ein umfassender Informationspool über die vor Ort befindlichen Brachflächen. Aufbauend auf dieser Grundlage können erste Entwicklungsszenarien unter Einbindung verschiedener Faktoren und räumlicher Bedeutung ausgewertet werden (TMBLV 2013: 8). Das Instrument für die Erfassung von brachgefallenen Grundstücken und die Aufbereitung der dazugehörigen Informationen ist der Brachflächenkataster. Dieser dient als Grundlage für weitere Aktivitäten der Revitalisierung und Umnutzung von Brachflächen. Die durch den Brachflächenkataster gewonnenen und aufbereiteten Informationen ermöglichen dem Flächenmanagement erste Maßnahmen und Schritte einzuleiten (TMBLV 2013: 8). Ähnliche Informations-Datenbanken sind Baulücken- oder Bauflächenkataster. Der Unterschied liegt hier in den Eigenschaften der Flächen. Während beim Bauflächenkataster die Eignung der Flächen für eine künftige Bebauung als Aufnahmekriterium in die Datenbank dient, sind dagegen die Einträge im Brachflächenkataster auf Grund des ungenutzten Zustandes der Flächen erfasst (TMBLV 2013: 8).

Im Brachflächenkataster sind alle Informationen, wie Lage, Größe, Verbindungen, Eigentumsverhältnisse, Vornutzung, aktuellen Zustand, Altlastenvermutung, der erfassten Brachflächen für ein bestimmtes Gebiet zusammengetragen (*siehe Abbildung 18*).

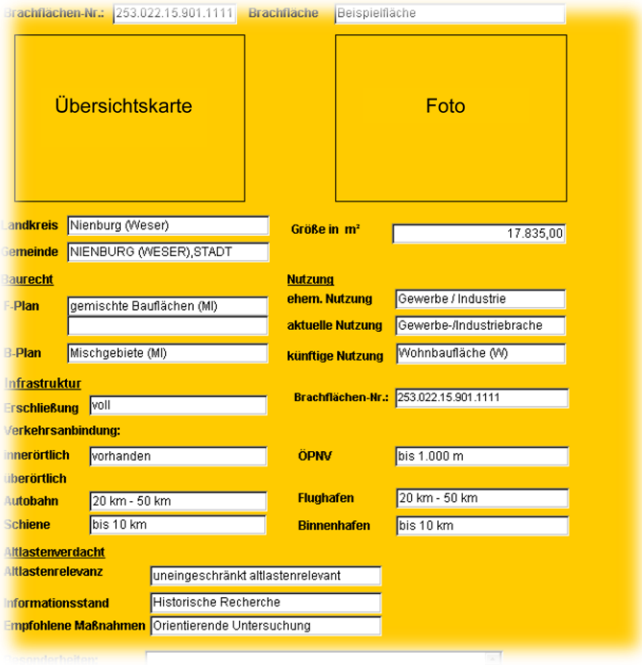


Abbildung 18: Exemplarischer Auszug aus einem Brachflächenkataster

Quelle: Hernandez Diaz & Basedow 2006: 40

Je mehr verschiedene Fachressorts bei der Zusammentragung von Informationen eingebunden werden können, desto umfangreicher werden die Entscheidungsgrundlagen ausfallen. Mittels dieses Planungsinstruments soll ein rascher Überblick der Brachflächensituation vor Ort gewährleistet werden. Dadurch können für bestimmte Nutzungen, wie etwa Wohnbau oder Betriebsansiedelung, erste Eignungs- und Potentialanalysen durchgeführt werden (TMBLV 2013: 8-9). Eine aktive und

zielorientierte Nutzung des Brachflächenkatasters setzt auch die Aktualität und eine benutzerfreundliche Darstellung der zur Verfügung stehenden Daten voraus. Die Daten können textlich und graphisch dargestellt werden. Mittels der Nutzung eines Geoinformationssystems können die ermittelten Daten des Brachflächenkatasters mit anderen Fachdaten verschnitten werden, was eine flexiblere und vor allem umfangreiche Arbeitsgrundlage für die Stadtplanung darstellt (*siehe Abbildung 19*) (TMBLV 2013: 8-10).

Die Erstellung und Einsatz des Brachflächenkatasters ist dann sinnvoll, wenn die Brachflächenentwicklung seitens der Stadtentwicklungspolitik angestrebt und wenn diese Entwicklung systematisch und strategisch ausgelegt wird. Durch eine aktive Nutzung des Brachflächenkatasters, der auch für die Öffentlichkeit zugänglich ist, können Prioritäten und Phasen der Stadtentwicklung leicht abgelesen werden. In weiterer Folge kann dies zur Hebung von Bürgerbeteiligung und Investorenanlockung führen (TMBLV 2013: 9-10).

Brachflächenkataster in der Praxis

Die Stadt Sonneberg, Thüringen, Deutschland richtete einen GIS-gestützten Brachflächen- und Leerstandkataster 2006 im Rahmen des Programms Stadtumbau-Ost ein. Das Brachflächenkataster umfasst Angaben zur Lage von Brachflächen und leerstehenden Objekten im gesamten Stadtgebiet. In weiterer Folge ist es möglich diese Daten mit anderen Informationen, wie vorherige Nutzung und Funktion, Verfügbarkeit der Fläche, Luftbilder, Planugsstand oder Eigentumsverhältnisse, zu verschneiden um möglichst ein vollständiges Bild über die Brachflächensituation vor Ort zu bekommen. Eine Bewertung von Brachflächen nach Dringlichkeit des Handlungsbedarfes, lässt sich anhand von Daten der Bevölkerungsentwicklung und Prioritäten der Stadtentwicklung vollziehen. Eine Kategorisierung des Handlungsbedarfes auf einzelnen Flächen erfolgt in drei Kategorien: „dringend gegeben“, „mittelfristig erforderlich“ und „gering“ (TMBLV 2013: 11-12).

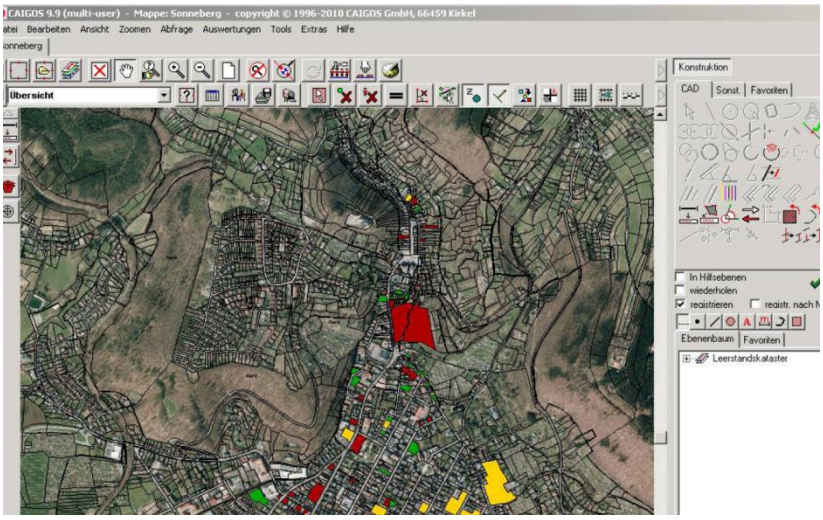


Abbildung 19: Brachflächenerhebung in Sonnberg mittels GIS

Quelle: TMBLV 2013: 11

Das Problem des Brachflächenkatasters in Sonnebreg ist die unregelmäßige Aktualisierung der Daten bedingt durch personellen Mangel. Zu dem kommen finanzielle Engpässe für die Wartung und Erweiterung der Datenbanken. Auch die sektorübergreifende Nutzung des Katasters wird durch mangelnde Erfahrung mit räumlichen GIS Daten erschwert.

3.6. Grundstücksfonds

Das Instrument des Grundstücksfonds ist ein städtebauliches und strukturpolitisches Instrument des deutschen Bundeslandes Nordrhein-Westfalen mit dem Ziel des Ankaufs und Entwicklung von altindustriellen Brachflächen.[10]

Vor dem Hintergrund von über 4000 ha nicht mehr genutzten Gewerbe-, Industrie- und Bregbaubrachen Ende der 1970er Jahre und dem kaum zur Verfügung stehenden Flächen zur Neuansiedelung von Unternehmen, stellte sich das Bundesland Nordrhein-Westfalen als erstes in Deutschland diesem Problem. Zur nähst konzentrierte sich die Arbeit des Fonds auf die Fördermöglichkeit von Gewerbegebieten auf ehemaligen Industrieflächen. 1979 wurde der Fonds zur Grundstückfonds Ruhr und 1984 schließlich zur Grundstücksfonds NRW erweitert, wodurch ein völlig neues Instrument der Flächenreaktivierung geschaffen wurde (Heyer 2012: 142-143).
Die Konstruktion des Grundstücksfonds wurde folgende. Der Fonds, Förderangebot an die Kommunen, als teilrevolvierender Fonds d.h. alle Einnahmen fließen wieder in als Treuhandvermögen und stehen neuen Projekten zur Verfügung, konstruiert wurde an die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) als Dienstleister und organisatorische Hilfe für die Kommunen übertragen (Heyer 2012: 143). Die Philosophie dahinter war ganz einfach. Die Kommunen wurden dadurch unterstützt die bisherigen Eigentümer aufzukaufen, die LEG erwarb als Treuhänder die Grundstücke, um nach Vorstellungen und Entwicklungszielen der Städte die Brachflächen schließlich planen und an den Markt bringen zu können (Heyer 2012: 143).

Das Tätigkeitsspektrum des Grundstücksfonds umfasst dabei Aufgaben wie Ankauf von Brachflächen, Liegenschaftsmanagement, Baureifmachung, Steuerung und Koordination von Altlastensanierungen, Entwicklung neuer städtebaulicher Strukturen, Planung und Koordination der Erschließung sowie Freiflächenherstellung, Mitwirkung bei der Vermarktung oder Planung und Steuerung der Umnutzung von Industriedenkmälern.[11]

Die Bilanz nach mehr als 30 Jahren spricht für sich. In 80 Städten in Nordrhein-Westfalen konnten durch 189 Projekte über 2500 ha angekauft und wieder nutzbar gemacht werden. Mit einer Investitionssumme von 12,2 Mrd. Euro (Ende 2011), konnten etwa 500 Mio. Euro an Erlösen erzielt werden und etwa 30000 Arbeitsplätze teils gesichert und teils neu geschaffen werden. Großindustrielle Standorte wurden für Klein- und Mittelunternehmen transformiert und fast 1200 ha

[10] Vgl. http://www.nrw-urban.de/produkte/grundstuecksfonds-nrw/, abgerufen am 02.07.2014
[11] Vgl. http://www.nrw-urban.de/produkte/grundstuecksfonds-nrw/, abgerufen am 02.07.2014

Grün-, Freizeit- und Erholungsflächen geschaffen (Heyer 2012: 143). Dieses Erfolgsmodell wurde 1995 in einer leicht abgeänderten Form im Bundesland Sachsen-Anhalt übernommen. Beim Grundstücksfonds Sachsen-Anhalt (GSA) (http://www.gsa-grundstuecksfonds.de/) stand nicht in erster Linie die Gewinnung von Flächen für neue Betriebe, sondern die Bestandssicherung industriell-gewerblicher Kerne und die betriebliche Produktion im Mittelpunkt (Heyer 2012: 143).

3.7. Entwicklungsgesellschaft

Da es sich bei großflächigen Brachflächenentwicklungsprojekten meist um die Falgships der Stadtentwicklungspolitik handelt, ist durchaus üblich, dass die öffentliche Hand sogenannte Entwicklungsgesellschaften gründet. Diese Gesellschaften haben das primäre Ziel einer durchdachten, koordinierten und letztendlich gewinnbringenden Planung und Entwicklung des jeweiligen Projektgebietes.
Um so weit es geht eigenständig, flexibel und marktkonform handeln zu können, werden die Entwicklungsgesellschaften, in den meisten Fällen, in den privatwirtschaftlichen Sektor ausgelagert. Üblicherweise sind Entwicklungsgesellschaften mit verschiedenen Akteuren aus dem öffentlichen Sektor, Universitäten und Forschungseinrichtungen, sowie mit Akteuren aus der Wirtschaft. Dadurch soll ermöglicht werden, dass die gegründete Gesellschaft frei von Verwaltungsstrukturen, Vorurteilen und Parteipolitik ein vielfältiges Leistungsspektrum den potenziellen Investoren und Nutzern bietet und den Projektstandort optimal vermarktet. Dieses Leistungsspektrum ist je nach Standort und den geltenden formalen Rahmenbedingungen unterschiedlich. Grundsätzlich umfasst die Tätigkeit einer Entwicklungsgesellschaft folgende Bereiche[12]:

Standortanalyse – die meistens stadtteilgroßen Entwicklungsgebiete gilt es durch eine fundierte Standortanalyse samt Stärken, Schwächen und Hemmnissen darzustellen. Durch die Darstellung im einen größeren Maßstab, ist es möglich die regionale Einbettung und Verflochtenheit des Planungsgebietes darzustellen.

Schwerpunktsetzung – durch eine Schwerpunktsetzung werden Teilflächen gezielt einer bestimmten Nutzung zugeordnet. In der Praxis wird zu diesem Zeitpunkt ein Masterplan für das zu entwickelnde Gebiet ausgearbeitet. Dies erfolgt in Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand und anderen Fachexperten. Die Schwerpunkte müssen die aktuell geltenden Entwicklungspläne und -ziele vor Ort berücksichtigen.

Entwicklungsplan – als nächster Schritt wird ein Entwicklungsplan für das Gebiet aufgestellt. Dieser beinhaltet die angestrebte Bebauungsform und die zeitliche Komponente für die Umsetzung.

[12] Die Beschreibung der Tätigkeitsbereiche von Entwicklungsgesellschaften ist aus der Recherchearbeit zum Punkt 3.7. abgeleitet worden. Als Grundlage dienten die Webauftritte von: Wien 3420 AG (http://www.wien3420.at/index.html), Asset One Immobilienentwicklungs AG (http://www.asset-one.at/flash_de/index.php) und Copenhagen Cpacity () alle am 05.08.2014 abgerufen.

Praktischerweise werden größere Gebiete in mehrere Phasen unterteilt damit die Projektkoordination, Investitionsvolumen, Vorfinanzierungen oder andere gesetzliche Auflagen im überschaubaren Rahmen bleiben.

Wettbewerbe – Wird ein Masterplan erstellt und beschlossen, folgen dann für die ausgewiesenen Baubereiche Wettbewerbsausschreibungen gemäß den Zielvorstellungen des Master- und Entwicklungsplanes. Die Aufgabe der Wettbewerbsauslobung kann die Entwicklungsagentur übernehmen.

Innovationen – um einen Standort auch während seiner Entwicklungsphasen attraktiv zu gestalten, übernehmen die Entwicklungsagenturen auch die Aufgabe der Zwischennutzungsvermittlung. Durch ein entsprechendes Angebot an Zwischennutzungsmöglichkeiten kann der Standort für eine gewisse Zeit genutzt und bespielt werden, was in weiterer Folge seine Attraktivität und Vermarktungschance anhebt.

Koordinierung – alle Aktivitäten, seien es konzeptuelle oder baulichen sollten während der Vorbereitungsphase und der Umsetzungsphase miteinander harmonieren. Eine reibungslose Abwicklung aller vorgesehenen Aktivitäten koordiniert die Entwicklungsgesellschaft.

Standortvermarktung – die Entwicklungsagentur ist für eine gewinnbringende Vermarktung des Brachflächenrevitalisierungsprojektes verantwortlich. Die Vermarktungsaufgabe beinhaltet das Anwerben von: potenziellen Investoren, günstige Voraussetzungen für Unternehmensgründungen oder deren Niederlassungen werden konzipiert, Ansiedelungen von Forschungs- und Bildungseinrichtungen, künftigen Bewohnern.

Entwicklungsagentur in der Praxis

Im Süden der dänischen Hauptstadt entsteht seit den 1990er Jahre ein neues Stadtgebiet. Die Ørestad, zugleich auch das größte Stadterweiterungsgebiet Kopenhagens weist eine Gesamtfläche von etwa 310 ha auf. Das Gebiet, welches Teils dem Staat (ehemaliges Militärgelände) und Teils der Stadt Kopenhagen (Naherholungsgebiet) befindet sich auf der Insel Amager und liegt nahe dem Flughafen Kopenhagen-Kastrup. Das Gebiet verfügt über einen Autobahn- und Eisenbahnanschluss was eigentlich, im generellen gesprochen, die idealen Voraussetzungen für einen neuen Stadtteil sind. Die oben genannte Fläche soll in Zukunft Wohnort für 20.000 Einwohner werden und Arbeitsplatz für 80.000 Menschen schaffen. Zusätzlich erwartet sich die Stadt Kopenhagen durch die Ansiedlung der Universität von Kopenhagen bis zu 20.000 Studenten im Gebiet (Kunz 2012: 25).

Am 01.07.1992 trat das Ørestad-Gesetz in Kraft. Eine im Ørestad-Gesetz verankerte Entwicklungsgesellschaft, die Ørestad-Gesellschaft, wurde am 11.03.1993 gegründet. Die Stadt Kopenhagen ist mit 55% und der Staat Dänemark mit seinen 45% an der Entwicklungsgesellschaft

beteiligt. Beide Partner brachten als Gesellschaftskapital ihre Grundstücksanteile an der Ørestad ein (De Gregorio 2008: 4).

Im Jahr 1994 fand ein von der Entwicklungsgesellschaft veranstalteter interantionaler Architekturwettbewerb statt, welchen die finnische Architekturfirma ARKKI 1995 gewann. Das Gesamtgebiet wurde in vier Stadtteile (Ørestad Nord, Amager Fælled, Ørestad City und Ørestad Syd) aufgeteilt. In der Periode 1998 bis 2005 wurden die Pläne für die Pläne verbessert und adaptiert (De Gregorio 2008: 2004).

Abbildung 20: Das Entwicklungsgebiet Orestadt (vom Norden)

Quelle: Jessen 2007: 12

Die Aufgaben der Entwicklungsgesellschaft sind der Bau der U-Bahn zum Flughafen, sowie die Erschließung und Vermarktung des Geländes. Das Ziel der Ørestad-Gesellschaft ist es bis 2038 schuldenfrei zu sein (De Gregorio 2008: 4).

3.8. Zwischennutzung

Zwischennutzungen ist eine spezielle Form der Immobilien- und Flächennutzung. Albrecht definiert die Zwischennutzung als:

> *„…eine von vornhinein zeitlich befristete Nutzung einer Brachfläche oder eines leerstehendes Gebäudes, die nicht der ursprünglichen und nicht der langfrisitgen Nutzung entspricht.“ (Albrecht nach Waldis 2009: 11)*

Zwei wichtige Aspekte sind bei der Zwischennutzung ganz wichtig. Der erste Aspekt ist das Entstehen eines Raumes für die Zwischennutzung. Dieser entstandene Raum ist gemäß der Definition mit der Entstehung von Brachflächen verbunden. Doch eine Brachfläche allein reicht meistens nicht aus um als Fläche für Zwischennutzungen zu fungieren. Hier kommt der zweite Aspekt, die Öffnung bzw. die

Zugänglichkeit, ins Spiel. Zwischennutzer sind für gewöhnlich nicht die Eigentümer der Potenzialfläche. Es kann durchaus sein, dass der Eigentümer der Brachfläche aus Gründen der Wiederverwertbarkeit der Fläche diese nicht für eine Zwischennutzung öffnet (Waldis 2009: 12).

Wird eine Brachfläche für eine Zwischennutzung geöffnet, so werden zwischen den Zwischennutzern und dem Eigentümer Nutzungsverträge geschlossen. Eine Zwischennutzung wird realistischer wenn die Räumlichkeiten kostenlos oder zur Betriebskosten angemietet werden können. Andererseits können Zwischennutzungsambitionen gleich abgeschrieben werden, wenn diese den Rentabilitätsmodellen des Eigentümers nicht entsprechen (Overmeyer 2011: 43).
Durch eine Zwischennutzung kann jedoch auch der gewinnorientierte Eigentümer profitieren. Ist der Immobilienmarkt zur gegebenen Zeit nicht nachgefragt und halten sich potenzielle Investoren in der Hoffnung auf niedrigere Immobilienpreise zurück, können Zwischennutzungen zur Aufwertung der Liegenschaft beitragen. Zwischennutzungsareale sind Laboratorien wo eigene Ideen ausprobiert werden und auch scheitern dürfen (Overmeyer 2011: 42).

Im Lebenszyklus von Zwischennutzungen sind drei Phasen festellbar. Die erste Phase ist die **Pionierphase**. Während dieser Phase beziehen die Zwischennutzer die Areale und müssen mit den vorhandenen Gegebenheiten zurechtkommen. Diese werden mit minimalem finanziellem Aufwand an die eigenen Bedürfnisse angepasst. In der Pionierphase entwickeln die Zwischennutzer Ideen oder Projekte. Scheitern diese so hält sich der Schaden in Grenzen, weil so gut wie keine Investitionen getätigt wurden. Erzielen die ersten Projekte einen Erfolg, kann in die zweite Phase der Zwischennutzug übergegangen werden. Die **Hochblüte**. Diese Phase hat ein Spill-Over-Effekt auf die angrenzende Umgebung. So können zwischengenutzte Brachflächen auch ihren Beitrag zu Gentrifikation eines Stadtteiles beitragen. Durch das Vorhandensein solcher Areale wird wieder auch das Wohnen im Grätzl attraktiver. Ausgelöst durch Erhöhung der Attraktivität, tritt die Zwischennutzung in die dritte Phase ein. Die **Ablösung** beinhaltet die Realisierung von Neubauprojekten auf der Brachfläche was zur Verdrängung und Verschwinden von Zwischennutzungen führt (Waldis 2009: 19-20).

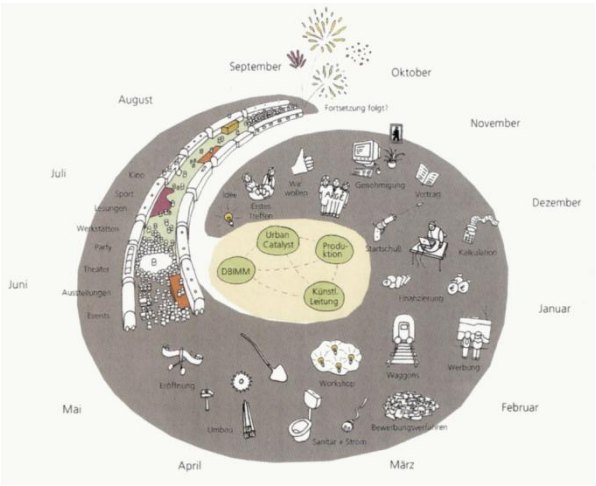


Abbildung 21: Lebenszyklus von Zwischennutzungen

Quelle: Overmeyer 2011: 45

Zwischennutzung in der Praxis

Seit 2000, auf einer 10000 m² großen Industriebrache der Köpenicker Kabelwerke in Berlin wurde schrittweise eine der größten privat finanzierten Skate- und BMX-Anlagen entwickelt. Nach und nach wurde das Angebot sukzessive erweitert und bot von weiteren Sportplätzen, über ein Feriencamp und Hostel, bis hin zur Konzerten und Filmvorstellungen ein umfangreiches Programm und Angebot. Das Projekt steht auf eigenen Beinen und wird durch den Verein All eins e.V. betrieben (Becker 2010: 78).

Nach neun Jahren musste der zwischengenutzte Standort einem Baugemeinschaftsprojekt „Wohnen am Hochdamm“[13] Platz machen. Doch das ist nicht das Ende für die BMX-Anlage. Das Projekt zog auf eine größere Fläche um und feiert heuer das zwanzigjährige Bestehen.[14]

3.9. Kooperatives Planungsverfahren

Informelle kooperative Planungsverfahren sind ein gutes Instrument, um die Arbeit eines gebietsbezogenen Projektmanagers zu unterstützen. Sie bieten die Möglichkeit in der Projektentwicklung frühzeitig den Dialog zwischen allen Schlüsselakteuren zu suchen und diesen auch während des gesamten Entwicklungsprozesses zu führen. Ein kooperatives Planungsverfahren ist grundsätzlich als ein Wettbewerb, offen oder geladen, gestaltet. Ein Planungsteam übernimmt in Koordination mit dem Auftraggeber, Grundeigentümer und/oder Kommune, die Aufgabe der Prozessorganisation und der Moderation. In Rahmen dieser ersten Phase sind Planungsteams gefordert, Testentwürfe für das zu entwickelnde Gebiet, unter Einbeziehung dessen Umfelds, zu erstellen (Bock, Hinzen, & Libbe 2009: 91).

Die Teams, die weiter am Planungsentwurf arbeiten dürfen, werden durch eine Jury, zusammengesetzt aus den Eigentümern, der Kommune und Fachleuten, ausgewählt und zu einem Hearing, die zweite Phase des kooperativen Planungsverfahren, eingeladen. Zum Hearing werden meistens nicht alle teilnehmenden Planungsteams eingeladen. Die eingeladenen Teams haben beim Hearing die Möglichkeit ihre Entwürfe der Jury zu präsentieren und ein Feedback zu bekommen. Aus allen Kandidaten werden, abhängig vom Projektumfang, zwei bis vier Teams ausgewählt die am weiteren Entwicklungsprozess teilnehmen dürfen (Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH 2012: 7).

Die dritte Phase beinhaltet die Entwurfserarbeitung im Rahmen des kooperativen Planungsverfahrens. Die ausgewählten Teams erhalten ein festgesetztes Honorar. Die Finanzierung dieser Verfahren erfolgt, wenn es sich um private Flächen handelt durch die Eigentümer. Auch die öffentliche Hand kann einen Beitrag beisteuern (Bock, Hinzen, & Libbe 2009: 91).

[13] Vgl. http://www.wohnen-am-hochdamm.de/ abgerufen am 03.07.2014
[14] Vgl. https://alleins.de/ abgerufen am 03.07.2014

Kooperatives Planungsverfahren in der Praxis

Das nicht mehr genutzte Gaswerk Leopoldau, im 21. Wiener Gemeindebezirk, sollte einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Gesamtfläche des Areals umfasst eine Fläche von 13,5 ha, mit einer Potenzialfläche von rund 10 ha. Ein Städtebauliches Konzept sollte in einem kooperativen Planungsverfahren entwickelt werden, welches die Grundlage für eine Neuwidmung des Gebietes darstellen sollte.

In einer offenen Bewerbungsphase waren Planer und Architekten eingeladen, sich am kooperativen Planungsverfahren zu bewerben. Der Planungsprozess erfolgte nach einem vorgegebenen Ablauf im Dialog mit dem Kernteam „Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH“, einem Unternehmen der Wiener Netze GmbH und Wiener Standortentwicklung GmbH, und der Einbindung von Anrainern (Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH 2012: 4).

Der Planungsprozess erfolgte in moderierten Workshopreihen (*siehe Abbildung 22*). Planer, Bürger, Fachleute und das Kernteam waren die beteiligten Akteure. Die Erarbeitung und Abstimmung erfolgte gemeinsam während der Workshops. Ein eigenständiges Entwerfen außerhalb der Workshops war nicht vorgesehen. Alle Workshopergebnisse, ca. 140.000 m² Bruttogeschoßfläche für Wohnen, was in etwa 1.400 Wohneinheiten entspricht, ca. 70.000 m² für Gewerbe und Nahversorger, Bauplatzübergreifende Grünraumgestaltung, Vier dezentrale Hochgaragen und Sondernutzungen für die denkmalgeschützten Gebäude, wurden von der Projektorganisation übernommen (DACH+ 2013: 11).

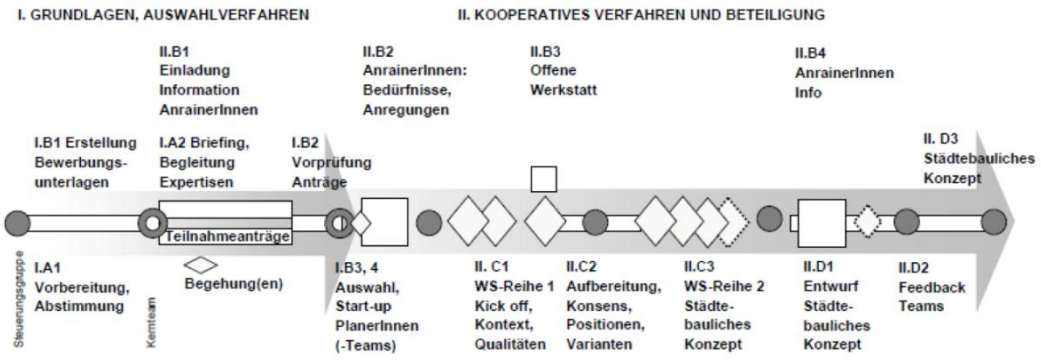


Abbildung 22: Ablauf des Kooperativen Planungsverfahrens Gaswerk Leopoldau

Quelle: DACH+ 2013: 9

Bis Mitte 2014 sollte für das Areal die neue Flächenwidmung abgeschlossen werden. Danach ist ein kooperativer zweistufiger Bauträgerwettbewerb angedacht. Die konkrete Planungsphase und Baubeginn ist für das Jahr 2016 geplant. Parallel zum Flächenwidmungsbeschluss wird ein Zwischennutzungskonzept entwickelt. Für das Areal ist auch ein eigenes Verfahren für potenzielle Baugruppen geplant.[15]

[15] Vgl. http://www.wienholding.at/Mediaroom.News/Kooperatives-Planungsverfahren-abgeschlossen/30886#highlight/gaswerk, abgerufen am 04.07.2014

3.10. Bürgerbeteiligung

Grundsätzlich empfiehlt es sich bei Projekten der Brachflächenentwicklung, auch eine Strategie für die Kommunikation mit allen am Projekt beteiligten und vom Projekt betroffenen Akteuren zu planen. Die Öffentlichkeitsarbeit solcher Projekte, insbesondere wenn sie sich über einen längeren Zeitraum ausdehnen ist für jeden einzelnen Prozessabschnitt sehr wichtig. Schließlich sollen die entwickelten Flächen wieder einer Nutzung zugeführt, vermarktet und bespielt werden. In der Praxis haben sich Informationsabende für die Anrainer und die interessierte Öffentlichkeit ebenso gut bewährt wie laufende Presseberichte, Tage der offenen Tür an der Baustelle, Internetauftritt samt Newsletter-Anmeldung oder Infopoints (Heyer 2012: 145).

Die Bürger in den Planungsprozess einzubinden ist ein wesentliches Projektelement. Besonders wenn Brachflächen im Altbestand, sprich in erschlossener oder zentraler Lage entwickelt werden muss es einen regelmäßigen Austausch zwischen der Planung und der ansässigen Bevölkerung geben. Eine Bürgerbeteiligung macht dann Sinn und kann auch ihren produktiven Beitrag im Entwicklungsprozess beitragen, erst wenn auf der Seite der Planung (Auftraggeber, Eigentümer, öffentlichen Hand und Planer) ein Konsens über die Grundsätze der zu entwickelnden Brachfläche besteht. Anderenfalls kann sich eine zu früh beteiligte Öffentlichkeit als entwicklungshemmend erweisen.

Abbildung 23: Bürgerbeteiligung

Quelle: http://www.glessen-gazette.de/downloads.htm, abgerufen am 16.08.2014

3.11. Die Rolle der formellen Planung und des Planers

Ein effizientes und ressourcensparendes Flächenmanagement aufzustellen ist die Aufgabe der öffentlichen Hand, sprich der Stadt- und Regionalplanung. Wie geschildert kann in der Brachflächenrevitalisierung auf eine breite Palette von zur Verfügung stehenden Planungsmodellen und Instrumenten zurückgegriffen werden welche auch ihre Praxistauglichkeit bewiesen haben. Um Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen bedarf es rechtlicher und formeller Beschlüsse. Erst durch die Verabschiedung neuer verbindlicher und gesetzlicher Rahmenbedingungen wie städtebaulicher Verträge, Flächenwidmungs- und Bebauungspläne können Brachflächen entsprechend geplant und bebaut werden.

Der Planer muss die Praxis, des herkömmlichen Bereitstellung vom Flächenangebot, im Sinne von uferlosen Baulandausweisung, einstellen. Vor dem Hintergrund der Kostensenkungen muss das neue Bauland entweder bereits im erschlossenen Stadtgebiet sein oder durch minimalen Aufwand erschlossen werden können. An dieser Stelle werden Brachflächen zu Objekten der Begierde. Der Planer ist gefragt die vorhandenen Ressourcenpotenziale so auszuschöpfen, dass auf die wechselnden Rahmenbedingungen flexibel reagiert werden kann ohne die Entwicklungsmöglichkeit zu hemmen. Dabei nimmt er die Rolle des Initiators, Managers und Machers ein. Durch ein strategisch orientiertes Entwicklungskonzept, kann die Planung Zwischennutzungen von Brachflächen ermöglichen, den Entwicklungsprozess zwischen Kommune und Grundeigentümern koordinieren, und als Moderator und Mediator im Partizipationsprozess fungieren. So kann die Brücke zwischen Verwaltung, Politik, Forschung, Wirtschaft und Gesellschaft geschlagen werden.

4. Ansätze der Brachflächenkonversion in Graz

In diesem Kapitel wird auf das Untersuchungsgebiet eingegangen. Zuerst folgt ein österreichweiter Überblick zur Brachflächenproblematik, bevor die Brachflächenrelevanz für die Stadt Graz und ihre Region, in ihrer künftigen Positionierung und Entwicklung thematisiert werden. Aktuelle Vorhaben zur Brachflächenkonvertierung in Graz werden ebenso dargestellt wie die möglichen Zukunftsszenarien der Brachflächenverwertung.

4.1. Brachflächen in Österreich

Die Studie des Umweltbundesamtes *„Industrielle Brachflächen in Österreich“* hat ergeben, dass gemäß der Berechnungsmethode, das Ausmaß an Brachflächen mit Gewerbe- und Industriewidmung österreichweit zwischen 8000 und 13000 Hektar (ha) beträgt (Wepner 2004: 117). Die Studie nahm mittels Daten von Modellgebieten und Mustergemeinden eine Hochrechnung auf Gesamtösterreich vor. Das daraus abgeleitete, jährlich anfallende, Brachflächenkontingent, das einer Wiedernutzung zur Verfügung steht, wurde auf fast 1100 ha geschätzt (Kretz 2013: 29). Diesem Wert steht der jährlich anfallende bundesweite Flächenbedarf von ca. 2270 ha (Wepner 2004: 92). Weitere Erhebungen des Umweltbundesamtes belegen, dass Österreichs Flächenverbrauch seit 1995 konstant anstiegt. Zwischenzeitlich wurden bundesweit täglich rund 20 Hektar für Siedlungs- und Verkehrsflächen verbraucht (Reinthaler et al. 2004: 13). Daten von 2011, verzeichnen einen Rückgang des täglichen Flächenbedarfs. Der Wert liegt bei 15 ha/Tag (*siehe Abbildung 24*). Als Ursache für den festgestellten Rückgang des Flächenverbrauchs können auch Auswirkungen von politischen Aktivitäten und Zielvorgaben[16] angenommen werden.

Bundesland	Landes-fläche	Dauersiedlungs-raum (DSR)	Anteil DSR an Landesfläche	Baufläche 1995	Baufläche 2003	Baufläche 2011	Veränderung 1995-2011 in km²	Veränderung 1995-2011 in % von 1995	Ø-Zunahme in ha pro Tag
Burgenland	3.972	2.454	61,80%	93	132	165	72	77,3%	1,23
Kärnten	9.537	2.317	24,29%	115	186	205	90	78,5%	1,55
Niederösterreich	19.178	11.244	58,63%	464	601	682	218	46,9%	3,73
Oberösterreich	11.985	6.557	54,71%	290	401	455	165	56,8%	2,82
Salzburg	7.154	1.432	20,02%	99	122	128	29	28,8%	0,49
Steiermark	16.394	4.949	30,19%	262	383	431	169	64,5%	2,89
Tirol	12.648	1.498	11,84%	95	151	170	75	78,8%	1,28
Vorarlberg	2.602	591	22,71%	63	76	82	19	30,5%	0,33
Wien	415	316	76,14%	126	138	137	11	9,0%	0,19
Österreich	**83.885**	**31.358**	**37,38%**	**1.607**	**2.190**	**2.455**	**848**	**52,7%**	**15**

Abbildung 24: Flächeninanspruchnahme in Österreich 1995-2011

Quelle: eigene Darstellung nach Reinthaler et al. 2004: 13 & Umweltbundesamt[17]

Betrachtet man die Datenerhebung, so könnte, rein rechnerisch, ca. 40% des jährlichen Flächenbedarfs durch Brachflächenumnutzung gedeckt werden (Prokop 2009: 12). In der Praxis ist von einem weit geringeren Wert auszugehen. Zu einem hängt es von der regionalen Verteilung der brachgefallenen Flächen ab (*siehe Abbildung 25*) und zum Anderen, scheitert die Wiedernutzung an anderen Hürden wie Eigentumsverhältnisse und Kontaminationsrisiko (Prokop, Rabl-Berger, & Wepner Banko 2008: 4).

[16] Die Bundesregierung setzte sich 2002 Flächensparen als Ziel auf. Es sollte durch ein Maßnahmenpaket wie aktive Baulandpolitik, Flächenrecycling und Förderung von flächenschonenden Bebauungsformen, der tägliche Flächenbedarf von 25ha/Tag 2002, auf 2,5ha/Tag 2010 reduziert werden (Prokop 2009: 15).

[17] Vgl. http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/2_flaechenverbrauch/Downloads/Flaechen_2011.pdf, abgerufen am 19.09.2014

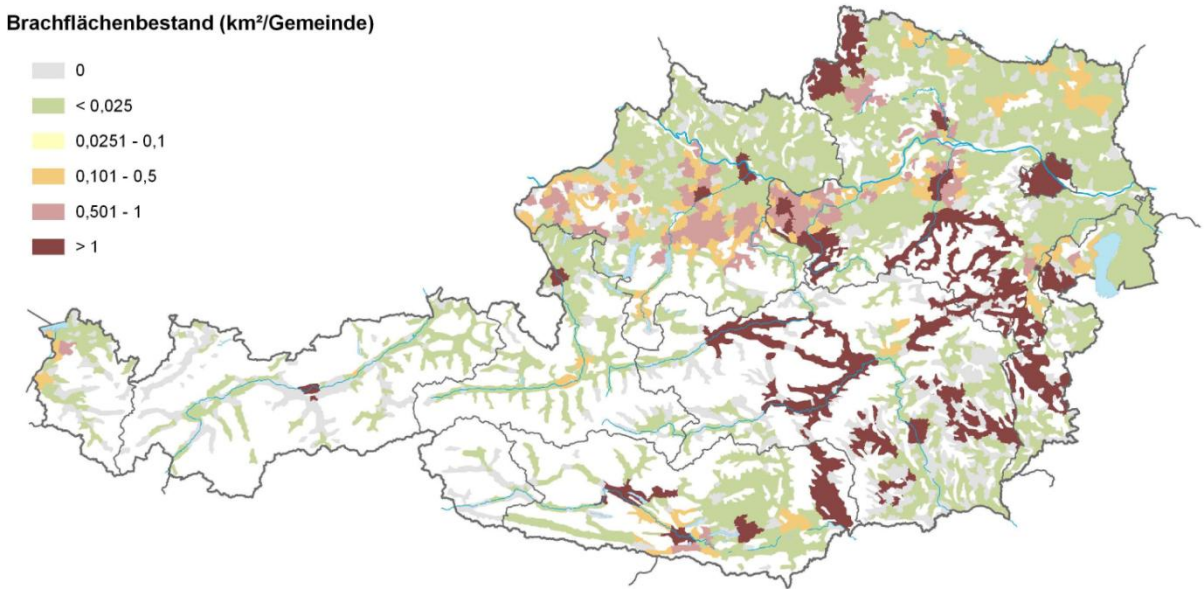


Abbildung 25: Brachflächen in Österreich

Quelle: Prokop 2009: 10

Die Brachflächenentstehung ist kein rein städtisches Problem, wenngleich dieses Phänomen in den Agglomerationsräumen Österreichs (*siehe Abbildung 26*) konzentrierter auftritt (*siehe Abbildung 27*).

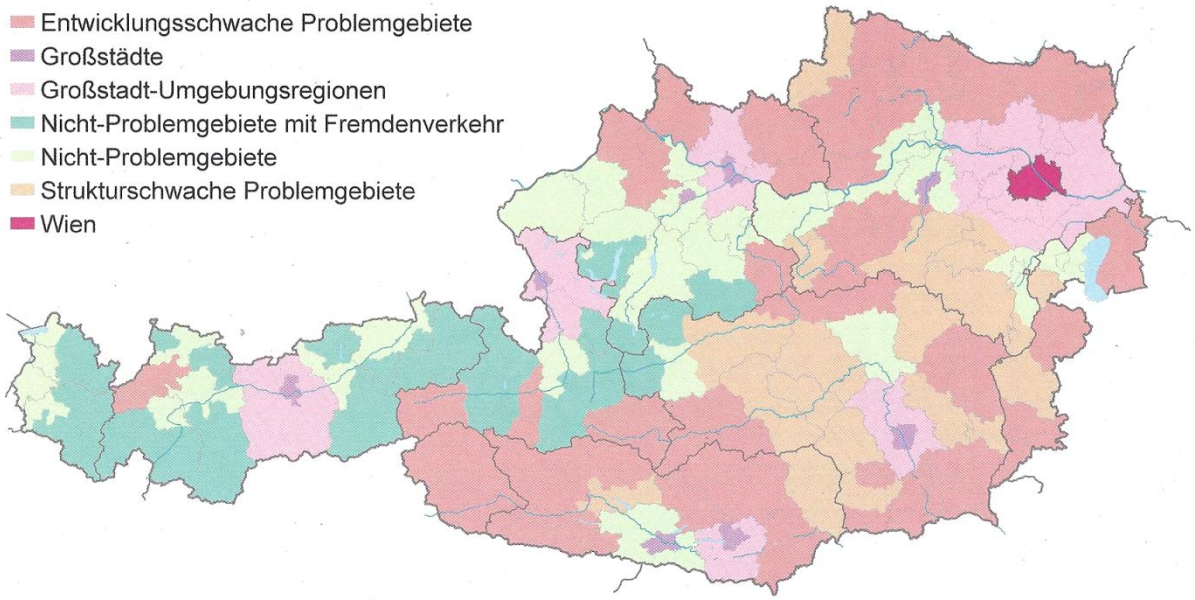


Abbildung 26: Regionstypen

Quelle: Wepner 2004: 41

Es kann also davon ausgegangen werden, dass es in fast allen österreichischen Städten und Gemeinden, Brachflächen unterschiedlicher Größe und Nutzungsart gibt (Reinthaler et al. 2004: 16). Hierzu zählen folgende Flächen:

- Gewerbe- und Industriebrachen im klassischen Sinne,
- aufgelassene und/oder nur geringfügig genutzte Bahnflächen und –anlagen,
- aus der Nutzung „gefallene“ Verteiler- und Distributionsobjekte der Post,
- ehemalige Kasernen und militärische Anlagen,
- Gebäude mit ehemals öffentlicher Nutzung samt dazugehöriger Grundstücke; wie, Krankenhäuser und Pflegeheime, oder auch Verwaltungs- und Gerichtsgebäude,
- Hotels, Bürohäuser, Logistikzentralen und ehemalige Headquarter,
- aufgelassene Objekte technischer und soziale Infrastruktur; wie Gaswerke, Stationen des ÖV, Schulen, Theater- und Kinosäle,
- Geschäfte des Einzelhandels und Erdgeschosslokale.

Regionstyp	**Brachflächenanzahl je 10km² DSR**	**Ø-Brachflächengröße in m²**
Entwicklungsschwache Problemgebiete (EP)	0,7	5022
Strukturschwache Problemgebiete (SP)	1,6	112875
Nicht-Problemgebiete mit wirtschaftlich dominierenden Fremdenverkehr (MF)	0,9	7574
Nicht-Problemgebiete ohne wirtschaftlich dominierenden Fremdenverkehr (NP)	1,2	17679
Großstadt-Umgebungsregionen (GU)	0,7	3808
Großstädte (G)	15,1	4148
Wien (W)	4,1	24072

Abbildung 27: Ø-Brachflächenanzahl nach Regionstyp je 10km² DSR

Quelle: eigene Darstellung nach Wepner 2004: 81

4.2. Steiermark und die Grazer Region

Das Bundesland Steiermark umfasst eine Gesamtfläche von 16401 km². Etwa ein Drittel, 5192km², der Gesamtfläche macht der Dauersiedlungsraum aus. Die 1,21 Mio. Einwohner der Steiermark sind dispers über das gesamte Bundesland verteilt. Dies bestätigt auch die Bevölkerungsdichte mit 74 EW/km² pro Katasterfläche, was deutlich unter den österreichweiten Durchschnittswert, 100 EW/km², liegt. Ein dafür ausschlaggebender Grund, sind die topographischen Gegebenheiten der Steiermark (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011a: 5-6).

Der § 2 Regionen, des Landesentwicklungsprogrammes (LGBl. Nr. 75/2009) legt fest:

> *„Regionen sind räumliche Einheiten, die jede für sich die erforderlichen räumlichen Voraussetzungen für möglichst alle Daseinsgrundfunktionen bieten sollen, so dass sie gut ausgestattete und funktionsfähige Lebensräume für ihre Bevölkerung darstellen. Daseinsgrundfunktionen sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Erholen, Bildung, Ver- und*

Entsorgung, soziale Kommunikation und Verkehr." (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2009: 5)

Steiermark wird somit auf sieben Regionen unterteilt (*siehe Abbildung 28*). Der „Steierische Zentralraum", Region 7, besteht aus der Stadt Graz und den politischen Bezirken Graz-Umgebung und Voitsberg (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2009: 6).

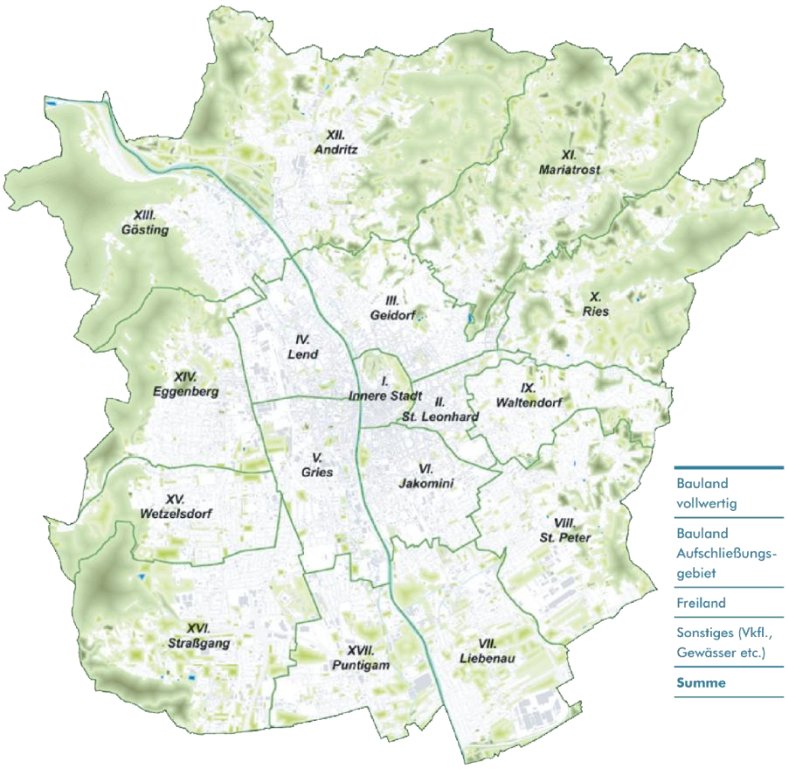
Abbildung 28: Regionen der Steiermark

Quellen: Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011a: 7

Die Region „Steierische Zentralraum" wird topografisch vom Grazer Becken sowie von den Ausläufern der Alpen (Steirisches Randgebirge, Grazer Bergland) geprägt. Etwa 45% der Region entfällt auf den Dauersiedlungsraum. Die Bevölkerungsdichte ist mit 239 EW/km² pro Katasterfläche dreimal so groß wie der steierische Durchschnitt (74EW/km²). Dadurch zählt die Region auch innerhalb Österreichs zu einen der größten städtischen Agglomerationsräumen (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011b: 6). Der Ort mit der höchsten Zentralität ist die Landeshauptstadt Graz. Die Städte Köflach mit 9.757 EW und Voitsberg mit 9.676 EW sind gemäß § 3 Ordnung und Raumstruktur, des Landesentwicklungsprogrammes (LGBl. Nr. 75/2009), als regionale Zentren eingestuft (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2009: 6). Die Region ist wirtschaftlich vom Dienstleistungssektor dominiert, wobei die industrielle Tradition dem Raum nicht abgesprochen werden darf. Neben der Stadt Graz, weisen auch andere Standorte wie Köflach, Voitsberg und Bärnbach eine lange Industriegeschichte auf (Amt der Steiermärkischen Landesregierung 2011b: 6). Diese Tatsache lässt vermuten, dass durch Einflüsse wie Strukturwandel, der Grazer Raum anfällig für Brachflächenentstehung ist.

4.3. Grazer Entwicklungstrends und Brachflächenrelevanz

Die Stad Graz, steierische Landeshauptstadt und zweitgrößte Stadt Österreichs[18], erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 127,6 km². Das Stadtgebiet ist in 17 Bezirke unterteilt. Knapp 47% des Grazer Stadtgebietes sind aktuell als Bauland ausgewiesen (*siehe Abbildung 29*) (Stadt Graz 2013: 64).



	NICHT-GRÜNGÜRTEL	GRÜNGÜRTEL	GESAMT
Bauland vollwertig	45,7 km²	13,7 km²	59,4 km²
Bauland Aufschließungs-gebiet	2,4 km²	0,4 km²	2,8 km²
Freiland	8,6 km²	48,4 km²	57,0 km²
Sonstiges (Vkfl., Gewässer etc.)			8,4 km²
Summe			**127,6 km²**

Abbildung 29: Flächenzusammensetzung der Stadt Graz

Quelle: eigene Darstellung nach Präsidialamt, Referat für Statistik 2014: 6 und Stad Graz 2013: 64

Auch was die Bevölkerungsentwicklung angeht, so liegt die Stadt Graz im allgemeinem Trend der wachsenden Stadträume Österreichs (Stadt Graz 2013: 57). So ist die Einwohnerzahl von 226244 im Jahr 2001 (Stadt Graz 2013: 57), auf 271984 im Jahr 2014 gestiegen (Präsidialamt, Referat für Statistik 2014: 15). Das Bedeutet einen Bevölkerungszuwachs von rund 20%[19] binnen vierzehn Jahren. Diese Tatsache setzt die Stadt vor die Herausforderung, Lebensräume für die Daseinsgrundfunktionen, gem. §2 LGBl. Nr. 75/2009, für die Bevölkerung bereitzustellen.

Auf der anderen Hand, ist die Stadt, bedingt durch nationale und internationale Einflussfaktoren, einem ständigen Wandel gegenübergestellt. Die Trends der heutigen Stadtentwicklung (*vgl. Kapitel 2.2.3.*) zwingen ihrerseits die Stadt zum aktiven handeln. Um diese Aufgaben bestmöglich zu meistern, müssen neben den Räumen und Flächen einer Stadt, auch die Rahmenbedingungen, Planungsverhalten und Planungsprozesse reprogrammiert werden um den aktuellen Bedürfnissen und Gegebenheiten entsprechen zu können.

[18] Vgl. http://www.graz.at/cms/ziel/233024/DE/, abgerufen am 24.09.2014
[19] Die Berechnung bezieht sich nur auf die Personen mit angemeldeten Hauptwohnsitz in Graz

Den aktuellen Stadtentwicklungstrends wurde durch das Stadtentwicklungskonzept (STEK 4.0) versucht Rechnung zu tragen. Das STEK 4.0. ist das strategische Planungsinstrument der Stadt Graz für die kommenden fünfzehn (15) Jahre. Auf Basis von zehn Grundsätzen bzw. Schwerpunkten ist im STEK 4.0 die künftige Entwicklung der steiermärkischen Landeshauptstadt skizziert.

Durch Zielerreichung und Maßnahmenumsetzung, soll eine Stadt mit hoher Lebensqualität verwirklicht werden. Die zehn Schwerpunkte, „Regionalentwicklung und internationale Beziehungen", "Natur und Umwelt", "Bevölkerung", "Siedlungsentwicklung“, „Wohnen", "Integration und Beteiligung", "Soziale Infrastruktur", "Wirtschaft", "Technische Infrastruktur" und "Verkehr", sind als Sachbereiche der unterschiedlichen Stadtabteilungen in zehn Kapitel untergliedert.[20]

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten kann sich der Grazer Siedlungsraum nur bedingt in günstigen Lagen ausdehnen. Im Bereich der Siedlungsentwicklung ist von besserer Ausnutzung der bereits bebauten Flächen durch Nachverdichtungsprozesse die Rede (Stadt Graz 2013: 64-65). So nimmt die Brachflächenverwertung bzw. das Flächenrecycling eine hohe Priorität bei der Grazer Stadtentwicklung ein.

4.3.1. Regionalentwicklung und Internationale Beziehungen

In seiner internationalen Positionierung setzt Graz auf die EU-Osterweiterung. Das Ziel der neuen Grazer Internationalisierungsstrategie ist die Steigerung der Wertschöpfung der Unternehmen und Institutionen in der Stadt, Imagegewinn der Stadt sowie ein besseres Positionieren der Stadt im europäischen Kontext. Im Vergleich mit anderen österreichischen Stadtregionen (ausgenommen Wien) hat Graz die notwendige „kritische Größe“, eine hochwertige Infrastruktur in Bereichen Bildung, Forschung und Innovation, qualifiziertes Humankapital, hohe kulturelle Aktivitäten, öffentliche Sicherheit und hohe Wettbewerbsfähigkeit im europäischen Kontext Mittelstadtregionen (Stadt Graz 2013: 12).

Auf nationaler und überörtlicher Ebene versteht sich die Stadt Graz, als überregionales Zentrum, im Sinne eines zentralen Ortes, mit starken funktionalen Verflechtungen mit den Umland-Gemeinden (Stadt Graz 2013: 15). Eine Stadt-Umland-Kooperation wird durch gesetzliche Grundlagen auf der überörtlichen Ebene geregelt. Gemäß §17 des Steiermärkisches Raumordnungsgesetzes (StROG), übernimmt die Regionalversammlung der Region „Steierischer Zentralraum“ die Aufgaben des bisherigen Regionalen Planungsbeirates der Planungsregion Graz und Graz-Umgebung (Stad Graz 2013: 10).

Im Landesentwicklungsprogramm 2009 (LEP) ist die normative, räumlich-funktionelle Entwicklung des Landes dargestellt. So sind Fragestellungen des Regionalplanes aufgenommen worden, die in den regionalen Entwicklungsprogrammen (REPRO) räumlich zu bestimmen sind und welche es auf der örtlichen Ebene umzusetzen gilt (Stadt Graz 2013: 10). Das regionale Entwicklungsprogramm für Graz

[20] Vgl. http://www.graz.at/cms/ziel/5190711/DE, abgerufen am 25.09.2014

und Graz-Umgebung (REPRO G-GU) stellt eine verbindliche Vorgabe des Landes für die Gemeinden dar. Für die Kernstadt Graz sind Ziele und Maßnahmen wie Biotopschutz und Biotopvernetzung, flächensparende Siedlungsentwicklung oder Trassensicherung für künftige Verkehrsbauten besonders wichtig (Stadt Graz 2013: 10). Im Regionalplan werden zusätzlich Funktionen und Vorrangzonen aller Gemeinden festgelegt, was aber auf die Baulandeisweisungen des aktuell gültigen Flächenwidmungsplanes keine Auswirkung hat. Der Regionalplan legt für Graz die Funktion eines „regionalen Industrie- und Gewerbestandortes“, mit dem Ziel einer langfristigen Sicherung regional bedeutsamer Potenzialflächen fest (Stadt Graz 2013: 10).

4.3.2. Stadtentwicklung und Wohnen

Es wird davon ausgegangen, dass das neubenötigte Wohnbauland primär durch Flächenrecycling und Umnutzung bereitgestellt werden kann (Stadt Graz 2013: 66). Durch Maßnahmen wie, Erstellung sozialräumlicher Befunde vor der Umwidmung Militärstandorte und großer Industrie- und Gewerbeflächen oder Förderung von notwendigen Dekontaminierungsmaßnahmen (Stadt Graz 2013: 75), soll das Ziel „Entwicklung neuer Wohngebiete durch Flächenrecycling ehemaliger Gewerbe- oder Militärstandorte und Beachtung eines qualitativen Wohnumfeldes“ erreicht werden (Stadt Graz 2013: 66). Dem Errichten vom Einfamilienhaus, sollen attraktive und alternative Siedlungsformen wie verdichteter Flach oder Geschoßwohnbauten mit großzügigen Freibereichen gegenwirken (Stadt Graz 2013: 79). In weiterer Folge soll das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch Abstimmung von Bebauungsdichten auf die vorhandene und geplante Infrastrukturausstattung und Grünraumversorgung erreicht werden (Stadt Graz 2013: 80).

4.3.3. Wirtschaft

Vor dem Hintergrund der Wettbewerbsverschärfung, rückt das Standortrecycling ins Rampenlicht. Standorte in guten und zentrumsnahen Lagen, mit kurzen Wegen und guter ÖV-Anbindung werden mehr nachgefragt und gewinnen daher an Bedeutung. Auch die weichen Standortfaktoren wie Lebensqualität, Kommunikation, Kultur- und Freizeitangebot, Sicherheit und Image werden für die Standortwahl immer wichtiger (Stadt Graz 2013: 113). Durch Flächenrecycling von extensiv genutzten Standorten in gut erschlossenen und zentralen Lagen, soll der Erhalt und Ausbau einer wettbewerbsfähigen Wirtschaft und Industrie gewährleistet werden (Stadt Graz 2013: 115).

Die nicht mehr wettbewerbsfähigen Standorte und Akteure werden aus dem Markt gedrängt, was mit Leerständen verbunden ist. Diese Flächen wieder zu revitalisieren oder einer anderen Nutzung zuzuführen ist das städtische Entwicklungsrisiko der kommenden Jahre (Stadt Graz 2013: 116).

4.3.4. Natur und Umwelt

Die sich verändernden Stadtstrukturen und Nutzungen können sich für temporäre Nutzungen für Grün- und Freiraumfunktionen anbieten. Besonders gut eignen sich für temporäre Nutzungen Flächen wie Baulücken oder Brachflächen. Auch wenn die Flächen zu einem späteren Zeitpunkt verwertet werden, so können sie in der Zwischenzeit für Grünraumnutzungen freigegeben werden. Zur Absicherung der Interessen von Grundeigentümern und der Öffentlichkeit, muss die Nutzung vertraglich geregelt werden (Stadt Graz 2013: 45).

4.3.5. Soziale Infrastruktur

Durch Mehrfach- und Zwischennutzungen von leerstehende Objekten soll gezielt die Kunst- und Kulturszene gefördert werden (Stadt Graz 2013: 95-98). Ziel des STEK 4.0 ist die Erarbeitung eines Konzepts für die Mehrfach- und Zwischennutzung von Brachflächen. Die Forcierung von temporären Nutzungen im Areal der Reininghausgründe (Stadt Graz 2014: 104) wird aus mehreren Gründen angestrebt. Zu einem aufgrund der Größe des Areals von ca. 100ha und zum anderen im Sinne des Bespielens und dynamisierens diesen Stadterweiterungsgebietes.

4.4. Brachflächenumnutzung in Graz und Region

Im Gegensatz zum linken Murufer, wo sich das historische Stadtzentrum und das Gründerzeitliche Graz befinden, ist der Grazer Westen von großflächiger Gewerbe- und Industrienutzung geprägt. Dem natürlichen Nutzungskreislauf von Verfall und Wiedernutzung von Immobilien und Flächen folgend, kann dem Grazer Westen eine wichtige Rolle bei der Wiederverwertung ehemaliger Industrie- und Gewerbeflächen zugeschrieben werden. So ergibt sich auf einer Länge von ca. 3,5 km entlang der Alte Poststraße eine potenzielle Entwicklungsfläche von 477ha[21].

Aktuell werden an einigen Standorten, Brachflächen mit ehemals flächenintensiven Nutzungen, wieder in den Nutzungskreislauf des Stadtgefüges eingeführt. Die zwei bekanntesten und größten Stadttransformationsvorhaben sind Graz-Reininghaus und Waagner-Biro-Straße, auch deklariert als Smart City Graz (*siehe Abbildung 30*).

[21] Vgl. http://www.smartcitygraz.at/, abgerufen am 26.09.2014

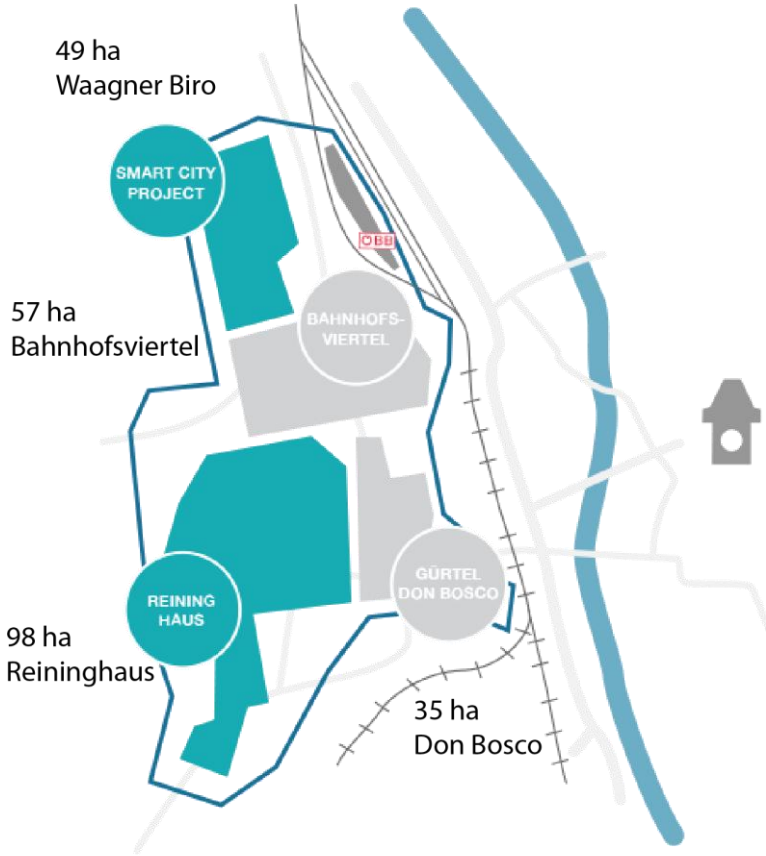


Abbildung 30: Zielgebiet Graz West

Quelle: eigene Darstellung nach http://www.smartcitygraz.at/projects_ebene02/, abgerufen am 25.09.2014

4.4.1. Graz - Reininghaus

Auf dem ehemaligen Brauereigelände Reininghaus befindet sich das größte noch unbebaute Grazer Entwicklungsgebiet[22]. Von der ca. 100 ha großen Fläche des Planungsgebietes, befinden sich etwa 55 ha im Privatbesitz der Asset One Immobilienentwicklungs AG[23] (*siehe Abbildung 31*). Unter den Aspekten der Reduzierung des Flächenverbrauchs und des Flächenrecyclings bietet dieses Areal die Möglichkeit einer zeitgemäßen und zukunftsorientierten Stadtteilplanung. Generelle Zielvorgaben[24] des Entwicklungskonzeptes Graz-Reininghaus sind:

- Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur,
- hoher Grünflächenanteil für eine optimale Grünraumversorgung,
- attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen,
- verkehrsberuhigende Quartierserschließung,
- gute Anbindung an das ÖV-Netz,
- offensive Verkehrspolitik zur Reduzierung des MIV-Anteils,
- Sicherung von Frischluftschneisen.

[22] Vgl. http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/2858034/DE/, abgerufen am 26.09.2014
[23] Vgl. http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10195470/2858034/, abgerufen am 26.09.2014
[24] Vgl. http://*www*.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/2858034/DE/, abgerufen am 26.09.2014

Abbildung 31: Graz-Reininghaus Luftbild

Quelle: http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10195470/2858034/, abgerufen am 29.09.2014

Um diese langfristigen Ziele erreichen zu können, wurde in Kooperation zwischen der Stadt Graz und Asset One Immobilienentwicklungs AG ein Stadtmodell für die Entwicklung von Graz-Reininghaus erarbeitet. Dieses Modell sah eine unverwechselbare Struktur des Entwicklungsgebietes im Grazer Stadtraum vor. Durch Adressenbildung bzw. Schwerpunktsetzung, wie Grünflächen, Hauptverbindungen, Nutzungsmix oder Bebauungsdichte, wurden ein Gerüst und die Voraussetzung für die weitere Profilierung des Stadtteils geschaffen. Durch die Aufgliederung von Graz-Reininghaus in einzelne Quartiere soll eine steuerbare Entwicklung ermöglicht werden. [25] All diese Überlegungen zur funktionalen und räumlichen Gliederung von Graz-Reininghaus wurden in Form des Rahmenplanes (*siehe Abbildung 32*) umfasst (Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010: 7), der am 25. Februar 2010 einstimmig vom Grazer Gemeinderat beschlossen wurde.[26]

[25] Vgl. http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10195470/2858034/, abgerufen am 29.09.2014
[26] Vgl. http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10195470/2858034/, abgerufen am 29.09.2014

Abbildung 32: Rahmenplan von Graz-Reininghaus

Quelle: Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010: 9

Die Prinzipien des Rahmenplanes sind Flexibilität und Offenheit, bei Gleichzeitiger Widerstandsfähigkeit. Dadurch die Funktionalität und die Kohäsion des gesamten Stadtteils, unabhängig von den Entwicklungen der einzelnen Quartiere gewährleistet werden (Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010: 7).

Die im Rahmenplan eingearbeiteten Zielvorgaben legen für die einzelnen Quartiere die Nutzung, Bebauungsdichte und den Grünflächenanteil fest. Dies ist eine gute Ausgangsbasis um die Quartiere ziel- und zweckorientiert veräußern zu können. Diese Angebotstaktik spiegelt sich in den aktuellen Aktivitäten rund um die Quartiersaufkäufe[27] wieder (*siehe Abbildung 33*).

In weiterer Folge wird der aktuelle Flächenwidmungsplan schrittweise für die neuen Nutzungen geändert und adaptiert werden müssen. Parallel zum Wachstum von Graz-Reininghaus soll auch die notwendige Infrastruktur wachsen (Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010: 13).

[27] Vgl. http://www.graz.at/cms/beitrag/10240333/5715260/, abgerufen am 29.09.2014

Abbildung 33: Eigentümer der Quartiere in Graz-Reininghaus

Quelle: http://www.graz.at/cms/beitrag/10240333/5715260/, abgerufen am 29.09.2014

4.4.2. Waagner-Biro-Straße / Smart City Graz

Unter dem Begriff „Smart City" wird im eine energieeffiziente, ressourcenschonende und emissionsarme Stadt, mit höchster Lebensqualität verstanden, wo die neuesten Energietechnologien zur Anwendung kommen.[28] Der wichtigste Grundstein für eine Smart City in Graz wurde im §3 Grundsätze, des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes, der seit Mai 2013 rechtkräftig ist, gelegt. Der erste Grundsatz besagt dass sich Graz zur einer Smart City entwickelt (Stadtbaudirektion der Stadt Graz: 2013: 30). Als Grundlage der Erarbeitung von Smart City Graz diente das Projekt „I LIVE GRAZ". Im Rahmen dieses Projektes wurden strategische Grundlagen und Visionen für die Smart City entwickelt, Maßnahmen entwickelt sowie erste Schritte eingeleitet (Stadtbaudirektion der Stadt Graz: 2013:2). Für das Erreichen des Zieles „Smart City" wurde eine Roadmap aufgestellt mit fünf Handlungsschwerpunkten samt Leitlinien und Maßnahmen (Stadtbaudirektion der Stadt Graz: 2013: 21-34), und zwar:

[28] Vgl. http://www.smartcitygraz.at/, abgerufen am 29.09.2014

- Urbane Planung
    - Nachverdichtung im Bestand, Brachflächenentwicklung vor Widmung und Ausweisung neues Baulandes,
    - Forcierung kompakter und dichter Bebauungsstrukturen an öffentlicher Infrastruktur
    - Nutzungsmix,
    - Sicherung und Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen (Grün-, Frei- und Verkehrsraum).

- Bürgerbeteiligung und Bewusstseinsbildung
    - frühzeitige Einbindung von betroffenen Personengruppen,
    - Zielgruppenorientierte Bürgerbeteiligung und Information,
    - Begleitendes Stadtteilmangement bei Stadtteilentwicklungsprojekten,
    - Förderung der Bewusstseinsbildung für einen nachhaltigen Lebensstil.

- Wirtschaftliche Aspekte
    - effektiver Umgang mit öffentlichen Mittel und Ressourcen durch abgestimmte Investitionsentscheidungen der technischen und sozialen Infrastrukturen,
    - Förderung von Forschungs-, Innovations- und Entwicklungsprojekten im Bereich der Stadtentwicklung,
    - zivilrechtliche Qualitätsvereinbarungen mit Investoren zur zielgerichteten Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen,
    - Förderung der Ansiedlung von „Green Economy“ Unternehmen,
    - städtische Förderungen, Initiierung von Beteiligungsfonds zur Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen.

- Rechtliche Rahmenbedingungen
    - alle relevante (Landes-)Gesetze fördern die Umsetzung der Smart City Graz Ziele,
    - städtische Verordnungen ergänzen die gesetzlichen Rahmenbedingungen des Landes zur Umsetzung der Smart City Ziele,
    - zivilrechtliche städtebauliche Verträge (Qualitätsvereinbarungen) mit Investoren zur zielgerichteten Umsetzung von Stadtentwicklungsmaßnahmen sollen im Stmk. ROG 2010 Verordnungscharakter erhalten.

- Organisationsentwicklung
    - Bekenntnis der Politik zu Smart City Graz,
    - Definition von Verantwortlichkeiten, laufende Kommunikation und transdisziplinäre Kooperation,
    - die Stadtverwaltung (und ihre Beteiligungen) als Vorbild, Motivation aller Mitarbeiter im „Haus Graz“,
    - Monitoring und Evaluierung.

Die Smart City Graz soll auf zwei Gebieten realisiert werden (*siehe Abbildung 34*). Als räumlich geeignet wurden die Zielgebiete Graz-West (Umfeld der Waagner Biro Straße) und Graz-Süd (Umfeld des Ostbahnhofs) festgelegt.

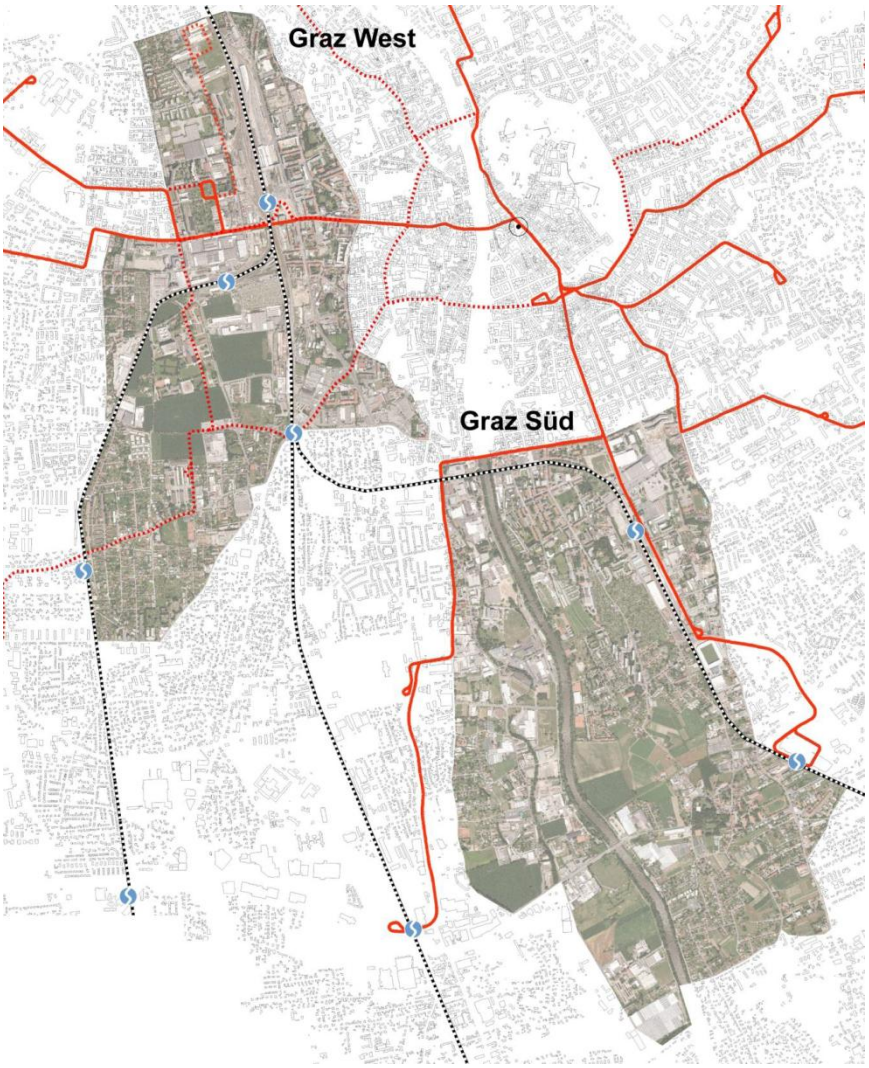


Abbildung 34: Gebiete der Smart City Graz

Quelle: Hoffer 2014: 14

Im Grazer Westen, im Umfeld der Waagner-Biro-Straße, soll auf einer Fläche von 49 ha (Hoffer 2014: 15) erstmals ein Smart City Stadtteil realisiert werden. Das ehemalige Industriegebiet (*siehe Abbildung 35*) soll unter den Smart City Gesichtspunkten durch integrativen Planungsprozess in einen nachhaltigen Wohn- und Arbeitsstandort, mit einer hohen Lebensqualität umgewandelt werden. Mit Fördermitteln des Klima- und Energiefonds und der EU werden vernetzte Demoprojekte und neue Technologien umgesetzt, die eine nachhaltige Energieversorgung und Ressourcenschonung gewährleisten.

Abbildung 35: Industriegebiet Waagner-Biro-Straße

Quelle: Hoffer 2014: 17

Das Projekt Smart City Graz / Waagner-Biro-Straße in mehrfacher Hinsicht einzigartig. Erstmals werden Energietechnologien für intelligente Null-Emission-Stadt demonstriert. Die Projektinhalte umfassen (Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2014: 8):

- die Erprobung von Grätzel-Zellen,
- die Umsetzung von Demonstrationsbauten,
- ein lokales Energienetz,
- Wohnanlagen und gewerbliche Flächen mit innovativen Gebäudetechnologien,
- nachhaltige urbane Mobilität,
- großzügigen Freiflächen.

Auch für dieses Areal wurde ein Rahmenplan entwickelt, der das Gebiet in Baufelder, Verkehrs- und Parkflächen unterteilt. Zusätzlich wird durch eine Höhenzonierung die Voraussetzung für die Errichtung von Demonstrationsbauten gewährleistet (Hoffer 2014: 18). Ein Modell des künftigen Smart City Stadtteils und die Zeitachse seiner Realisierung sind an der folgenden Abbilidung dargestellt (*siehe Abbildung 36*).

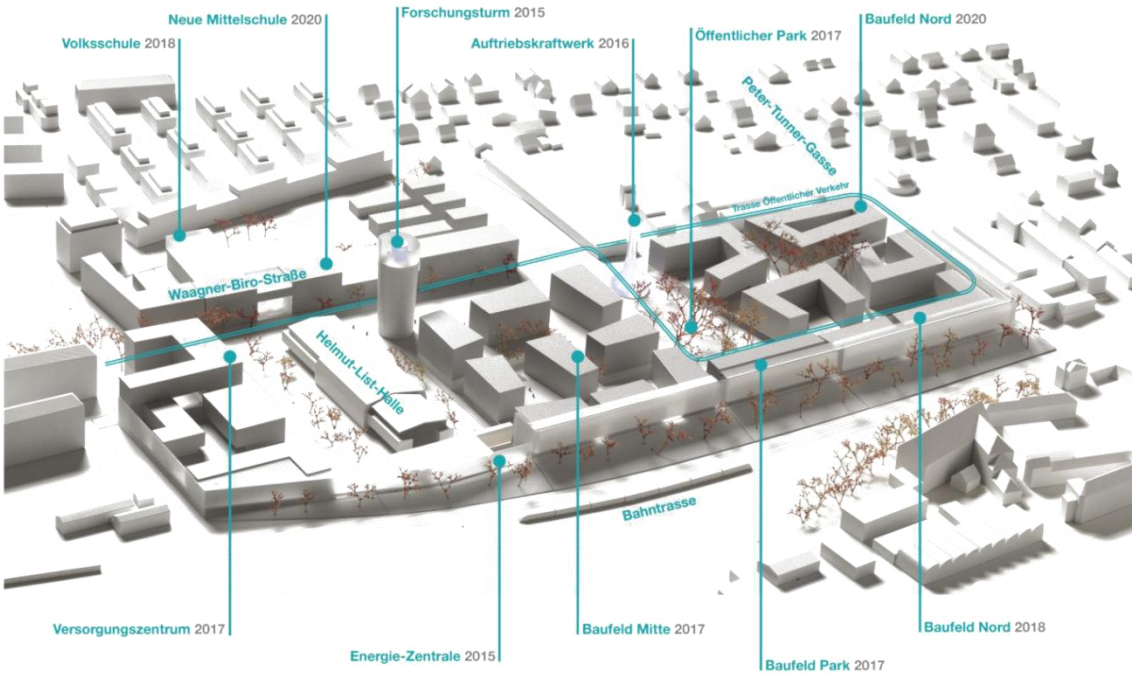


Abbildung 36: Modell des Smart City Stadtteils

Quelle: Hoffer 2014: 23

4.4.3. Flächenmanagementagentur Voitsberg

Im Rahmen des EU-Projekts „CIRCUSE“ (Circular Flow Land Use Management) wurden 2011 in der Region, rund um den Kernraum Voitsberg, Workshops zum Thema „Zukümftige Landnutzung in der Region Voitsberg“ durchgeführt. An den Workshops nahmen verschiedene regionale Akteure teil (DIFU 2012: 1).

Das Ergebnis des Projektes mündete in der Gründung der ersten Flächenmanagementagentur Österreichs. Der Wirkungsraum der Agentur ist der Kernraum Votisberg der die Gemeinden Bärnbach, Köflach, Maria Lankowitz, Rosental an der Kainach und Voitsberg umfasst. Insgesamt ergibt das eine Fläche von 96 km² (Schabl 2012: 4). Die Arbeit der Flächenmanagementagentur ist gemeindeübergreifend und verfolgt drei Hauptziele (Schabl 2012: 8):

- sparsamer Umgang mit der Ressource Boden,
- effiziente Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebietes,
- Steigerung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes durch innovative Leitprojekte der Umnutzung von Brachflächen.

Die Aufgaben der Agentur sind: Durchführung von Standortanalysen, Aufbau und Etablierung eines regionalen Netzwerkes mit Gemeinden, Grundeigentümern, Firmen und Interessensvertretungen, um den Erhalt bzw. Neuansiedelung von Betrieben und Arbeitsplätzen zu gewährleisten, sowie die Datenverwaltung (Schabl 2012: 8). Die erfassten Daten der Leerstände und Brachflächen werden mit

den Flächenwidmungsplänen und Grundstückskatastern abgestimmt und mittels GIS gestützten Methoden visualisiert (*siehe Abbildung 37*).

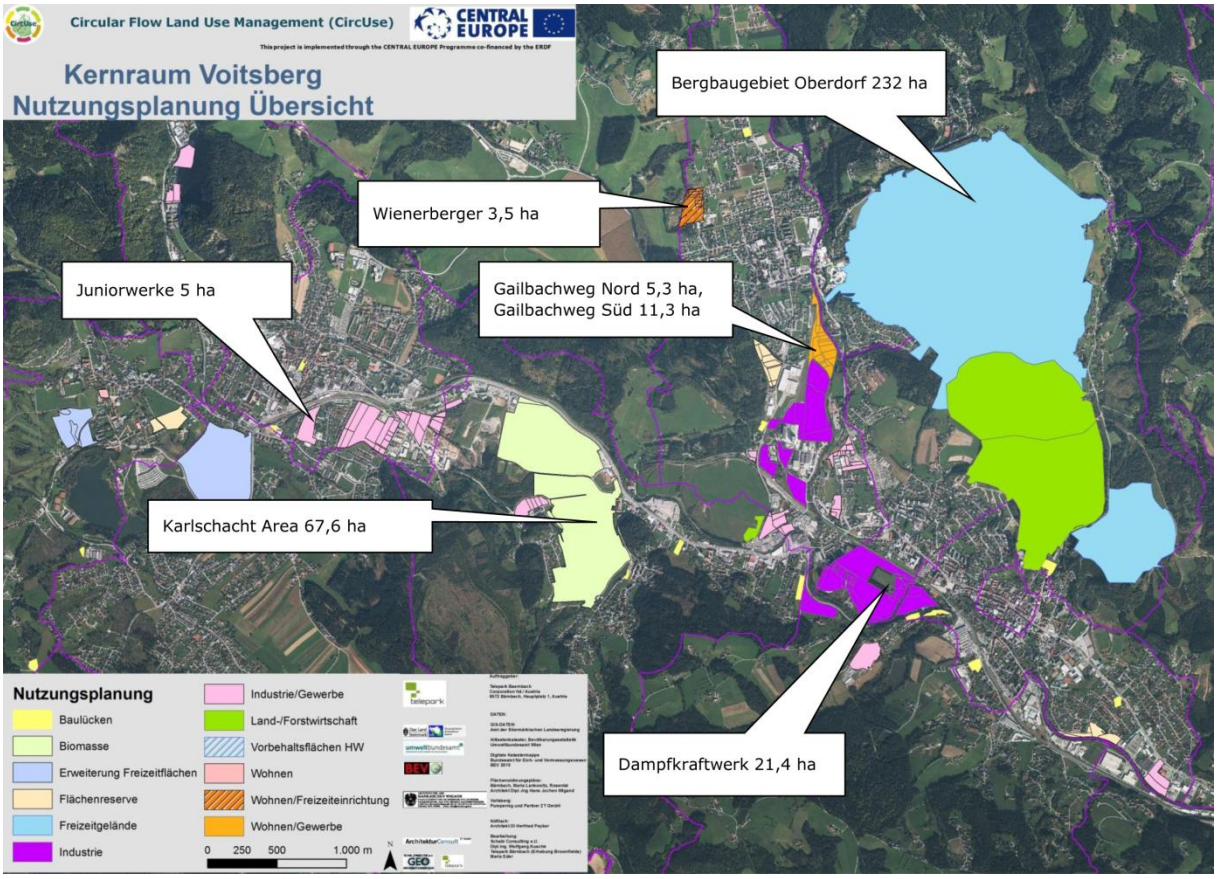


Abbildung 37: Leerstand- und Brachflächenerfassung in Kernraum Voitsberg

Quelle: Schabl 2012: 9

4.5. Ausblick künftiger Brachflächenumnutzung in Graz

Angesichts der topographischen Situation der Stadt Graz, des IST-Entwicklungszustandes, den prognostizierten Veränderungen im Hinblick der Bevölkerungsentwicklung und der Erreichung und Einhaltung von ausgeschriebenen Stadtentwicklungszielen und Grundsätzen, ist der Schluss naheliegend, dass die künftige Grazer Stadtentwicklung vermehrt auf Flächenkonversion und Flächentransformation erfolgen wird.

Einer rationalen Siedlungsentwicklung zwingen sich die komplexen Eigentumsverhältnisse und Kompetenzverteilungen auf. Um die Grundsätze zur „Smart City“ und integrierten Stadtentwicklung einzuhalten, sind auch eine frühzeitige Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung zu forcieren. In Zukunft wird eine Kooperation der Stadt mit Akteuren des privaten und öffentlichen Sektors unumgänglich sein. Dies kann in ein „Smart-Governance-Modell“ übergehen.

Die erarbeitete Roadmap zu Smart City Graz setzt zwei Meilensteine auf dem Weg zur gänzlich smarten Stadt im Jahr 2050. Bis 2020, sollen fünf Smart City Quartier, ähnlich dem in der Waagner-Biro-Straße und bis 2030 sollen 25 solcher Quartiere entwickelt werden. 2030 soll Graz fünf Smart City Stadtteile vorweisen können (Stadtbaudirektion der Stadt Graz: 2013: 2-3).

Laut dem 4.0 STEK sollen gewerbliche und idustrielle Brachflächen sowie Militärbrachen eine tragende Rolle bei der Siedlungsentwicklung und Grün- und Freiraumplanung spielen. Dies ist am Entwicklungsgebiet Graz-Reininghaus ersichtlich.

Bedenkt man die aktuelle Diskussion über das österreichische Bundesheer, könnten künftig durch Umnutzungsprozesse der Militäranlagen für die Grazer Siedlungsentwicklung Flächen bereitgestellt werden. Ein militärischer Standort, Hummelkaserne in der Peter-Rosegger-Straße 36, wurde der Bundesrepublik Österreich von der Stadt Graz abgekauft.[29]

Noch genutzte Industrie-, Gewerbe- und Verkehrsflächen könnten, bedingt durch den verstärkten nationalen und internationalen Wettbewerbsdruck und Imageprofilierung der Stadt Graz, mittel- bis langfristig Teilflächen oder ganze Areale freigesetzt werden. In diesen Fällen sollte eine frühzeitige Kontaktaufnahme und perspektivische Herangehensweise gewählt werden, damit eine adäquate, geeignete und standortaufwertende Folgenutzung gefunden werden kann.

Folgende Abbildung veranschaulicht potenzielle Standorte der künftigen Brach- und Flächenumnutzung im Grazer Stadtgebiet. Standorte sind als Potenzialflächen ausgewiesen die gänzlich einer neuen Nutzung zugeführt werden können und eine kritische Maße an zusammenhängender Fläche aufweisen. Zum besseren Vergleich des Flächenausmaßes sind die zwei Konversionsgebiete, Graz-Reininghaus und Waagner-Biro-Straße, im Grazer Westen ebenso dargestellt.

[29] http://www.immobilien.graz.at/cms/beitrag/10178265/4235641, abgerufen am 01.10.2014

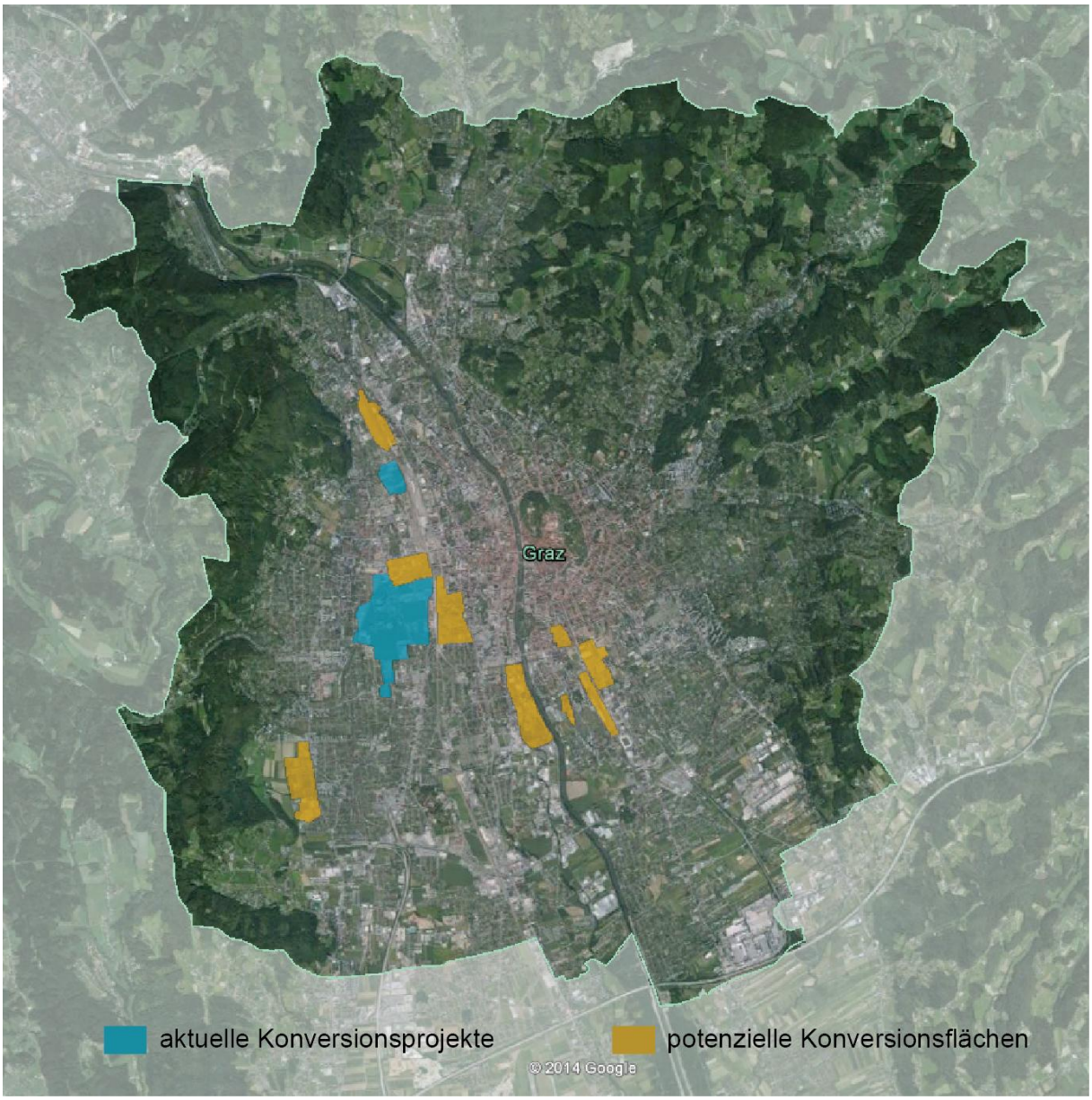


Abbildung 38: Aktuelle & potenzielle Konversionsflächen

Quelle: eigene Darstellung

5. Empfehlungen

Dieses Kapitel bildet den Schlussteil der vorliegenden Arbeit. Das Wissen und die Erkenntnisse, die in den vorherigen Kapiteln gesammelt wurden, sollen für die Formulierung der Handlungsempfehlungen herbeigezogen werden.

Der stetige Wandel ist seit der Entstehung von Städten, ein treuer Weggefährte. Bedingt durch steigende Flächeninanspruchnahme wurden Stadtlandschaften immer wieder baulich verändert und „neuerfunden“. Dieser Prozess des Wachstums schuf zwar neue Stadtteile und Zentren, führte aber auf der anderen Seite dazu, dass ganze städtisch-urbane Areale „*aus der Nutzung fallen*“ (Reinthaler et al. 2004: 19) und Leerstand, Brachflächen und Negativimage entstehen konnten.

Gefördert durch den Strukturwandel, sind Brachflächen zum festen Bestandteil jedes Siedlungsraumes geworden. Auch Österreich liegt klar im Trend (*vgl. Kapitel 4.1.*). Gründe für das „Recycling“ von Brachflächen liegen klar auf der Hand. Vor allem aus der Sicht der Effizienzsteigerung und Ressourceneinsparung ist ihre Wiedernutzbarmachung weiterhin zu fordern (*vgl. Kapitel 2.4.1.*). In diesem Zusammenhang gelten die aus der Nutzung gefallenen Flächen als Hoffnungsträger einer modernen und nachhaltigen Stadtplanung (Reinthaler et al. 2004: 13). Die Brachflächenentwicklung soll künftig in der Stadtentwicklungsplanung einen höheren Stellenwert einnehmen. Um Flächen zu konvertieren, wird empfohlen Brachflächen zu:

- Identifizieren,
- Aktivieren,
- Managen und
- Entwickeln.

5.1. Brachflächenidentifizierung

Um Brachflächen gezielt entwickeln zu können, müssen diese Flächen zuerst im Stadtgefüge identifiziert werden. Der erste Schritt ist die Erlassung von rechtlichen und gesetzlichen Direktiven auf der obersten Planungsebene eines Landes. Diese Planungsebene sollte eine flächendeckende Baulandnutzung, Kategorie **Brachfläche (BF)** einführen. Eine Aufklärung der Eigenschaften von Brachflächen, in Bezugnahme auf den *„Wissenspool“*, hat ebenfalls von dieser Ebene auszugehen. Eine Abstufung der Brachflächen, wie etwa Zeitraum des **Brachliegens (BFt)** und **Nutzungskoeffizient (NK)** der gewidmeten Fläche ist denkbar. Hier beispielhaft skizziert.

> ***Brachflächenstufe (BFt)****: I – <1 Jahr, II – 1-5 Jahre, III – 5-15, IV – >15 Jahre.*
> ***Nutzungskoeffizient (NK):*** *Ein Grundstück, mit einer Fläche von 5000 m², ist als Industrie- und Gewerbegebiet gewidmet. Für das Tagesgeschäft wird nur noch die Fläche von 1500 m² genutzt. Daraus ergibt sich der Nutzungskoeffizient 1500 m²/ 5000 m² = 0,3 NK. Rechnet man dass 25% der Gesamtfläche auf die Erschließungs- und Freiraumflächen entfallen, ergibt in Summe, dass 45%, also 2250 m², der Ursprungsfläche transformiert bzw. konvertiert werden können.*

Zuständig für die Identifikation und Verortung von Brachflächen sind die niederrangingen Planungsebenen. Dies hat im Zuge der Erarbeitung von regionalen und örtlichen Entwicklungskonzepten, Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen zu erfolgen. Als Grundlage sollen die Daten vom Flächenkataster bzw. dem Flächenmanagement dienen.

Brachflächenidentifizierung in Graz

Eine Erhebung des IST-Zustands über leerstehende und brachgefallene Flächen, ist in Graz auf der städtischen Ebene bis dato nicht vorhanden. Für zwei Bezirke, Gries und Geidorf, wurde ein Leerstandskataster im Rahmen der Pilotstudie zum Leerstand und Brachflächen im Grazer Stadtgebiet der Autoren *Enzenhofer und Resch* 2012, entwickelt. Aufbauend auf Erkenntnissen zum Planungsinstrument Brachflächenkataster (*vgl. Kapitel 3.5.*) und der Studie von *Enzenhofer und Resch* soll die Identifizierung von Brachflächen in Graz mittels eines Flächenkatasters erfolgen. Dieser soll wie gefolgt aufgebaut werden:

- **Grundlage** – als Grundlage dient das Kartenmaterial und die Geodaten des Stadtvermessungsamtes wie Flächenwidmungs- und Stadtplan, sowie Orthofotos der GIS-Steiermark. Als Alternative zu den Daten der GIS-Steiermark können online freizugängliche Luftbilder genutzt werden.

- **Stammdaten** – unter dem Begriff Stammdaten werden alle grundstücksrelevanten Eckdaten zusammengefasst. Hierunter fallen Angaben über die Lage, Flächengröße, Erschließungen (technische Infrastruktur, Verkehrsanbindungen), Eigentumsverhältnisse (Kontaktadresse, Grundbuchsauszug), Baurecht (Widmung, Bebauung, Baubewilligung), Nutzung (ursprüngliche und aktuelle).

- **Recherchedaten** – unter dem Begriff Recherchedaten sind alle noch zu erhebenden Daten zu verstehen. Darunter fallen Daten der Flächenkategorie (Brache, Leerstand, Gstätten, Baulücke), Entwicklungsabsichten (Entwicklungsziel, zeitlicher Rahmen, Verkauf, Umnutzung, Reaktivierung), Zwischennutzungsmöglichkeit (ja oder nein), Dokumentation (Altlasten- und Kontaminationsrisiko, Fotos, Bescheide).

- **Datenerhebung** – Daten über Brachen oder Leerstand können auf unterschiedlichen Wegen zusammengetragen werden. Ein Weg ist die Begehung vor Ort. Dabei werden die sichtbaren Objekte wie Leerstand im Erdgeschoss, Baulücken, Gstätten oder Brachflächen festgehalten werden. Die Daten werden mittels eines Tabellenverarbeitungsprogramms in einer Datenbank aufbereitet und mit zur Verfügung stehenden Daten wie Grundbuchsauszüge und Flächenwidmungsplan verschnitten und abgeglichen. Etwas komplexer wird es bei Objekten die „unsichtbar“ sind. Vor allem beim Wohnungsleerstand ist die Datenerhebung schwierig. Hierbei kann auf die Methode von *Enzenhofer und Resch* zurückgegriffen werden, indem die Stromdaten gesammelt und ausgewertet werden. Hierbei muss die Kooperationsbereitschaft aller Energieträger in Graz (Holding Graz, Energie Steiermark, E-Werk Gösting) gegeben sein. Als eine weitere Datenquelle können das Portal Baugeschichte[30] bzw. die GrazWiki App dienen, die durch Informationen über Häuser und ihre Geschichte die Veränderungen im Ortsbild festhalten. Daten über Anwesenheit von Kriegsmaterialien können bei der Firma EOD

[30] Vgl. http://baugeschichte.at/Hauptseite, abgerufen am 06.10.2014

Munitionsbergung GmbH[31] nachgefragt werden. Mittels Einwohnerbefragungen kann das Quartiersmanagement Daten vor Ort aggregieren und verdichten. Auch der direkte Kontakt zum Eigentümer kann als Informationsquelle dienen. All die erhobenen Daten gilt es miteinander zu vergleichen und in regelmäßigen Abständen, mindestens einmal jährlich, zu aktualisieren.

- **Visualisierung** – Ergebnisse der Datenaufbereitung werden mittels des GIS-System der Stadt Graz visualisiert.

Je mehr verschiedene Fachressorts bei der Zusammentragung von Informationen eingebunden werden können, desto umfangreicher und aussagekräftiger wird der Flächenkataster. Vorhaben des Wohnbaus, Betriebsansiedlungen oder temporäre Nutzungen können so gezielt entwickelt werden. Eine positive Auswirkung auf die Wettbewerbsfähigkeit des Standortes ist zu erwarten.

Um eine höhere Transparenz zu ermöglichen soll der Flächenkataster auch öffentlich Zugänglich werden. Hierbei kann über zwei Varianten nachgedacht werden. Variante 1 enthält einen kostenlosen Einblick auf die zwei Reiter „Suchen“ und „Überblick“, während die kostenpflichtige Variante 2 zwei weitere Reiter „Detailansicht“ und „Planung“ umfassen würde (*siehe Anhang 3*).

5.2. Brachflächenaktivierung

Häufig stellen Eigentumsverhältnisse und Entwicklungsabsichten eine große Hürde bei der Wiedernutzung von Brachflächen dar. Damit die ungenutzten Flächen auch im Allgemeininteresse entwickelt werden können, muss seitens der obersten Planungsebene die Möglichkeit der Anwendung von zivilrechtlichen Qualitätsvereinbarungen, im Sinne von städtebaulichen Verträgen und Nutzungsvereinbarungen, gesetzlich erlaubt und regelt werden.

Dadurch soll erreicht werden, dass zu einem über Rechte und Pflichten aufgeklärt und zum anderen eine gewisse Rechtsicherheit gewährleistet wird. So werden Zwischennutzungen ermöglicht die in weiterer Folge Imagebildung und Attraktivitätssteigerung eines Standortes mit sich bringen können.

Bildung von privat-öffentlichen Partnerschaften können dadurch gefördert werden.

Brachflächenaktivierung in Graz

Damit eine aktive Nutzung und Konversion von Brachflächen erfolgen kann, bedarf es eines offiziellen Statements der Stadt Graz in Form von Politikprogrammen und Gemeinderatsbeschlüssen. Diese können wie gefolgt formuliert werden:

[31] Vgl. http://www.munitionsbergung.at/index.php?pID=104--de-, abgerufen am 06.10.2014

- **Bekenntnis zum aktiven Nutzung und Entwicklung von Brachen und Leerstand** – hierdurch wird ein Standpunkt vertreten, dass die brachliegenden und leerstehnenden Flächen als Entwicklungsflächen und Bestandteil der Stadt angenommen werden für welche es gilt sie einer neuen und nachgefragten Nutzung zuzuführen.

- **Bekenntnis zur gemeinsamen Quartiersplanung** – Flächenkonversionen sollen gemeinsam mit Investoren, Anrainern und potenziellen Einwohnern im Rahmen eines kooperativen Planungsverfahrens (*vgl. Kapitel 3.9.*) entwickelt werden.

- **Bekenntnis zum alternativen und individuellen Wohnen** – im Rahmen der Wiedernutzbarmachung von Brachflächen soll dem individuellen und alternativen Wohnen Platz eingeräumt werden. Dadurch sollen partizipative Projekte wie Baugruppen, Gemeinschaftsgärten oder „Do it yourself – Renovierungen“ ermöglicht werden und weitere Akteure für den Konvertierungsprozess gewonnen werden.

- **Bekenntnis zum aktiven Flächenmanagement** – das Flächenmanagement soll als eine Vernetzungs- und Koordinationsstelle innerhalb der Ämter und Magistratsabteilungen der Stadt fungieren. Nach Außen hin soll es die Funktion einer Vermittlungs-, Beratungs-, und Informationsstelle ausüben.

Wenn Brachflächen mittels Flächenkatasters identifiziert worden sind, wird das Flächenmanagement aktiv indem es den Eigentümer kontaktiert. Im ersten Schritt wird durch ein offizielles Anschreiben darüber unterrichtet, dass das gegebene Grundstück relevant für künftige Gebietsentwicklung ist. Schritt zwei beinhaltet eine Einladung zum Beratungsgespräch. Im Rahmen dessen werden Entwicklungs- und Nutzungsmöglichkeiten dargestellt. Aufbauend am Beratungsgespräch, kann gemeinsam mit dem Eigentümer die Suche nach potenziellen Projektpartnern erfolgen.

Bevor eine identifizierte Brachfläche einen Umnutzungsprozess unterzogen werden kann, müssen Projektpartner gewonnen und Entwicklungsmöglichkeiten ermittelt werden. Während es für Investoren und Eigentümer meistens um den wirtschaftlichen Gewinn geht, stehen bei der Stadt und der Bevölkerung städtebauliche, funktionelle, ästhetische und nachhaltige Aspekte im Vordergrund der Flächenkonversion. Als Entscheidungshilfe und Richtlinie bei der Brachflächenaktivierung kann die Bewertungsmatrix herangezogen werden (*siehe Anhang 4*).

5.3. Brachflächenmanagement

Als Hilfestellung und Anschub zur aktiven Brachflächenumnutzung, soll auf der nationalen Ebene ein Wissenspool zur Brachflächenentwicklung installiert werden. Darin sollten Richtlinien und Empfehlungen zur Vorhaben der Brachflächenkonversion enthalten sein. Der Wissenspool sollte

ebenfalls die aktuellen Förder- und Finanzierungmöglichkeiten, sowie nationale wie internationale „good practice“ Beispiele umfassen.

Das Ziel ist es, die Vielzahl an Publikationen und Veröffentlichungen zu Brachflächenentwicklungen auf einer Plattform zu bündeln um: Wissen zu vermitteln, Synergien zu nutzen, Doppelentwicklungen zu vermeiden und das Bewusstsein zu stärken. Dadurch soll die Projektkoordinierung und das Projektmanagement von Konversionsvorhaben positiv beeinflusst werden. Zielgruppen sind Staatsministerien, Planungsämter, Grundeigentümer, Städte und Gemeinden, Investoren, Financiers, Interessenvertretungen, Planer und Architekten, Bildungseinrichtungen, Vereine und andere Interessentengruppen.

Auf der örtlichen Ebene soll die Installierung eines Flächenmanagements erfolgen. Dieses Flächenmanagement hat die Aufgabe den aktuell anfallenden und den künftig zu erwartenden Flächenbedarf, auf der zur Verfügung stehenden Siedlungsfläche zu decken. Wie beschrieben (*vgl. Kapitel 3.4.*) umfasst das Flächenmanagement folgende Aufgaben:

- **Erstellen von Grundlageninformationen** - Flächenkataster (Brachflächen- und Altlastenkataster), historische Analyse (Vornutzung, Kontaminationsrisiko, Eigentumsverhältnis), Flächenkategorisierung (Nutzung, Leerstand), Flächenbeschaffenheit (Fläche, Lage, Zuschnitt, Baumbestand),

- **Planungs- und Entwicklungsmanagement** - strategisches Entwicklungskonzept, Projektmanagement, Flächenaufbereitung (Sanierung, Abriss, Teilabriss, Umbau), Zeit- und Kostenplanung,

- **Verwaltung und Organisation** - Akquisition von Fördermittel, Datenverwaltung, Projektcontrolling, Erarbeitung von Verträgen, Koordination und Vernetzung von Institutionen und Projektpartner,

- **Information und Vermarktung** – Standortvermarktung, Öffentlichkeitsarbeit, Bereitstellung von Informationsmaterialien, Beratung von Investoren/Eigentümern/Vereinen/Bürgerinitiativen, Anwesenheit vor Ort, Bürgerbeteiligung, Vermittlung von Räumen zur Zwischennutzung.

Brachflächenmanagement in Graz

Aus dem Grazer Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK) lässt sich herauslesen, dass bei einigen Themenfeldern die Arbeit der unterschiedlichen Abteilungen und Ämter, nicht ausreichend miteinander koordiniert ist. Aus dem Gespräch mit dem Stadtplanungsamt (*siehe Anhang 1*), kann zusätzlich eine personelle Unterbesetzung festgehalten werden. Ein aktives Flächenmanagement soll diesem Zustand entgegenwirken.

Das Flächenmanagement soll so aufgebaut sein, dass es innerhalb der Verwaltungsstruktur ein Vernetzungs- und Koordinationsknoten darstellt (*siehe Anhang 2*) und nach Außen hin als erste Anlaufstation für Beratungs-, Informations- und Vermittlungsarbeiten dient. Das Flächenmanagement übernimmt die Tätigkeiten des „selektiven Leerstandsmanagements“ (Stadt Graz 2013: 117) was dieses in weiterer Folge entbehrlich macht.

Aktuell übernimmt die Stadtbaudirektion bei großen und komplexen Aufgabenstellungen die Koordination. Die Baudirektion ist ohnehin in der Institutionshierarchie eingebunden und akzeptiert. Demnach ist die logische Folge, dass das Flächenmanagement von dieser Stelle aus betrieben wird. Nachteil ist der entstehende zeitliche Aufwand, sich in alle Projektstadien und in vermeintlich kleinere Vorhaben einzubinden. Dieses Problem kann durch personelle Aufstockung gelöst werden. Die Aufgaben des Grazer Flächenmanagement ähneln bis auf geringe lokalgebundene Änderungen dem vorgestellten Flächenmanagement (*vgl. Kapitel 3.4.*) und seien hier skizziert.

Flächenkataster – der Flächenkataster, Detailausarbeitung folgt, ist die Grundlage für die Tätigkeit eines aktiven Flächenmanagements. Hier werden alle leerstehenden und brachgefallenen Flächen, öffentlich und privat, erfasst und kategorisiert. Ebenfalls beinhaltet der Flächenkataster genauer Bestandsaufnahme über die einzelnen Grundstücke wie Lage, Fläche, Eigentum, Vornutzung, Kontaminationsrisiko, Altlastenrisiko, aktuelle Nutzung, Naturhaushalt und Infrastruktur. Die erhobenen Daten werden mit den GIS-Datenbanken der Stadt Graz verschnitten und das GIS-System eingebettet.

Vernetzung und Koordination – für eine Flächenkonversion bedarf es üblich einer Zusammenarbeit von Akteuren aus unterschiedlichen Wirkungs- und Interessensbereichen. Diese zu vernetzen und ihre Arbeit so miteinander zu koordinieren, dass kosten- und zeiteffizient gearbeitet wird ist die Aufgabe des Flächenmanagements.

Prozessmanagement und Controlling – Flächenkonversion ist ein komplexes Vorhaben mit einer bunten Akteurslandschaft. Oft sind es die unterschiedlichen Blickwinkel und Interessen die den Entwicklungsprozess erschweren und beeinflussen. Flächenkonversion soll als ein stadtplanerischer Prozess verstanden werden der ein klares Ziel formuliert jedoch unterschiedliche Wege zur Zielerreichung nehmen kann. Diesen Prozess zu steuern und zu kontrollieren ist die Aufgabe des Flächenmanagements.

Verwaltung und Kommunikation – das Flächenmanagement verwaltet und aktualisiert in angemessenen zeitlichen Abständen die erhobenen Daten des Flächenkatasters. Das Flächenmanagement akquiriert, auf gemeinsamer Basis aller Projektbeteiligten, Flächen, Objekte Finanz- und Fördermittel, organisiert bewusstseinsbildende und identitätsstiftende Veranstaltungen, wie Spazierrundgänge, Fahrradtouren, Märkte und Feste und übernimmt die Aufgabe des Moderators und Mediators.

Information und Beratung – gemeinsam mit dem Quartiersmanagement, soll Raumsuchenden, interessierten Bewohnern, Eigentümern, Investoren und Vereinen, die Möglichkeit gegeben werden zu bestimmten Zeiten und Tagen sich vor Ort Informationen über aktuelle Vorhaben und Beratung über Möglichkeiten des Flächenrecycling zu holen. Broschüren, Leitfäden und Verträge zum Flächenrecycling und Zwischennutzung werden zur Verfügung gestellt. Durch die Synergie mit dem Quartiersmanagement entsteht ein verwaltungsneutraler Charakter, ein breiteres Publikum wird erreicht und die Akzeptanz für ein Vorhaben bei der Bevölkerung geholt.

Vermittlung und Auftritt – das Flächenmanagement soll als eine Art Vermittlungsagentur für Raumsuchende und Raumbietende fungieren. Da jeder Leerstand mehr Verluste einbringt als jede Nutzung, werden die Einträge von den einzelnen Web-Plattformen wie Standortservice (http://www.standortservice.at/), Freie Lokale Graz (http://www.freielokale-graz.at/?home/welcome/index) und Jakomini-Viertel (http://www.jakominiviertel.at/freie-flachen/), in eine gemeinsamen Webseite gebündelt. Dadurch erweitert sich der potenzielle Nutzer- und Kundenstock was zur schnelleren „Neunutzung“ der Objekte führt. Der vermittelte Charakter einer Institution soll eine gewisse Sicherheit bei der Aufsetzung von Verträgen zur Stadtentwicklungsmaßnahmen und Zwischennutzung gewährleisten.

5.4. Brachflächenentwicklung

Urbane und periurbane Brachflächen werden in Zukunft schneller transformiert und für neue Nutzungen aufbereitet. Deshalb wird hier beim Entwickeln von Brachflächen ein strategisches Planen empfohlen. Brachflächen strategisch planen bedeutet, die langfristigen Entwicklungsziele der Stadtentwicklungsplanung zu verfolgen und durch eine Step-by-Step Entwicklung kurzfristige Projektumsetzungen sogenannte „Etappenerfolge“ zu gewährleisten. Der strategische Entwurf bezieht sowohl die zeitlichen als auch räumliche Aspekte einer Gebietsentwicklung ein (Niemann und Schädler 2011: 1098). Das strategische Planen von Brachflächen soll im Allgemeinem auf derei Säulen aufgebaut werden:

- **Säule 1 – Gerüstbildung**: die Brachfläche fungiert als ein, in Baufelder unterteiltes, Gerüst, welches sich in den übrigen Stadtraum einfügt und mit ihm ein kohärentes Stadtbild erzeugt.

- **Säule 2 – Adressbildung**: es werden markante Räume mit Wiedererkennungswert, zwecks der Standortprofilierung geschaffen. In den meisten Fällen sind es Grün- und Freiräume, Esplanaden (Stadtbaudirektion der Stadt Graz 2010: 11), Plätze oder Punkthaus Bebauung.

- **Säule 3 – Baufeldprogrammierung**: die Baufeldprogrammierung umfasst Parameter wie die Bebauungsdichte und -art, den Frei- bzw. Grünraumanteil, die innere und äußere Erschließung, Angaben zur Infrastruktur (technisch und sozial) und den zeitlichen Ablauf.

So entworfen können Brachflächen effizienter in den Nutzungskreislauf integriert, Investoren gewonnen und Etappenerfolge verbucht werden.

Brachflächenentwicklung in Graz

Das Konzept der strategischen Planung und Entwicklung von Brachflächen ist wie oben dargestellt, auch auf das Grazer Stadtgebiet anwendbar. Abhängig von den örtlichen Gegebenheiten, werden die einzelnen Säulen modifiziert und den Entwicklungszielen sowie dem örtlichen Siedlungs- und Landschaftsraum angepasst.

6. Resümee

„Ressourcen sind der Stoff, aus dem Zukunft gemacht wird. Auch die Stadt ist Ressource, eröffnet sie doch vielfältige Möglichkeiten: für jeden Einzelnen und für die Gesellschaft als Ganzes. Doch die Ressource Stadt ist nicht unerschöpflich. […] Daher wird die größte Herausforderung an den zeitgenössischen Städtebau sein, die Stadt selbst als regenerativen Kreislauf zu planen – also nicht nur hinsichtlich der Gestaltung ihrer räumlich-ästhetischen Qualitäten, sondern auch ihrer zeitlichen Entwicklung.“[32]

[32] Vgl. http://www.jovis.de/index.php?idcatside=4817&lang=1, abgerufen am 06.10.2014

Vor dem Hintergrund der stetigen Beanspruchung und Besiedlung städtisch-urbaner Siedlungsräume, wird die Ressource Boden immer knapper. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass neue Zeitepochen neue Flächen beanspruchten und dabei alte Standorte aufgelassen wurden. Mit der Abwendung vom herkömmlichen Verhalten, werden Ressourcen geschont und die Flächenbeanspruchung reduziert. Dabei entpuppen sich Brachflächen als ungenutzte Entwicklungspotenziale städtischen Siedlungsraumes. Brachgefallene Gebäudekomplexe oder gar ganze Areale, finden sich in nahezu jedem menschlichen Siedlungsraum und sind sein fester Bestandteil. Aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung, lassen sich Brachflächen in verschiedene Kategorien unterteilen.

In der vorliegenden Arbeit wurde gezeigt was die Eigenschaften einer Brachfläche sind und welche Faktoren gegeben sein müssen damit ein Grundstück als Brachfläche erklärt wird. In weiterer Folge sind Grundzüge des Städtewettbewerbs erläutert worden. Es wurde deutlich, dass Projekte der Brachflächenrevitalisierung direkten Einfluss auf das Image und die Wettbewerbsfähigkeit eines Ortes haben. Brachflächenkonversion ist ein komplexes und schwieriges Unterfangen, mit einer heterogenen Akteurslandschaft. Um die unterschiedlichen interessensgeleiteten Handlungen auf einen gemeinsamen Nenner zu bringen, sollte als „Königsweg“ ein strategieorientierter Planungsansatz gewählt werden. Merkmale, Modelle und Anwendungsbereiche strategischer Planung haben dies verdeutlicht.

Um Brachflächen einer neuen Nutzung zuzuführen bedarf es der praktischen Anwendung unterschiedlicher Planungstools. Damit Instrumente als solche gelten und nicht nur ein Produkt von günstigen Umständen sind, muss dem gemeinsamen Verständnis Sorge getragen werden. Im Abschnitt zum Verständnis der Brachflächenkonvertierung wurden Planungsinstrumente und ihre praktische Anwendbarkeit vorgestellt.

Der empirische Teil ist eine Analyse des Grazer Stadtgebietes hinsichtlich seiner aktuellen und künftigen Entwicklung. Wie erwartet, gehören brachgefallene, leerstehende und untergenutzte Gewerbe-, Industrie- und Verkehrsflächen auch hier zum festen Bestandteil der Stadt. Das Potenzial von Brachflächen wurde erkannt und erste Erfahrungen gesammelt. Aufgrund der Wachstumsprognosen für den Grazer Siedlungsraum, seiner topographischen Lage, den geringen Ausdehnungsmöglichkeiten, den Stadtentwicklungszielen und den ambitionierten Zielen der Vision „Smart City Graz“, darf angenommen werden, dass die Brachflächenumnutzung in der Grazer Stadtentwicklungspolitik zum Trend wird. Diese Herausforderungen erfolgreich zu meistern, muss die Stadt Graz den Hebel vom reagieren auf agieren umstellen.

Ein allgemeingültiger Weg, Brachflächen neuer Nutzung zuzuführen, kann aufgrund der unterschiedlichen lokalen Gegebenheiten und Einflüssen nicht beschrieben werden. Die formulierten Empfehlungen mögen zwar idealistisch wirken, sind aber die Vorstufe zum zielorientierten Handeln. Die eigentliche Herausforderung der Brachflächenumnutzung, so scheint es, liegt im prozesshaften Zusammenspiel zwischen Strategie, Instrument, Akteur und Plan.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Bücher, Berichte, Studien, Artikel & Fachbeiträge

Adcock, M. (12 1996). Remaking Urban Space, Baron Haussmann and the Rebuilding of Paris, 1851-1870 . *University of Melbourne Library Journal*, S. 25-34.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. Abteilung 16 – Landes- und Gemeindeentwicklung. (2009). *Landesentwicklungsprogramm. Verordnung und Erläuterung (LGBl. Nr. 75/2009).* Graz: Eigenverlag.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. Abteilung 16 – Landes- und Gemeindeentwicklung. (2011b). *Regionsprofil Steirischer Zentralraum.* Wien: Eigenverlag.

Amt der Steiermärkischen Landesregierung. Abteilung 16 – Landes- und Gemeindeentwicklung. (2011a). *Die Steiermark im Profil.* Wien: Eigenverlag.

Becker, C. W. (1 2010). Kreativwirtschaft als Chance der Brachflächenreaktivierung. *Informationen zur Raumentwicklung*, S. 71-82.

Beyer, Binder, Dietrich, Gemeinböck, Kerimoglu, Leitner, & Solarzyk. (2002). *Großprojekte als Instrument der Stadtentwicklungspolitik und -planung. Bedeutung von Großprojekten im Städtewettbewerb. Gesamtstädtische sowie kleinräumige externe Effekte von Großprojekten. Anforderungen für die Stadtentwicklungspolitik und -planung.* Wien.

Bock, S., Hinzen, A., & Libbe, J. (2009). *Nachhaltiges Flächenmanagement – in der Praxis erfolgreich kommunizieren. Ansätze und Beispiele aus dem Förderschwerpunkt REFINA.* Berlin: Spree Druck Berlin GmbH.

Bodenschatz, H., & Laible, U. (2008). *Großstädte von morgen. INternationale Strategien des Stadtumbaus.* Berlin: Verlagshaus Braun.

Bretschneider, B. (2007). Peripherisierung des Zentrums: PPP-Projekte Wiens am Standort 'City'. *Real Corp 2007: To plan is not enough / Planen ist nicht genug* (S. 493-497). Wien: Eigenverlag.

Broscha, K., Hanzlik, G., & Rath, A. (2003). *Stadt-Umland-Regionen. Entwicklungsdynamik und Steuerungsprobleme.* Wien.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. (04 2010). Integrierte Stadtentwicklung - politische Forderung und Praxis. *Informationen zur Raumentwicklung*, S. 315-319.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. (2012). *5 Jahre Leipzig Charta – Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Integrierte Stadtentwicklung in den 27 Mitgliedstaaten der EU und ihren Beitrittskandidaten .* Berlin: Eigenverlag.

Caesar, B., Görmar Dr., W., Müller, A., & Gebhardt, D. (2012). *Beiträge transnationaler Projekte zur Leipzig Charta und Territorialen Agenda 2020.* Bonn: Eigenverlag.

DACH+. (2013). *Neu Leopoldau: Umnutzung - kooperatives Planungsverfahren - Zwischennutzung.* Wien.

Dang Quoc, R. (2009). London Docklands und Canary Wharf. In C. Diller, & C. Kolloge, *Waterfront-Development & ereignisorientierte Stadtentwicklung* (S. 49-55). Gießen: Eigenverlag.

Dangschat, J. S., & Breitfuss, A. (2000). *Lokale Agenda 21 in Wien - Von der Betroffenenbeteiligung zur Akteurskooperation.* Wien.

De Gregorio, J. (2008). *Vom Fingerplan zur Örestadt. Aktuelle stadt- bzw. regionalplanerische Transformationsprozesse aufgezeigt anhand konkreter Fallbeispiele.*

Deutsches Institut für Urbanistik- DIFU. (15. 11 2012). Erste Flächenmanagementagentur Österreichs gegründet. Kommunen schließen sich für ein gemeinsames Flächenmanagement zusammen. Berlin.

Elsinger, J. (2000). *Paris im Städtewettbewerb - Unterschiede in der Wettbewerbsorientierung von Paris und Wien.* Wien.

Enzenhofer, L., & Resch, A. (2012). *Studie zum Leerstand und Brachflächen im Grazer Stadtgebiet.* Graz: Stadtplanungsamt Graz.

Ergin, E., Tobler, S., Uruči, E., & Zeilinger, M. (2012). *Kopenhagen.* Wien: Seminararbeit.

Europäische Kommission. (1999). *EUREK. Europäisches Raumentwicklungskonzept. Auf dem Wege zu einer räumlich ausgewogenen und nachhaltigen Entwicklung der EU.* Luxemburg: Eigenverlag.

Europäische Kommission. (2008). *Die städtische Dimension stärken. Analyse der durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung kofinanzierten Operationellen Programme (2007-2013). Arbeitspapier der Generaldirektion Regionalpolitik.* Brüssel: Eigenverlag.

Ferber, U., & Grimski, D. (2002). *Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies (CLARINET).* Wien: Umweltbundesamt GmbH.

Ferber, U., Grimski, D., Millar, K., & Nathanail, P. (2006). *Sustainable Brownfield Regeneration: CABERNET Network Report.* Nottingham: Land Quality Management Group (LQMG), University of Nottingham.

Giffinger, R. (1 2000). Trends in der Stadtentwicklung. *FORUM Raumplanung*, S. 34-41.

Giffinger, R. (2011). Strategien der Regionalpolitik. In R. Giffinger, *regional- und Strukturpolitik* (S. 9). Wien.

Giffinger, R., Kalasek, R., & Wonk, E. (2006). Ein neuer Ansatz zur Abgrenzung von Stadtregionen: methodische Grundlagen und Perspektiven zur Anwendung. *CORP 2006. Sustainable Solutions for the Information Society* (S. 677-679). Wien: Eigenverlag.

Giffinger, R., Wimmer, J., Kramar, H., Tosics, I., & Szemzö, H. (2003). *Sozialverträgliche Stadtentwicklung im Städtewettbewerb. Stadtentwicklungspolitik am Beispiel von Wien und Budapest.* Wien: Selbstverlag des Instituts für Stadt- und Regionalforschung der Technischen Universität Wien.

Großmann, K. (2008). Stadt umbauen – Stadt umdenken. Was ist dran am Paradigmenwechsel in der Stadtentwicklung? In K.-S. Rehberg, *Die Natur der Gesellschaft. Verhandlungen des 33. Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie in Kassel 2006* (S. 3517). Frankfurt/New York: Campus-Verlag.

Güthling, M. (2009). *Innerstädtische Brachflächen. Untersuchungen zur Umgestaltung von innerstädtischen Brachflächen am Beispiel des Reichsbahnausbesserungswerkes Potsdam .* Berlin: Universitätsverlag der Technischen Unversität Berlin.

Habermann-Nieße, K., & Nieße, B. (2002). *Neue Nutzung für alte Strukturen: Revitalisierung von Brachflächen Planungshilfe für niedersächsische Städte und Gemeinden.* Hannover: Hahn-Druckerei.

Hamedinger, A. (2010). Strategische Planung und Governance in österreichischen Stadtregionen - Herausforderungen und Handlungsempfehlungen. In G. Hutter, & T. Wiechmann, *Strategische Planung. Zur Rolle der Planung in der Strategieentwicklung für Städte und Regionen.Reihe Planungsrundschau Nr. 18* (S. 101-120). Kassel: Uwe Altrock.

Hamedinger, A., Frey, O., Dangschat, J. S., & Breitfuss, A. (2008). *Strategieorientierte Planung im kooperativen staat.* Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften.

Häußermann, H., & Siebel, W. (1992). *Urbanität.* Wien: Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 18.

Hennings, G., & Ziegler-Hennings, C. (2004). Wiedernutzung von Gewerbebrachen in den USA - Brownfields Redevelopment. In U. von Petz, *"Going West?" Stadtplanung in den USA - gestern und heute.* (S. 172 - 199). Dortmund: Informationskreis für Raumplanung .

Hernandez Diaz, T., & Basedow, H.-W. (2006). *Handbuch zum Brachflächenkataster.* Hannover: Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie.

Heyer, R. (3 2012). Flächenrecycling bei gewerblichen Brachflächen. Entwicklung, heutige Praxis, Erfahrungen, Perspektiven. *KommunalPraxis spezial. Konversion*, S. 142-147.

Höfer, P., & Röckenhaus, F. (Regisseure). (2010). *Deutschland von Oben - Stadt* [Kinofilm].

Hoffer, K.-U. (2014). *Das Leitprojekt“Smart City Project –Graz”. 58. Tagung des Deutsch-Österreichischen URBAN-Netzwerkes.* Wien: Eigenverlag.

Holländer, R., Weidne, S., Schock, G., Pelzl, W., Lenk, T., Kühn, W., . . . Lautenschläger, S. (2010). *Nachhaltiges regionales Flächenressourcenmanagement am Beispiel von Brachflächen der Deutschen Bahn AG. Integration von Flächen in den Wirtschaftskreislauf.* Dessau-Roßlau: Umweltbundesamt.

Hotzan, J. (1994). *dtv-Atlas zur Stadt.* München: Deutscher Taschenbuch Verlag GmbH & Co.KG.

Huber, A. (2008). *Brachflächenrecycling als Herausforderung für die Raumplanung.* Wien.

Hutter, G. (10 2006). Strategische Planung. Ein wiederentdeckender Planungsansatz zur Bestandsentwicklung von Städten. *RaumPlanung*, S. 210-214.

ICSS im Umweltbundesamt. (2005). *Die Zukunft liegt auf Brachflächen.* Kempten (Allgäu): AZ Druck und Datentechnik GmbH.

Informelles Ministertreffen zur Stadtentwicklung und zum territorialen Zusammenhalt in Leipzig am 24./25. Mai 2007. (4 2010). Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt. *Informationen zur Raumentwicklung*, S. 315-319.

Ingenieurtechnischer Verband Altlasten - Fachausschuss C5. (1998). *Arbeitshilfe - C5 - 1 - Flächenrecycling.* Berlin: Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. ITVA.

Jessen, J. (2007). Kopenhagen – zukunftsweisende Stadtentwicklung einer nordeuropäischen Metropole. *Immobilientag Hansestadt Rostock* (S. 1-35). Rostock: Eigenverlag.

Kappenberg, M. (2012). *Planung auf regionalem Maßstab - strategische Planung als Ausweg aus dem Steuerungsdilemma? Eine Untersuchung am Beispiel des Raumgerüstes Region Karlsruhe 2030.* Hamburg: Eigenverlag.

Kompetenzzentrum für Interdisziplinäres Flächenrecycling CiF e.V. (2005). *Regional ökonomische Rahmenbedingungen und Finanzierungsmöglichkeiten von Flächenrecycling in suburbanen Räumen Ostdeutschlands.* Berlin: Selbstverlag.

Kramar, H. (2010). Regionalentwicklung. *Theorie der Siedlungsentwicklung*, 2.

Kretz, V. (Dezember 2013). Volkswirtschaft liche Analyse von Nachnutzungsalternativen auf Brachfl ächen in Niederösterreich - Kosten-Nutzen-Analyse von Renaturierung, Gewerbe- und Wohnstandortentwicklung. *Der öff entliche Sektor - Th e Public Sector*, S. 29-44.

Kühn, M., & Fischer, S. (2010). *Strategische Stadtplanung. Strategiebildung in schrumpfenden Städten aus planungs- und politikwissenschaftlicher Perspektive.* Detmold: Verlag Dorothea Rohn.

Kunz, G. (1 2012). Ørestad – Kopenhagens jüngster Stadtteil. *Die Wohnungswirtschaft*, S. 25.

Kušić, S., & Grupe, C. (2004). Über die Wettbewerbsfähigkeit - Definitionsversuche und Erklärungsansätze. In *Ekonomski pregled* (S. 804-813). Zagreb: Hrvatsko društvo ekonomista.

Magistrat Graz - Präsidialabteilung. Referat für Statistik. (2014). *GRAZ IN ZAHLEN 2014.* Graz: Eigenverlag.

Neu Leopoldau Entwicklungs GmbH. (2012). *Städtebauliches Konzept für das Entwicklungsgebiet Neu Leopoldau. Einladung zur Teilnahme am kooperativen Planungsprozess.* Wien: Eigenverlag.

Niemann, B., & Schädler, P. (2011). Urbane RaumStrategien – Kernthesen des strategischen Entwerfens im Kontext der zeitgenössischen Stadt. *CORP 2011. CHANGE FOR STABILITY: Lifecycles of Cities and Regions* (S. 1097-1106). Essen: Eigenverlag.

Nolde, H. (2010). *Imagebildung in Gebieten des Programms „Soziale Stadt“ am Beispiel von Jena-Winzerla. Der Einfluss des Programms auf das Image von Jena-Winzerla.* Saarbrücken: vdm-Verlag.

Nussmüller, W., Pichler, R., & Rosegger, R. (2006). *Wohnungsmarkt in schrumpfenden Städten: re-design Eisenerz. Erstellung eines Maßnahmenkatalogs zur Verbesserung der Wohnungssituation in Eisenerz.* Graz: Wohnbund Steiermark.

Obernoster, R. D., Karitnig, A. M., & Lepuschitz, B. D. (2010). *Urban Future. Erhebung von Forschungsfragen zum Thema „Resource Efficient City of Tomorrow“.* Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, Radetzkystraße 2, 1030 Wien.

Obernosterer, R., Karitnig, A., & Lepuschitz, B. (2010). *Urban Future. Erhebung von Forschungsfragen zum Thema „Resource Efficient City of Tomorrow“.* Wien: Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie.

Organisation for economic cooperation and development - OECD. (2001). *OECD Territorial Outlook.* Paris: Eigenverlag.

Overmeyer, K. (04 2011). Urbane Sukzession. *Anthos : Zeitschrift für Landschaftsarchitektur. Urbane Landschaften*, S. 41-45.

PPP Task Force im BMVBS. (2008). *Erfahrungsbericht - Öffentlich-Private-Partnerschaften in Deutschland.* Berlin: Eigenverlag.

Preuß, T., Bock, S., Böhme, C., Bunzel, A., Jekel, G., Meyer, U., & Rottmann, M. (2007). *Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft. Fläche im Kreis. Band 3. Neue Instrumente für neue Ziele.* Berlin: Spree Druck Berlin GmbH.

Prokop, G. (2009). *Revitalisierung von Brachflächen in Österreich.* Wien.

Prokop, G., Rabl-Berger, S., & Wepner Banko, M. (2008). *(Bau)Land in Sicht. Gute Gründe für die Verwertung industrieller und gewerblicher Brachflächen.* Wien: Eigenverlag.

Reinthaler, E., Bruck, M., Lechner, R., Koblmüller, M., & Amesberger, G. (2004). *LES! – Linz entwickelt Stadt! Kriterien für eine nachhaltige Stadtentwicklung.* Linz/Wien: Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie.

Ritter, E.-H. (2005). *Handwörterbuch der Raumordnung.* Hannover: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (ARL).

Rosenberger, M., & Adamcová, E. (2011). *Siedlungsformen für die Stadterweiterung .* Wien: Eigenverlag.

Roskamm, N. D. (2013). *Das Leitbild von der „Urbanen Mischung". Geschichte, Stand der Forschung, Ein- und Ausblicke.* Berlin: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Schabl, A. (2012). *Flächenmanagement Agentur für den Kernraum Voitsberg.* Präsentation, Köflach.

Schott, D. (2014). *Europäische Urabnisierung (1000-2000). Eine umwelthistorische Einführung.* Köln Wiemar Wien: Böhlau Verlag GmbH & Cie.

Schulz, S. (2003). *Events als imagebildender Faktor im Stadtmarketing am Beispiel der 1. Lüneburger Sülfmeistertage.* München: GRIN Verlag GmbH.

Seiß, R. (2008). *Wer baut Wien?* Wien: Anton Pustet.

Sinning, H. (2 2006). Urban Governance und Stadtentwicklung. Zur Rolle des Bürgers als aktiver Mitgestalter und Koproduzent. *Forum Wohnen und Stadtentwicklung*, S. 87-90.

Stadt Graz. (2013). *4.0 Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK).* Graz: Eigenverlag.

Stadt Leipzig. (2009). *Leipzig 2020. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (SEKo).* Leipzig: Eigenverlag.

Stadtbaudirektion der Stadt Graz. (2010). *Rahmenplan Graz-Reininghaus. Schlussbericht. Kurzfassung.* Graz: Eigenverlag.

Stadtbaudirektion der Stadt Graz. (2013). *I LIVE GRAZ – smart people create their smart city. Blue Globe Report. SmartCities #19/2012.* Wien: Klima- und Energiefonds.

Stadtbaudirektion der Stadt Graz. (2014). *Smart City Graz.* Graz: Eigenverlag.

Stadtentwicklung Wien, Magistratsabteilung 18 Stadtentwicklung und Stadtplanung. (2005). *Stadtentwicklung Wien 2005 - STEP 05.* Wien: Eigenverlag.

Strobl, B. (2004). *Großprojekte als Entwicklungsstrategie im internationalen Städtewettbewerb.* Wien.

Thüringer Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Verkehr (TMBLV), Abteilung Städte- und Wohnungsbau, staatlicher Hochbau, Referat Städtebau, Städtebau- und Schulbauförderung. (2013). *Instrumente innerstädtischer Brachflächenentwicklung. Brachflächenerfassung, aktives Brachflächenmanagement und Zwischennutzungen.Arbeitshilfe GENIAL zentral.* Erfurt: Eigenverlag.

Wahrig-Burfeind, R. (2001). *Illustriertes Wörterbuch.* München: Bertelsmann Lexikon Verlag GmbH.

Waldis, S. (2009). *Zwischennutzung urbaner Brachflächen und Nachhaltigkeit. Theoretisches Konzept zur Verbindung von Zwischennutzungen und Nachhaltigkeit.* Basel: Eigenverlag.

Weitkamp, A. (2009). *Brachflächenrevitalisierung im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft.* München: Verlag der Bayerischen Akademie der Wissenschaften in Kommision beim Verlag C. H. Beck.

Wepner, M. (2004). *Industrielle Brachflächen in Österreich. Wiedernutzungspotenzial.* Wien: Umweltbundesamt GmbH.

Wiegand, D. (2012). *Projektentwicklung Teil 1.* Wien.

Internetquellen

Asset One Immobilienentwicklungs AG

Startseite

http://www.asset-one.at/flash_de/index.php, abgerufen am 05.08.2014

all eins e.V.

Startseite

https://alleins.de/, abgerufen am 03.07.2014

Baugeschichte

Hauptseite

http://baugeschichte.at/Hauptseite, abgerufen am 06.10.2014,

CABERNET

Brownfield Definition

http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1134, abgerufen am 02.04.2014

CABERNET Network

http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1146, abgerufen am 16.06.2014

CABERNET Stakeholder Groups

http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1301, 16.06.2014

Key Objectives

http://www.cabernet.org.uk/index.asp?c=1135, abgerufen am 16.06.2014

Copenhagen Capacity

Startseite

http://www.copcap.com/, abgerufen am 05.08.2014

Definition-online.de

Konversion

http://definition-online.de/konversion/, abgerufen am 10.07.2014

DUDEN – online

Konversion

http://www.duden.de/rechtschreibung/Konversion, abgerufen am 10.07.2014

EOD Munitionsbergung GmbH

Service. Literaturliste

http://www.munitionsbergung.at/index.php?pID=104--de-, abgerufen am 06.10.2014

Graz Immobilien

Hummelkaserne

http://www.immobilien.graz.at/cms/beitrag/10178265/4235641, abgerufen am 01.10.2014

Hauptbahnhof Wien

Projekte

http://www.hauptbahnhof-wien.at/de/Projekte/index.jsp, abgerufen am 20.05.2014

Jovis Verlag GmbH

Architektur

http://www.jovis.de/index.php?idcatside=4817&lang=1, abgerufen am 06.10.2014

Nationeale Stadtentwicklungspolitik

Innenentwicklung

http://www.nationalestadtentwicklungspolitik.de/cln_030/nn_266804/DE/Programme/Innenent wicklung/innenentwicklung__node.html?__nnn=true, abgerufen am 23.05.2014

NRW.URBAN Service GmbH

Grundstücksfonds NRW

http://www.nrw-urban.de/produkte/grundstuecksfonds-nrw/, abgerufen am 02.07.2014

Smart City Graz

Startseite

http://www.smartcitygraz.at/, abgerufen am 26.09.2014 & 29.09.2014

Stadtentwicklung im Grazer Westen

http://www.smartcitygraz.at/projects_ebene02/, abgerufen am 25.09.2014

Stadt Graz

Leben in Graz

http://www.graz.at/cms/ziel/233024/DE/, abgerufen am 24.09.2014

4.0 Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK)

http://www.graz.at/cms/ziel/5190711/DE, abgerufen am 25.09.2014

News + Aktuelles. September 2014

http://www.graz.at/cms/beitrag/10240333/5715260/, abgerufen am 29.09.2014

Stadt Wien

Stadt- und Landesarchiv. Stadtgeschichte.Ringstraßen-Ära - Stadtgeschichte Wiens
https://www.wien.gv.at/kultur/archiv/geschichte/ueberblick/ringstrasse.html, abgerufen am 08.07.2014

Stadtentwicklung Graz

Graz-Reininghaus. Ein neuer Stadtteil entsteht.
http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/ziel/2858034/DE/, abgerufen am 26.09.2014 & 29.09.2014
Graz-Reininghaus. Auf dem Weg zu einem neuen Stadtteil.
http://www.stadtentwicklung.graz.at/cms/beitrag/10195470/2858034/, abgerufen am 26.09.2014 & 29.09.2014

Umweltbundesamt GmbH

Flächeninanspruchnahme in Österreich 2011
http://www.umweltbundesamt.at/fileadmin/site/umweltthemen/raumplanung/2_flaechenverbrauch/Downloads/Flaechen_2011.pdf, abgerufen am 19.09.2014

Wien 3420 Aspern Development AG

Heute + Morgen
http://www.aspern-seestadt.at/heute-morgen/bau-und-immobilieninfo/ abgerufen am 08.07.2014
Index
http://www.wien3420.at/index.html, abgerufen am 05.08.2014
Startseite
http://www.aspern-seestadt.at/, abgerufen am 20.05.2014

Wien Holding

News
http://www.wienholding.at/Mediaroom.News/Kooperatives-Planungsverfahren-abgeschlossen/30886#highlight/gaswerk, abgerufen am 04.07.2014

Wohnen am Hochdamm

Startseite
http://www.wohnen-am-hochdamm.de/, abgerufen am 03.07.2014

Anhang

Anhang 1

Graz am 04. September 2014. Stadtplanungsamt Graz.
Gespräch zu Diplomarbeit. Thema: Stadtentwicklung in Graz
Gesprächspartner: DI Eva-Maria Benedikt (Stadtentwicklungskonzept, Flächenwidmungsplan) & Edib Uruči

Uruči: **Im Stadtentwicklungskonzept (4.0 STEK) ist auch die Rede von der Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Graz. Wie ist die Entwicklungsstrategie hinsichtlich der Standortentwicklung der Stadt Graz ausgelegt? Wie soll sich Graz künftig entwickeln welches Image soll (Besuchern, Bewohnern, potenziellen Investoren) vermittelt werden?**
Benedikt: An den vorgestellten Grundsätzen (im 4.0 STEK) soll Graz eine Smart City werden. Das ist das gemeinsame Ziel. Momentan ist Graz vor allem im Autocluster vertreten. Es gibt noch andere industriegenutzte Flächen in der Stadt. Die Autoindustrie war für die Stadt wichtig und ist immer noch wichtig, ist aber nicht das Zukunftsfeld und die Zielvorstellung wohin sich die Stadt entwickeln soll. Die Stadt soll sich verstärkt in Richtung Wissenschaft und Forschung entwickeln. Es gibt mehrere Unis in der Stadt. Ein großer Faktor ist auch die ganze Kreativ-Szene die auch politisch forciert wird als *„Graz City of Design“*. Zum Schwerpunktthema „Standortentwicklung“ arbeiten die Wirtschaftsabteilung und das Stadtmarketing, wobei sich das Stadtmarketing mehr auf die Belebung der Innenbezirke fokussiert und dabei mit der Kreativ-Szene einen guten Partner an Bord geholt hat. Ein Projekt war z.B. die Jakominigasse, wo man versucht hat durch Förderungen von Start-Up´s dem Leerstand entgegenzuwirken.

Uruči: **Was war der Auslöser um vermehrt auf die kreative Schiene im Stadtimage zu setzen? Kann man sagen das während Graz 2003 die Kulturhauptstadt Europas war, das Potenzial erkannt worden ist und als Folge dessen die Kreativ-Szene gefördert wurde?**
Benedikt: Das ist eine persönliche Einschätzung. Ich glaube dass es mit der Kulturhauptstadt nicht so viel zu tun hat. Graz hat sich ja damals für *City of Design* beworben und das war der Auslöser sich vermehrt auf die Kreativ-Szene zu fokussieren. Es wurde ein Kreativfonds für junge Kreativschaffende eingerichtet um gute und leistbare Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt zu bekommen. Die Kulturhauptstadt hat für die Stadt Graz vor allem das Kunsthaus und die Mur-Insel gebracht.

Uruči: **Den Bildungsstandort Graz haben wir bereits angesprochen. Ich habe diesbezüglich bei der Statistik Austria nachgeschaut. Im letzten Wintersemester 2013/14 waren in Graz ca. 45.000 Studierende zum Studium zugelassen. Laut 4.0 STEK will Graz den Bildungs- und Universitätsstandort ausbauen. Werden hierfür neue Flächen benötigt? Wenn ja wo?**

Benedikt: Die Med-Uni Graz baut einen neuen Campus. Das ist ein riesen Bau der sich aktuell im ersten Bauabschnitt befindet. Sie übersiedeln einmal die gesamte Vorklinik von der Karl-Franzens-Universität an den neuen Standort. Es wird dort eine kombinierte Geschichte mit Forschungseinrichtungen und Uni. In den letzten Jahren gab es auch noch bei der Musik-Uni Neu- und Zubauten wie das „Mumuth“, die TU Graz baut im Bereich der Inffeldgründe (Inffeldgasse). Da wird es Zubauten geben. Es sind Flächen die bereits als Vorbehaltsflächen für die Universität gesichert worden sind und als Reserve dienen. Die Karl-Franzens-Universität hat mehr Reserven als sie Braucht. Möglich wäre es dass diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführte werden. Eine neue Flächenvorsorge ist nicht notwendig.

Uruči: **Die Fachhochschulen wollen ja auch ihre Kapazitäten erweitern. Wie ist an den aktuellen Standorten die Flächenverfügbarkeit?**

Benedikt: Das gesamte EU-Projekt Graz-West ging im Prinzip um die Entwicklung der Fachhochschule Johanneum und des dazugehörigen Campus. Das war eine ganz wichtige Entwicklungsachse. Zusätzliche Erweiterungsflächen braucht man eher nicht. Es gab eine vorbehaltene Entwicklungsfläche für die Fachhochschule, wird aber jetzt von einem Bauträger als Wohnbau verwertet.

Uruči: **Eingangs kam zur Sprache dass an verschiedenen Lokalitäten in der Stadt Wohnbau forciert wird. Im 4.0 STEK wird für Graz ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Hat die Stadt Graz für ihre Entwicklung Zielgebiete ausgewiesen? Gibt es eine strategische Ausrichtung oder einen Plan?**

Benedikt: Die Stadt Graz hat, im Gegensatz zu Wien, keine Zielgebiete für die künftige Entwicklung ausgewiesen. Laut des steiermärkischen Raumordnungsgesetzes sind bestimmte Teilgebiete oder Entwicklungsgebiete bebauungsplanpflichtig. Es wird für den jeweiligen Standort ein bindender Bebauungsplan erstellt. Beim Thema Wohnen ist es momentan so, dass wir in Graz einen Zuwachs an Bewohnern haben und die Preise ein Problem darstellen. Es ist relativ teuer eine Wohnung anzumieten. Das ist eher ein Problem der Stadt.

Uruči: **Ist leistbares Wohnen ein Thema für die Stadt Graz? Gibt es Kooperationen mit gemeinnützigen Bauträgern?**

Benedikt: Leistbares Wohnen ist ein wichtiges Thema. Ein Projekt vom Wohnungsamt, gemeinsam mit der Immobilienabteilung ist es pro Jahr 500 Gemeindewohnungen zu schaffen. Sehr schwierig gestaltet sich dabei die Standortsuche, da die Standorte gewissen Kriterien entsprechen müssen. Allen voran dürfen die Grundstückspreise bei Sonderwohnbauprogramm nicht ins Unendliche gehen. Es wird oft zusammengearbeitet im Sinne dass der Gemeinnützige den Bau errichtet und die Stadt das Zuweisungsrecht bekommt.

Uruči: **Eine klare Richtungsvorgabe ist laut 4.0 STEK die Innenentwicklung der Stadt. Weiters soll der Bedarf an Baufläche durch Flächenrecycling gedeckt werden. Verfügt die Stadt Graz über einen flächendeckenden IST-Zustand an Gewerbeflächen, Brachflächen, Baulücken, Leerstandsobjekten und anderen flächenintensiven Nutzungen?**
Benedikt: Gemeinsames Projekt der Grazer Abteilung für Wirtschaftsentwicklung und dem Land Steiermark ist das Standortservice (www.standortservice.at). Durch die Mitarbeit an der ursprünglichen Erstellung, durch Stadtvermessungsamt und Stadtplanung sind auch auf der Seite Infos zu Raumplanungsfragen abrufbar. Pilotprojekte sind Lendlabor oder Jakominiviertel welches über die Abteilung für Wirtschaftsentwicklung gefördert wurde (http://www.jakominiviertel.at/leerstand-in-der-stadt-und-wie-andere-damit-umgehen/).

Uruči: **Eine Möglichkeit um den Standort Graz innovativ, „smart“ und nachhaltig zu entwickeln könnte sein, die im Grazer Stadtgebiet vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen zwischen zu nutzen. Ist die Zwischennutzung eine Option für die Grazer Stadtentwicklung?**
Benedikt: Das Thema Zwischennutzung war Teil der Maßnahmenebene des 4.0 Stadtentwicklungskonzeptes. Im Bereich Soziale Infrastruktur – Freizeit und Sport wird Zwischennutzung als mögliche Maßnahme für folgende allgemeine Ziele angeführt:

- Erarbeitung eines Konzeptes für die Mehrfach- und Zwischennutzung von Brachflächen – Forcierung einer temporären Zwischennutzung im Bereich Reininghaus
- Schaffung von witterungsgeschützten Aufenthaltsbereichen für Kinder und Jugendliche – Erstellung eines Konzeptes für Zwischen- und Mehrfachnutzung
- Gezielte Förderung der Freien Szene und generell der zeitgenössischen Kunstformen – Ermöglichen einer Mehrfach-/Zwischennutzung leerstehender Objekte und Räume durch KünstlerInnen und Kulturinitiativen

Uruči: **Aktuell wird in Graz an einigen Stellen Stadtentwicklung aktiv betrieben. Reininghaus und der Bereich der Waagner-Biro-Straße sind sozusagen dabei die Aushängeschilder. In beiden Fällen handelt es sich um ehemalige Gewerbe- bzw. Industrieflächen. Welche Priorität hat die Konversion von Brachflächen in der Grazer Stadtplanung? Welche Akteure initiieren diese Entwicklungprozesse?**
Benedikt: Graz kann sich nach Außen aufgrund der topographischen Grenzen nicht erweitern. Graz ist eine wachsende Stadt. Das heißt, der Zuwachs muss im bestehenden Stadtgebiet aufgefangen werden, ermöglicht werden. Stichwort Innenentwicklung. Zudem ist Graz um Gewerbe- und Industriegebiete, welche sich früher in Stadtrandlage befunden haben, „Herumgewachsen“. So gibt es in Graz, aufgrund der dicht bewohnter Stadtteile, Gewerbe- und Industriegebiete in teilweise ungünstigen Lagen. Umwidmungen gehen in der Regel von den Eigentümern aus. Die Prozesse zur Entwicklung neuer Stadtteile sind dann gemeinsame Sache zwischen Stadt und Eigentümer.

Uruči: **Wie stark beeinflussen die Eigentumsverhältnisse und die Kompetenzverteilung die Grazer Stadtplanung im Generellen Sinne und in Hinblick auf die Konversion von Gewerbe-, Bahn-, Militär- und Brachflächen?**

Benedikt: Die Aufgaben der Stadtplanung umfassen hoheitliche und privatrechtlich agierende Agenden. Im Hoheitlichen Bereich sind die Eigentumsverhältnisse per se nicht relevant, werden in der Regel aber berücksichtigt. Im Bereich der Entwicklungsplanung ist eine Kooperation mit den jeweiligen Eigentümern unbedingt erforderlich und erfolgt z.B. im Bereich Auslobung von Wettbewerben. Im Magistrat Graz sind die einzelnen Planungsbereiche in gleichwertige Abteilungen aufgeteilt – Abteilung für Grünraum und Gewässer, Verkehrsplanung und Stadtplanung. Es gibt eine übergeordnete Stelle – Baudirektion, welche unter anderem bei komplexen Entwicklungsprojekten eine Koordinationsaufgabe übernimmt.

Uruči: **In der Region Voitsberg existiert bereits eine Flächenmanagement Agentur. Können Sie sich in Graz (oder auch Graz-Umgebung/Graz-Region) ein Brachflächen- und Leerstandsmanagent vorstellen?**

Benedikt: Primär ist dieser Bereich Aufgabe der Abteilung für Wirtschaftsentwicklung. In dieser gibt es auch einen sogenannten Business – Scout, welcher für Unternehmen, Unterstützung bei der Standortsuche anbietet. Für den Bereich Innenstadt gibt es zudem das Citymanagement, welches an der Attraktivierung der Innenstadt arbeitet und in diesem Rahmen auch an der Vermittlung von Leerständen an entsprechende künftige Nutzer, auch unter Berücksichtigung des angestrebten Nutzungsmix, interessiert ist.

Anhang 2 – Organigramm des Flächenmanagements

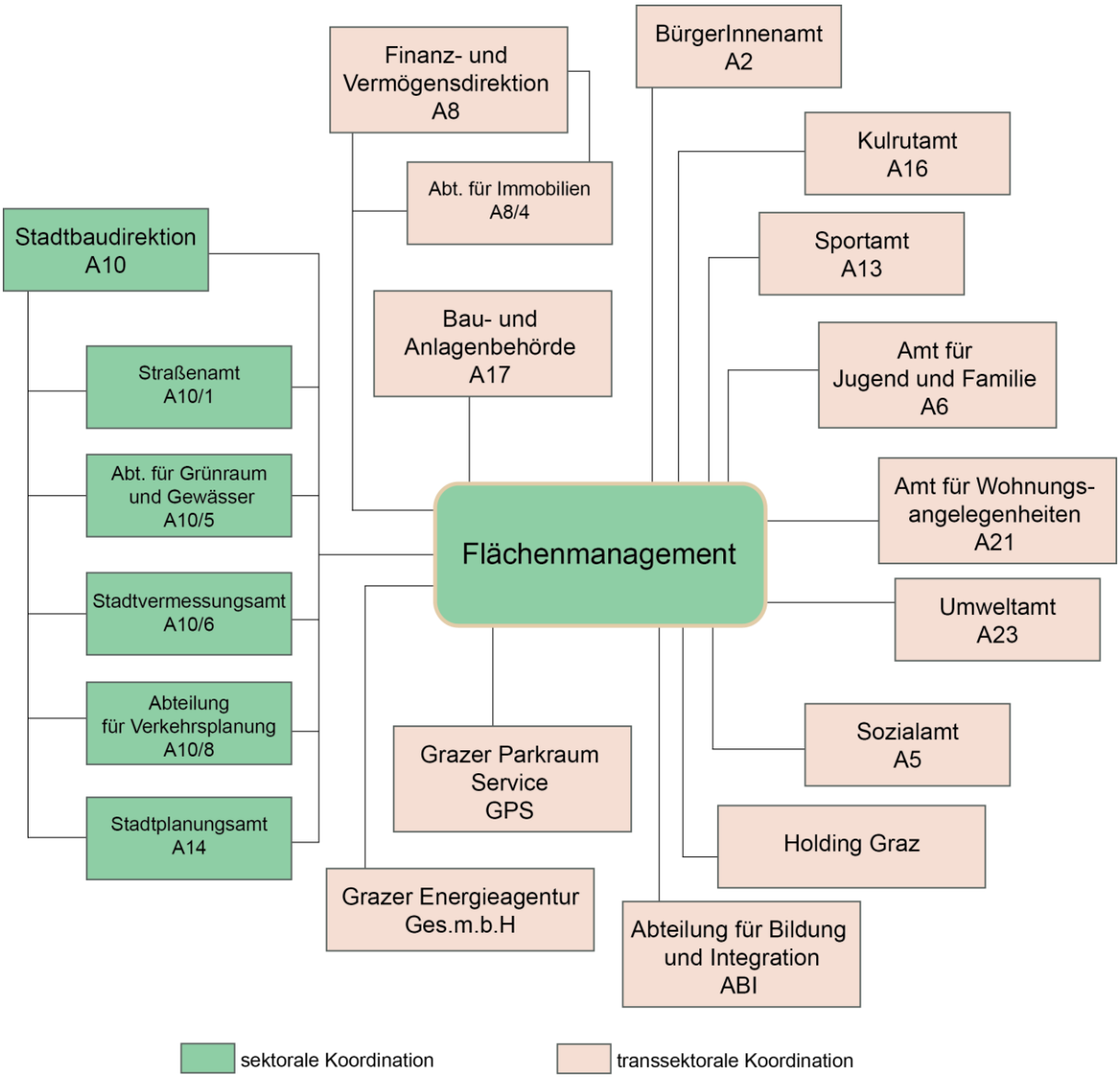


Abbildung 39: Organigramm des Flächenmanagements

Quelle: eigene Darstellung

Anhang 3 – Flächenkataster

Abbildung 40: Flächenkataster – Startseite

Quelle: eigene Darstellung

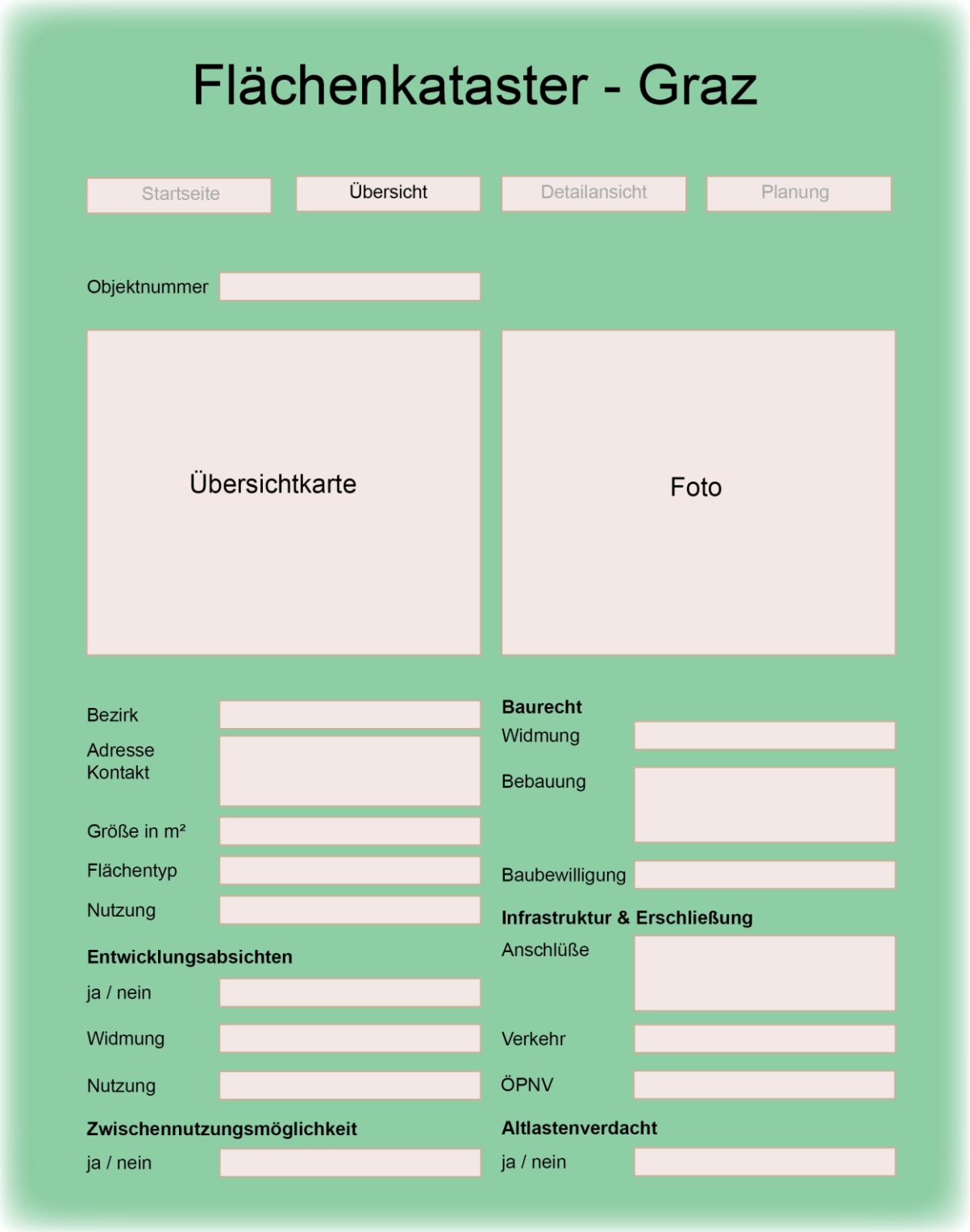


Abbildung 41: Flächenkataster – Übersicht

Quelle: eigne Darstellung

Abbildung 42: Flächenkataster – Detailansicht

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 43: Flächenkataster – Planung

Quelle: eigene Darstellung

Anhang 4 – Bewertungsmatrix – Brachflächenentwicklung

Bewertungsmatrix - Brachflächenentwicklung

Objektnummer

Bewertung je Nennung	3 Punkte	2 Punkte	1 Punkt	persönliche Wertung
Stadtbild & Städtebau	Fläche in zentraler Lage. Hochwertige Nutzung im Umfeld. Die Wiedernutzung soll Gebiet aufwerten. Flächengröße und Zuschnitt geeignet.	Fläche liegt im städtischen Kerngebiet. Heterogene Nutzung im Umfeld. Wiedernutzung soll Aufwertung bewirken. Flächengröße und Zuschnitt geeignet.	Fläche in peripherer Lage. Umfeld mit geringer Nutzungsdurchmischung. Geringe Aufwertung durch Wiedernutzung. Flächengröße und Zuschnitt suboptimal.	
Landschaftsbild & Erholung	Fläche mit untergeordneter, bis keiner Bedeutung für Freizeit und Erholung.	Fläche mit Bedeutung für Freiziet und Ehrolung. Ist Teil des gewachsenen Landschaftsbildes und Nähe zum ausgewiesenen Erholungsraum.	Fläche mit hoher Bedeutung für Freizeit und Erholung. IstTeil des historischen Landschaftsbildes.	
Ökologie	Ehemalige Nutzung mit hohem Versiegelungsgrad, ungeeignet für Grün- und Erholungsflächen.	Ehemalige Nutzung mit mittleren Versiegelungsgrad, Grün- und Freiräume vorhanden, potenzielle Grün- und Erholungsfläche.	Ehemalige Nutzung mit geringen Versiegelungsgrad, naturnahe Lage, geeignet für Grün- und Erholungsfläche.	
Erschließung	Sehr gute Verkehrsanbindung (MIV, ÖV, Rad- & Fußgängerwege), keine Störung durch/auf benachbarte Nutzungen.	Gute Verkehrsanbindung (MIV, ÖV, Rad- & Fußgängerwege), geringe Störung durch/auf benachbarte Nutzungen.	Unzureichende Verkehrsanbindung (MIV, ÖV, Rad- & Fußgängerwege), hohe Störung durch/auf benachbarte Nutzungen.	
Anschlüße	Grundstück angeschloßen ans Strom- und Kanalnetz.	Kein Anschluß vorhanden. Strom- und Kanalannetz verlaufen an der Grundstücksgrenze.	Strom- und Kanalnetz müssen zum Grundstück gelegt werden.	
Planungsaufwand & Baureifmachung	Aktueller Flächenwidmungs- und Bebauungsplan entsprechen der künftigen Nutzung. Gebäudebestand muss adaptiert werden. Baubewilligung erteilt. Ausreichend Finanzmittel vorhanden.	Künftige Nutzung erfordert ein Umwidmungsverfahren. Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes. Teilweise Abriss von Gebäudebestand. Finanzmittel vorhanden.	Es existiert kein rechtkräftiger Bebauungsplan. Umfangreiche Maßnahmen der Baureifmachung, Gesamtabriss von Gebäudebestand. Weing bis keine Finanzmittel vorhanden.	
Altlasten- & Kontaminationsrisiko	Geringe Altlasten- und Kontaminierungsrelevanz. Aufgrund der Vornutzung punktuelle Bodenverunreinigungen zu erwarten. Geringer finazieller Aufwand.	Mittlere Altlasten- und Kontaminierungsrelevanz. Aufgrund der Vornutzung Bereiche mit Bodenverunreinigungen zu erwarten. Berechenbarer finanzieller Aufwand.	Hohe Altlasten- und Kontaminierungsrelevanz. Aufgrund der Vornutzung flächendeckende Bodenverunreinigungen zu erwarten. Sehr hoher finanzieller Aufwand.	
Vermarktung	Bedarf an künftiger Nutzung. Nachfrage sehr hoch.	Vergleichbare Vorhaben wurden realisiert und sind weiterhin nachfragt. Nachfrage konstant.	Künftige Nutzung erzeugt Überschuß. Nachfrage singt.	
			Summe	

Punkteauswertung

ab 20 geringer Aufwand zur Wiedernutzung
13 - 19 mittlerer Aufwand zur Wiedernutzung
bis 12 hoher Aufwand zur Wiedernutzung

Ausgefüllt von

Firma
Person
Ort, Datum

Projektbeteiligung

zutreffendes ankreuzen

☐ Projektpartner mit Leadership
☐ Projektparter ohne Leadership
☐ keine Projektbeteiligung

Abbildung 44: Bewertungsmatrix – Brachflächenentwicklung

Quelle: eigene Darstellung nach Prokop, Rabl-Berger & Wepner Banko, 2008: 12