

Strategien zur nachhaltigen Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachflächen am Beispiel der ehemaligen Militär-Liegenschaft Potsdam-Kramnitz (SINBRA)

Das Problem der Liegenschaftskonversion in den neuen Bundesländern konzentriert sich speziell im Land Brandenburg: Insgesamt wurden in Brandenburg im Jahre 1990 durch die Westgruppe der Truppen (WGT) 338 offiziell zugewiesene Liegenschaften mit einer Fläche von ca. 118.000 ha (4% der Landesfläche) genutzt. Das sind fast 50% der durch die sowjetischen Truppen auf dem Gebiet der ehemaligen DDR genutzten Fläche von insgesamt ca. 243.000 ha auf 1.026 Liegenschaften. Außerdem nahmen die sowjetischen Truppen im Land Brandenburg etwa 24.000 ha Gelände inoffiziell - im Sprachgebrauch sogenannte 'Schwarzliegenschaften' - als Bereitstellungsräume und Ausbildungsgelände in Anspruch. Weitere 80.000 bis 90.000 ha auf dem Gebiet des heutigen Landes Brandenburg wurden durch die NVA, die Grenztruppen aber auch durch das Ministerium für Staatssicherheit (MfS), das Ministerium des Innern (Mdl) und andere Institutionen militärisch und paramilitärisch genutzt. Im Bereich des heutigen Landes Brandenburg wurden somit ca. 230.000 ha militärisch genutzt, das sind rund 8% der Landesfläche. Damit ist Brandenburg in der Bundesrepublik Deutschland das Land mit dem größten Umfang militärisch genutzter Flächen¹.

Die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und –vermarktung mbH (BBG) verwaltet, vermarktet und saniert im Auftrag des Landes Brandenburg seit 1994 militärische Brachflächen (ehemalige Liegenschaften der WGT); insgesamt rd. 100.000 ha, die 1994 in den Besitz des Landes Brandenburg, Grundstücksfonds Brandenburg, übernommen wurden. Durch die mehr als 12-jährige Tätigkeit in der Verwaltung, Vermarktung und Sanierung ehemaliger Kasernen, Flugplätze, Truppenübungsplätze, Technikstützpunkte u. v. a. m. hat sich die BBG ein bundesweit einmaliges Know-how erworben. Die BBG verfügt über die Erfahrungen aus Verkäufen und Projektentwicklungen mit über 1000 ha Entwicklungsflächen, aus Kampfmittelräumungen sowie aus der Altlastenbearbeitung und -sanierung von Konversionsflächen. Im Bereich des Altlastenmanagements organisiert die BBG die unmittelbare Gefahrenabwehr und entwickelt in Zusammenarbeit mit Umweltämtern und Behörden neue innovative Sanierungskonzepte. Als Beispiel sei hier der von der BBG aufgebaute Flächenpool für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genannt, in dessen Rahmen mehr als 300 ha Flächen entsiegelt, geräumt sowie ggf. saniert wurden. Entgegen dem deutlichen Trend zur bevorzugten Inanspruchnahme von unversiegelten Freiflächen anstelle von Brachflächen ist es der BBG gelungen, rd. 1000 Kaufverträge zur zivilen Nachnutzung mit einem Umfang von rund 66.000 ha abzuschließen.

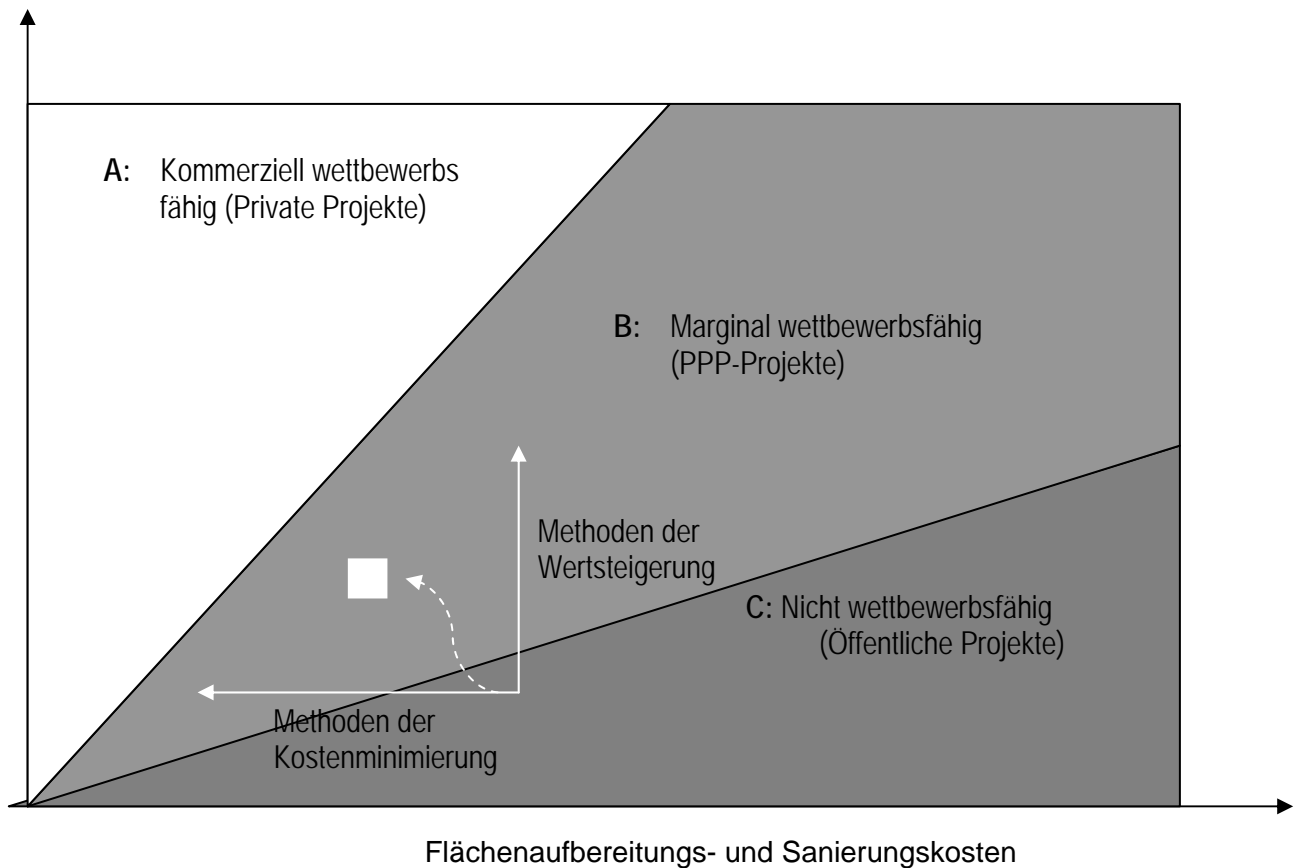
In der kommunalen Planungspraxis wird häufig selbst dann auf bislang nicht für Siedlungszwecke genutzte Flächen im Außenbereich zurückgegriffen, wenn im näheren Umkreis bereits genutzte, aber aktuell brach gefallene Flächen (z.B. ehem. militärische Liegenschaften, Industriebrachen, außer Nutzung geratene Verkehrsflächen) in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen. Die Brachflächen werden als nicht oder nur sehr bedingt wettbewerbsfähig angesehen. Gründe für die wahrgenommene mangelnde Wettbewerbsfähigkeit dieser Brachflächen sind mögliche hohe Kosten für die Sanierung und Beseitigung vornutzungsbedingter Lasten (z.B. Abriss und Flächenaufbereitung sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen) und geringe erwartete Bodenwerte nach der

¹ Konzeption der Landesregierung zur zivilen Nutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften, gem. Beschluß des Landtages Brandenburg vom 30.9.1993 - DS 1/1219, Drucksache 1/2964

Sanierung. Das A-B-C-Modell des Europäischen Brachflächenforschungsverbands CABERNET stellt diesen Zusammenhang in anschaulicher Weise dar:

Abb. 1: A-B-C-Modell des Europäischen Brachenflächenforschungsverbands CABERNET

Bodenwert (nach Flächenaufbereitung)



Kommerziell wettbewerbsfähig und daher auch allein in privater Trägerschaft durchführbare Projekte des Brachflächenrecycling sind nur unter besonderen Gunstbedingungen (im Verhältnis zur Wertsteigerung niedrige Aufbereitungs- und Sanierungskosten) praktisch möglich.

Besonders schwierige Bedingungen für das Brachflächenrecycling ergeben sich für brach gefallene militärische Liegenschaften. Die meisten dieser Flächen liegen in Regionen mit wirtschaftlicher und infrastruktureller Schwäche und weisen in der einen oder anderen Form „Grundstücksmängel“ wie z.B. Altlasten (Boden- und Grundwasserverunreinigungen, Abrissobjekte etc.) eine komplexe Infrastruktur sowie denkmal- oder naturschutzbedingte Beschränkungen auf. Nach Schätzungen des UBA sind deshalb nur ein kleiner Teil dieser Flächen, geschätzt ca. 10% ², in diesem Sinn „wettbewerbsfähig“.

Mit dem Abzug der Truppen der Alliierten des Zweiten Weltkrieges wurden militärisch genutzte Liegenschaften in ganz Deutschland freigesetzt, die anderweitig genutzt werden sollen. Vorrangig ist die Konversion eine Herausforderung in den neuen Bundesländern. Zwar wurden auch in den alten Bundesländern ca. 325.000 ha vormals militärisch genutzt, doch ist davon auszugehen, das der größte Teil der Flächen im Entscheidungsbereich der Bundeswehr verbleibt und lediglich rund 21.000 ha zur Konversion anstehen. Dem stehen rund 450.000 ha Militärfächen in den neuen Bundesländern gegenüber, die von der

² Praxiseinführung der Boden-Wert-Bilanz und Systematik zur Abschätzung des Brachflächenbestands in Deutschland, Kap. 1.3., Erhebung ausgewählter Flächenpotentiale, Umweltbundesamt, 1999.

Westgruppe der ehemaligen Sowjetarmee (WGT), von der NVA, den Grenztruppen oder dem Ministerium für Staatssicherheit der DDR genutzt worden sind.

Als Vertreterin für typische Mängel und Defizite von Brachflächen wurde die ehemals militärisch genutzten Liegenschaft Potsdam-Krampnitz ausgewählt. Mit der beispielhaften Wiederherstellung der Wettbewerbsfähigkeit einer Brachfläche im Vergleich zu konkurrierenden Baulandpotenzialen „auf der grünen Wiese“ sollen zugleich folgende Hauptzielstellungen bearbeitet werden:

Das Ziel dieses Vorhabens ist es, am Beispiel einer ehemaligen militärischen Liegenschaft des Standorttyps C („nicht marktfähig“) nach dem o.g. A-B-C-Modell zu zeigen, wie durch eine Kombination von

- a) Methoden der Wertsteigerung (Nachhaltigkeitskriterien, Minimierung der Marktrisiken) mit
- b) Methoden der Kostenminimierung bei der Sanierung und Flächenaufbereitung

die Schwelle zu einem Standort des Typs B erreicht werden kann (weiße Pfeile in Abb. 1).

Zu den Methoden der Wertsteigerung zählen neben einer Objektivierung und Minimierung der Investitionsrisiken u.a. durch eine marktgerechte Standortbewertung vor allem die Erweiterung der wirtschaftlichen Perspektive durch Einbeziehung von ökologischen und städtebaulichen Standortwertkriterien (Nachhaltigkeitskriterien) bei der Überplanung unter Berücksichtigung des Nutzens des Erhalts der alternativ genutzten Naturflächen („Bodenwertbilanz“).

Zu den Methoden der Kostenminimierung zählen dabei nachnutzungsbezogen optimierte Sanierungs- und Flächenaufbereitungspläne sowie der Einsatz möglichst kostenoptimierter Untersuchungs-, Sanierungs- und Aufbereitungstechnik.

Diese Methoden sind bereits heute isoliert in zahlreichen Ansätzen entwickelt, aber bislang nicht in einer Form standortbezogen integriert, um die Synergien von Kostenminimierung und Wertsteigerungspotenzial konkret auszuschöpfen. Praktisch gelingt der „Sprung“ von der Nichtmarktfähigkeit zur Marktfähigkeit aber nur in Kombination dieser Methoden und im begleitenden Dialog mit den öffentlich-rechtlichen Entscheidungsträgern.

Die praktische Inwertsetzung vornutzungsbelasteter Grundstücke bedarf daher nicht nur planerischer und technischer Instrumente, sondern insbesondere einer geeigneten Kommunikationsstrategie, welche die Nachhaltigkeitskriterien zielgruppenorientiert, z.B. für Investoren, Kommunen und die Allgemeinheit, auswählt, in geeigneter Form verknüpft und vermittelt. Dazu zählen neben Ansätzen der zielgruppenorientierten Vorplanung (z.B. „Start-Up Plan“³) im Konkreten auch die Entschärfung von Nutzungskonflikten mit Nachbarkommunen, eine realistische Abschätzung des Flächenbedarfs und die Steuerung dieses Bedarfs in Richtung einer zentralen Brachenflächennutzung.

Aus den umfangreichen Erfahrungen der Brandenburgischen Boden GmbH (BBG) bei der Vermarktung und Sanierung ehemaliger Militärflächen lassen sich hierbei die folgenden grundsätzlichen Konfliktfelder identifizieren:

- Umfang und Zustand der Bebauung,
- Aufwendungen für den nutzungsbedingten Rückbau von Anlagen und Gebäuden,
- Eigentumsverhältnisse,
- Altlastenbelastung und Sanierungserfordernisse,
- Eingliederung der ehemaligen Sonderflächen in die Bauleitplanung,

³ Ferber, U. et al. (Hrsg.) (2005): „Start-Up Brachfläche“. Arbeitshilfe zur Erarbeitung von Projektplänen; Studie im Auftrag des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (FKZ: 07 DUS 03), Stuttgart.

- Denkmalschutz,
- Abfallsituation und –beseitigung,
- mögliche Kampfmittelbelastung und –beseitigung.

Die angeführten grundsätzlichen Defizite ehemaliger Militärflächen konzentrieren sich in der Liegenschaft „Kaserne Krampnitz“, dem Modellstandort für das hier vorgeschlagene Forschungsvorhaben. Die Liegenschaft steht damit stellvertretend für zahlreiche weitere Brachflächen, sowohl im Land Brandenburg als auch in anderen Bundesländern.

Der ausgewählte Standort Postdam-Krampnitz eignet sich für die Methodenentwicklung auch daher besonders gut, da zusätzlich zu den genannten „Grundstücksmängeln“ (Sanierungsbedarf, Abriss, Denkmalschutz) eine starke Flächenkonkurrenz mit den Nachbarkommunen besteht, die in einer Lage des Übergangs von einer unabhängiger Planung (durch mehrere vor der Gebietsreform selbstständige Kommunen) zu einer integrierten Planung (durch die Stadt Potsdam) stehen. Dies erschwert zum einen die Inwertsetzungsperspektive (Flächenkonkurrenz) aber schafft zugleich Spielraum für integrierte Neuplanungen.

Aufgrund ihrer großen Anzahl (in Brandenburg: ca. 500) sind ehemalige Militärflächen für das Thema „Flächeninanspruchnahme“ von erheblicher Bedeutung. Von einer Auflösung/Beseitigung der genannten Vermarktungshemmnisse und damit einer Inwertsetzung dieser Flächen ist daher ein merklicher Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland zu erwarten. Um dies zu erreichen, müssen die konzeptionellen, methodischen und strategischen Voraussetzungen für eine effiziente Inwertsetzung geschaffen werden.

Die Methodenentwicklung in diesem Projekt zielt dabei nicht auf die tatsächliche Inwertsetzung dieser Fläche (hierzu wäre der beantragte Zeitraum von zwei Jahren angesichts der multiplen Belastung am Standort auch zu knapp), sondern auf die Bestandsaufnahme und Integration alternativer Methoden der kombinierten Kostenminimierung und Wertpotenzialsteigerung sowie deren Optimierung und Erprobung am Standort. Darüber hinaus sollen erste (theoretische) Nutzungsszenarien unter Berücksichtigung ökonomischer, planerischer und ökologischer Aspekte erarbeitet und verglichen werden. Insoweit handelt es sich bei diesem Projekt um ein ausschließlich methodenorientiertes Projekt, allerdings mit einem konkreten Standortbezug.

Das Verbundprojekt SINBRA gliedert sich inhaltlich in die 6 Teilvorhaben (TV 1 – TV 6).

- TV 1. Federführung: Universität Tübingen, Zentrum für Angewandte Geowissenschaften (ZAG), Fachbereich „Technisch-ökonomische Bewertung“,
Leitung: Herr Dr. Schwarze

- TV 2. Federführung: Institut für Medienforschung und Urbanistik in München (IMU),
Leitung: Frau Prof. Rohr-Zänker und Frau Dr. Schmidt

- TV 3. Federführung: Universität Tübingen, Zentrum für Angewandte Geowissenschaften (ZAG), Fachbereich „Technisch-ökonomische Bewertung“,
Leitung: Herr Dr. Finkel

- TV 4. Federführung: TU Berlin, Institut für Stadt- und Regionalplanung, Lehrstuhl für Bau- und Planungsrecht,
Leitung: Herr Prof. Dr. Schmidt-Eichstädt

- TV 5. Federführung: Brandenburgische Boden für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG),
Leitung: Frau Freygang in Kooperation mit der Tübinger Gesellschaft für Angewandte Geowissenschaften e.V. (TGAG; Frau Dr. Peter), Technische Universität Berlin (TUB Bereich Umweltchemie, Herr Prof. Dr. Rotard) und dem Umweltforschungszentrum Halle-Leipzig (UFZ; Department Grundwassersanierung, Herr Dr. Rügner)
- TV 6. Federführung: Brandenburgische Boden für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH (BBG),
Leitung: Frau Freygang in Kooperation mit Quadriga GmbH, Herr Bielke
Projektleitung für das gesamte Verbundvorhaben

Die Arbeitsziele der nachfolgend kurz skizzierten Teilvorhaben in diesem Forschungsverbund sind in enger Weise verzahnt und aufeinander abgestimmt (vgl. Abb. 2).

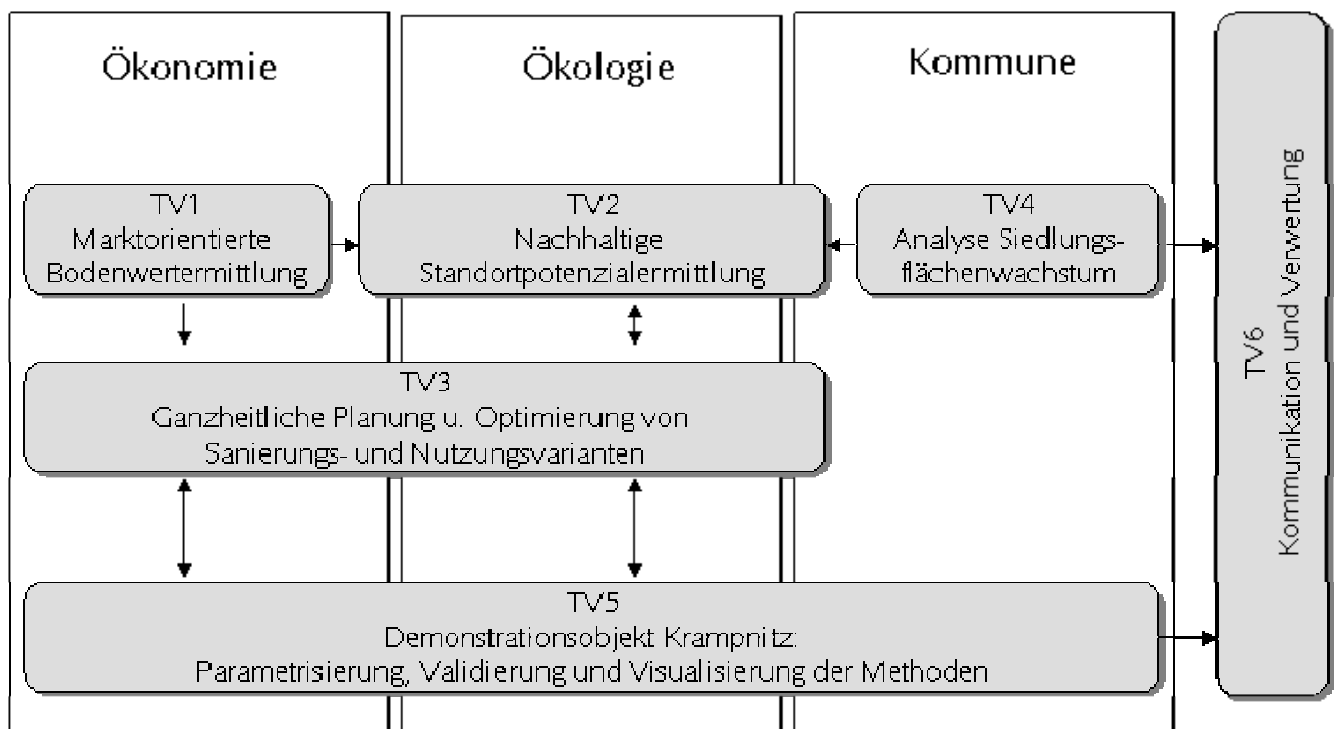


Abb. 2: Struktur der Teilvorhaben im Verbund

Im **Teilvorhaben 1** (TV 1) wird das Standortpotenzial aus Sicht des Investors („Vermarktungspotenzial“) in einer realistischen Weise, d.h. orientiert am tatsächlichen Marktwert unter Beachtung aller Stigmaeffekte bewertet. Dieses Verfahren senkt zwar tendenziell das Standortpotenzial, führt aber zu erhöhter Planungssicherheit und sinkenden Vermarktungsrisiken, die wiederum wertsteigernd wirken. Eine marktorientierte Bewertung stellt darüber hinaus eine wichtige Inputgröße für die Ermittlung einer Bodenwertbilanz dar.

Ziel dieses TV 1 ist daher die Entwicklung praktikabler Schätzmethode zur marktorientierten Wertermittlung von altlastenbehafteten Grundstücken und deren Integration in die standortbezogene Planung. Die im Vorhaben entwickelten und am Standort Krampnitz demonstrierten Methoden sollen darüber hinaus in Expertengesprächen zu allgemeinen Handlungsempfehlungen für die Wertermittlung auf vornutzungsbedingt belasteten Grundstücken weiterentwickelt und dokumentiert werden.

Das Standortpotenzial aus Sicht anderer gesellschaftlicher Anspruchsgruppen (Kommunen, Nachbarn, Umwelt etc.) im Sinne einer Nachhaltigkeitsbewertung unter Berücksichtigung der Effekte der Alternativen zum Flächenrecycling (= Naturflächennutzung) wird im **Teilvorhaben 2** (TV 2) bewertet und bilanziert.

Das Vorhaben TV 2 zielt auf die Bewertung von Standortpotenzialen brach gefallener städtischer Flächen unter dem Aspekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Es wird eine Bewertungsmethodik/ein Bewertungssystem auf der Grundlage eines Indikatorensets als kommunale Entscheidungshilfe für ein nachhaltiges Flächenmanagement erarbeitet. Dabei geht es um das Erkennen von Potenzialen zu einem Zeitpunkt, bevor Flächen in Anspruch genommen und Nachnutzungen festgelegt sind. Dadurch bietet sich die Möglichkeit, Prioritäten möglicher Nutzungen hinsichtlich ihrer Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung aufzustellen.

Die Methodenentwicklung erfolgt mit dem Ziel einer späteren Nutzung in der kommunalen Planungspraxis. D. h. praktische Erfordernisse an die Handhabbarkeit werden bereits in dieser Phase der Entwicklung berücksichtigt und im Sinne einer beispielhaften Erprobung durchgeführt. Es ist beabsichtigt, in der nachfolgenden Projektphase II Methoden und Indikatoren beispielhaft in Potsdam am Standort der ehemaligen Militärliegenschaft Krampnitz zu erproben. Die vorbereitenden Arbeiten dafür sollen innerhalb des Forschungsvorhabens abgeschlossen werden.

Die zentrale Aufgabe des **Teilvorhabens 3** (TV 3) ist die Entwicklung eines EDV-basierten Planungs- bzw. Entscheidungshilfelinstrumentes, welches Nutzungs- und Sanierungsaspekte integriert bewertet und mit dessen Hilfe aus ganzheitlicher Sicht optimale, nachhaltige Flächenentwicklungsstrategien bestimmt werden können.

Das dem Planungsinstrument zugrundeliegende Konzept zielt insbesondere auf die Entwicklung von Brachflächen ab, auf welchen relevante Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen vorliegen und für welche (aufgrund ihrer Größe) eine gewisse Flexibilität hinsichtlich des Nutzungskonzepts besteht.

Ziel ist es, die Spielräume, die sich durch die genannte Flexibilität und Größe ergeben, optimal zu nutzen, indem ein bestmöglicher Kompromiss zwischen Standortnutzung und finanziellem Aufwand für eine entsprechende Grundstücksaufbereitung gefunden wird, so dass es möglich wird, Standorte wie den Demonstrationsstandort Krampnitz im Rahmen einer Partnerschaft von privater und öffentlicher Hand ('public private partnership', PPP) marktorientiert und nachhaltig zu revitalisieren. Hierbei werden insbesondere auch Zwischennutzungen und der Verzicht auf die Nutzung von Teilflächen, sowie die in der Regel langen Entwicklungszeiträume in die Bewertung miteinbezogen.

Im Teilvorhaben 3 erfolgt zum einen die Integration der Bewertungen aus den Teilvorhaben 1 und 2 im Rahmen eines zielgruppenorientierten räumlichen Entscheidungsunterstützungssystems (Decision Support System, im folgenden kurz: DSS), zum anderen werden die Sanierungs- und Flächenaufbereitungskosten auf der Basis der im Teilvorhaben 5 gewonnenen standortbezogenen Daten für alternative Nutzungsszenarien minimiert.

Das **Teilvorhaben 4** (TV 4) entwickelt auf der Grundlage einer wissenschaftlichen Bestandsaufnahme der tatsächlichen Flächennutzungskonflikte mit den Nachbargemeinden eine Kommunikationsstrategie zur „Gewinnung“ dieser Gemeinden und ihrer Bürger.

Die Zahlenangaben über die Inanspruchnahme von Flächen in der Bundesrepublik Deutschland für Siedlungszwecke und über etwa vorhandene Siedlungsbrachen beruhen auf relativ ungenauen Zahlen u.a. der Bautätigkeitsstatistik. Die moderne Technik gestattet jedoch hinsichtlich der Siedlungsflächen eine wesentlich genauere Analyse. Mit Hilfe von Luftbildern kann die Siedlungsflächenentwicklung für jeden einzelnen Ort genau dokumentiert und analysiert werden. Ein Vergleich mit der Bauleitplanung soll zeigen, ob bzw. in welchem Umfang das dokumentierte Siedlungsflächenwachstum geplant wurde

und/oder ob sich die Entwicklung ungeplant vollzogen hat. Auf dieser Grundlage können relativ zuverlässige Aussagen über den vermeintlichen und wirklichen Flächenbedarf getroffen werden. Die beabsichtigte Analyse soll am Beispiel der Stadt Potsdam und der Gemeinden der beiden angrenzenden Landkreise Havelland und Potsdam-Mittelmark erfolgen. Auf der Basis der dort gewonnenen Daten kann im zweiten Schritt in den Dialog mit den Entscheidern vor Ort eingetreten werden.

Es ist eine Strategie zu entwickeln, mit deren Hilfe Städte und Gemeinden – hier die Gemeinden in den beiden Landkreisen - davon überzeugt werden können, auf eine geplante oder beabsichtigte Neuinanspruchnahme von bisher nicht für Siedlungszwecke genutzten Flächen zukünftig zu verzichten. Stattdessen soll auf vorhandene Brachen - hier die Flächen der ehemaligen Militär-Liegenschaft Krampnitz - zurückgegriffen werden.

Ziel des **Teilvorhabens 5** (TV 5) ist es, in Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden und der Stadt Potsdam an dem Demonstrationsstandort "Potsdam Krampnitz" eine Synthese der erarbeiteten Methoden und Konzepte zu entwickeln und zu erproben und somit deren Funktion und Anwendbarkeit beispielhaft am Demonstrationsstandort nachzuweisen.

Die Rahmenbedingungen für eine Revitalisierung der Liegenschaft "Krampnitz" sind durch die Lage des Standortes im urban-ländlichen Grenzraum sowie dessen ökologisch und militärisch bedingten Vorbelastungen geprägt. Dies bedeutet, dass einerseits ein Entwicklungsdruck zur Wiedernutzung des Standortes vorhanden ist, gleichzeitig aber die Inwertsetzungspotenziale, die sich über den Verkauf von wiedernutzbaren Grundstücken erzielen lassen, beschränkt sind. Es handelt sich in der CABERNET-Klassifikation (vgl. Abb. 3) damit um eine Fläche vom Typ C an der Schwelle zum Typ B. Eine vollständige Beseitigung der vornutzungsbedingten Lasten und somit eine Wiederherstellung des "ursprünglichen" Zustandes ist ökonomisch ausgeschlossen. Eine wesentliche Aufgabe dieses Projektes ist es daher – unter Abwägung der Anforderungen, die sich im Zusammenhang mit alternativen Nutzungen ergeben und mittels eines optimierten Einsatzes finanzieller Ressourcen – in Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden und der Stadt Potsdam eine für den Standort geeignete Strategie zur Revitalisierung dieser Brachfläche zu erarbeiten. Diese sollte so strukturiert sein, dass sie auch an anderen Standorten einsetzbar ist. Das Kernprodukt dieses Vorhabens ist in diesem Sinne ein praxiserprobter Prototyp eines DV-gestützten Entscheidungsunterstützungs- und Managementsystems für nicht-wettbewerbliche Brachflächen.

Im TV 5 werden somit die Methoden gebündelt und – unterstützt durch den Planungsträger Stadt Potsdam – am Teststandort implementiert. Die Schaffung der diesbezüglich notwendigen standortspezifischen Datengrundlagen erfolgt auf Basis innovativer Methoden zur Parametrisierung, Kalibrierung und Visualisierung der Informationen in einem flächenbezogenem Datenmanagementsystem (GIS). Unsicherheiten der Datenbasis werden im Hinblick auf eine Reduzierung des Haftungsrisikos quantifiziert und minimiert. Es werden erste Nutzungsszenarien unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte erarbeitet und verglichen.

Im **Teilvorhaben 6** werden diese Ergebnisse in eine umfassende Strategie der Kommunikation (auch mit der Öffentlichkeit) und der Ergebnisverwertung eingebettet. Die am Standort ermittelten Ergebnisse sind nach unserer Erwartung nicht nur für die Akteure vor Ort (Kommunalverwaltungen und den kommunalen Vertretungskörperschaften, Investoren, Nachbarn etc.) von Interesse. Sie werden daher so aufbereitet („Ergebnisverwertung“), dass im Dialog mit der Fachgemeinschaft (Workshops) daraus verallgemeinerbare Werkzeuge für eine nachhaltige Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachflächen entwickelt werden können. Außerdem sollen in diesem Teilvorhaben Erfahrungen mit neuen Instrumenten des

Brachflächenmanagement (Start-Up Plan, Sustainability Assessment⁴) im konkreten Kontext (militärische Liegenschaften) gewonnen werden.

Entscheidungsträger und Verfahrensbeteiligte zur Wiedernutzbarmachung derartiger Brachen finden sich in sehr unterschiedlichen Bereichen, so dass ein gemeinschaftliches Handeln bzw. die Integration unterschiedlicher fachspezifischer Lösungsansätze erschwert wird. Ein wesentliches Hemmnis bei der Zusammenarbeit ist das Fehlen einer gemeinsamen Kommunikationsplattform, die den interdisziplinären Austausch von Forschungsideen und -ergebnissen zwischen den Akteuren sowie die Benennung von Anforderungen an die Forschung aus der Praxis heraus ermöglicht. Eine nachhaltige Kommunikation kann erreichbar sein, wenn ein "Wissenstransfer über Köpfe " stattfindet, d.h. unter direkter Beteiligung der „lokalen und regionalen“ Akteure im Rahmen von Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen oder problemspezifischen work-shops und Ausbildungskursen.

Mit dem Gesamtprojekt wird ausdrücklich ein integrativer Ansatz verfolgt. Ausgewählte Erfordernisse zur Herstellung der Wettbewerbsfähigkeit von Brachflächen werden von den Verbundpartnern mit spezifischen Zielstellungen hinsichtlich der genannten Konfliktfelder untersucht und am Beispiel der ehemaligen Militärliegenschaft Potsdam-Kramnitz in der Praxis erprobt. Der Komplexität der Problemstellung entsprechend ist eine interdisziplinäre Bearbeitung durch Experten mehrerer Fachgebiete (nachhaltige Stadtentwicklung, Nachnutzungsmöglichkeiten, nutzungsorientierte Altlastensanierung, Revitalisierungsmaßnahmen, marktorientierte Bewertungsmethoden sowie Entwicklung und Hintergründe der Flächeninanspruchnahme) erforderlich, die kontinuierlich hinsichtlich des integrativen Lösungsansatzes zusammenzufassen und zu koordinieren sind. Ferner wird eine kontinuierliche Kommunikation der jeweiligen Arbeitsschritte mit den „lokalen und regionalen“ Akteuren (u. a. kommunale und städtische Planungsträger, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung) für einen begleitenden Validierungsprozess der einzelnen Arbeitsprogramme in diesem Teilvorhaben 6 als notwendig erachtet.

Im Ergebnis wird ein umfassender Katalog von Instrumenten und Indikatoren für die kosteneffiziente und nachhaltige Inwertsetzung von nicht wettbewerbsfähigen Altlastenflächen zur Verfügung stehen:

- Empfehlungen zur Gestaltung von modellgestützten Entscheidungshilfesystemen für die integrierte Nutzungs- und Sanierungsplanung an vornutzungsbedingt belasteten Grundstücken
- Verfahren zum Ausgleich von marktorientierten und nachhaltigkeitsbezogenen Zielsetzungen in der Flächennutzungsplanung, Entwicklung von gestuften Indiktorensystemen und Handlungsempfehlungen für die Flächennutzungsplanung und die –planung inkl. Wertermittlungsverordnung
- Durch ein kosteneffizientes Nutzungs- und Sanierungsmanagement wird die Inwertsetzungsperspektive am vorgesehenen Standort Kramnitz wesentlich verbessert und somit ein wichtiger Beitrag (Demonstrationsprojekt) zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung geleistet.

⁴ RESCUE – Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments (EVK4-CT-2001-00068) is a research project supported by the European Commission under the 5th Framework Programme contributing to the implementation of Key Action no 4: "The city of tomorrow and cultural heritage" within the "Energy, Environment and Sustainable Development" programme. For more information please visit the projects web pages at www.rescue-europe.com