

# Revitalisierung und Entwicklung von Brachen

Volker Stahl · Torsten Olschewski · Siegfried Wirth

**Ein multimedialer  
Leitfaden als  
Handlungshilfe  
für Eigentümer,  
Träger öffentlicher  
Belange und Investoren**

Als Entscheidungshilfe für die Revitalisierung und Wiederverwertung von Industriebrachen wurde ein flexibler, multimedialer Leitfaden entwickelt, der die Revitalisierungsprozesse strukturiert darstellt sowie unterschiedliche Anforderungen und fachspezifische Methoden integriert.

## Ausgangssituation

Wirtschaftliche und demographische Transformationen haben im letzten Jahrzehnt, und insbesondere in der ostdeutschen Standortentwicklung und -vermarktung, erhebliche Veränderungen mit sich gebracht. Wirtschaftsstrukturen, traditionelle Industrien und Wirtschaftszweige und mit ihnen Arbeitsplätze sind, vor allem im industriellen Sektor, zerfallen.

Mit der Veränderung von Technologien und Produktionsprozessen gehen neue Anforderungen an den Wirtschaftsstandort einher. Neue Verkehrs- und Warenlogistiken sowie die starke Verknüpfung der industriellen Produktion zum Transportaufkommen im Rahmen von Just-in-time-Strategien favorisieren insbesondere unmittelbar an Autobahnen gelegene Standorte. So werden einzelne oder gesamte Betriebsbereiche aus den Innenstädten verlagert (ERFURTH 2002, S.16f.; WIRTH 2002, S. 168f.).

Viele Siedlungs- und Standortstrukturen können auf diese Transformationen und wirtschaftlichen Strukturwandel nur unzureichend reagieren. Innerstädtische Standorte von Industrie und Gewerbe werden oftmals aufgegeben, auch weil diese den veränderten Anforderungen nicht gerecht werden. Nach- bzw. Folgenutzungen der ehemaligen Produktionsstandorte bleiben aus, der Standort wird zur Brache.

Als eine der wesentlichen Triebkräfte unserer Städte muss die wirtschaftliche Wertschöpfung auch in Zukunft innerhalb un-

serer Städte stattfinden. Dies heißt, Sicherung innerstädtischer Industrie- und Gewerbestandorte. Bei deren Sicherung kommt den Brachen eine exorbitante Bedeutung zu. Brachen sollten daher als Chance einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung des Flächenverbrauchs verstanden werden (s.a. KÖTTER 1998, S. 42ff; DOETSCH 1998; KRAUTZBERGER 1996). Allerdings ist mit dem Überangebot an Altbestandsflächen, zunehmender interkommunaler Standortkonkurrenz und kommunaler Finanzknappheit sowie dem gleichzeitigen Rückgang von Standortnachfragen, die Wiedereingliederung brachliegender Standorte in den Wirtschaftskreislauf immer komplizierter geworden. Nur begrenzt stehen spezifische, auf die Probleme der Brachenrevitalisierung zugeschnittene Förderprogramme zur Verfügung. Andere vielfach mit Investitionen verbundene Instrumente scheitern in Zeiten schrumpfender Städte (s.a. DOETSCH 1998).

Diese aktuellen Rahmenbedingungen erschweren Eigentümern und Kommunen die Revitalisierung bzw. Wiedernutzung eines brachgefallenen Grundstückes. Es zeigt sich hier ein komplexes Gefüge von Revitalisierungshemmnissen, die oftmals auch auf defizitäre Standorteigenschaften (z.B. Altlasten, ruinöse Bausubstanz) oder ungenügendes Handeln der beteiligten Akteure (z.B. Grundstücksspekulation) zurückzuführen sind (DIFU 2001, S. 33).

Aufgrund der Vielfalt komplexer Hemmnisse und fachspezifischer Anforderungen stellen sich letztlich Eigentümer und auch Kommunen hilflos die Frage: Wie soll mit mindergenutzten oder brachliegenden Standorten umgegangen werden, welche Handlungshilfen und Instrumente werden dafür benötigt?

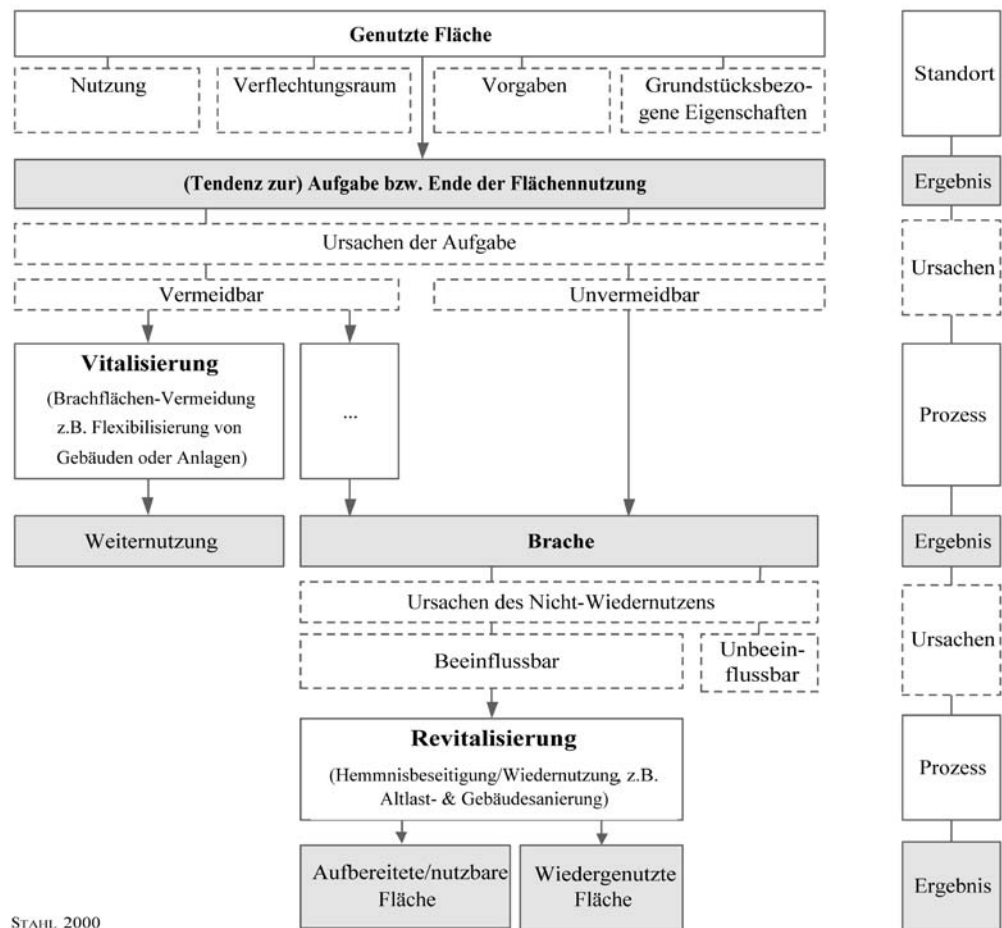
Vorhandensein, Zugang und Transparenz von Handlungshilfen und Instrumenten stellen sich aber in praxi als unzureichend dar. Nach wie vor besteht neben der notwendigen Anpassung städtebaulicher Leitbilder und förderpolitischer Rahmenbedingungen auch immenser Bedarf, die fachlich fundierte Darstellung der Probleme und Chancen der Brachenentwicklung zu forcieren sowie geeignete Handlungshilfen und Instrumente vorzuhalten.

## Betrachtungsfeld und Anforderungen der Revitalisierung von Brachen

Die Komplexität der Standortrevitalisierung und der divergierenden Anforderungen macht ganzheitliche Betrachtungen von Brachen und die Vernetzung von unterschiedlichen Fachkompetenzen notwendig.

Dipl.-Ing. Volker Stahl  
Dipl.-Ing. Torsten Olschewski,  
Prof. Dr. Dr.-Ing. Siegfried Wirth  
An-Institut für Revitalisierung und Entwicklung von Gewerbe- und Konversionsflächen sowie Industrieanlagen e.V. (IREGIA)  
der Technischen Universität Chemnitz,  
Reichenhainer Str. 34–36, 09126 Chemnitz  
www.iregia.de  
Tel.: 0371-5204765, Fax.: 0371-5204766  
E-mail: info@iregia.de

**Abb. 1**  
Betrachtungsfeld Brachenrevitalisierung



Die Brache muss als Bestandteil eines raumstrukturell-städtebaulichen, sozio-ökonomischen und ökologischen Ordnungsgefüges und damit als „Standort“ gesehen werden. Es ist normal, dass es sowohl genutzte als auch ungenutzte Standorte gibt. Die Brache wird daher als Teil des Flächennutzungskreislaufes verstanden.

Aus dem bisherigen Verständnis von Brachen (s.a. ESTERMANN 1983, DIETERICH 1985, KÖTTER 1998, S. 32f.) und der aktuellen Analyse von Ursachen für das Brachfallen und Hemmnissen der Entwicklung von Standorten lässt sich folgende Definition ableiten: **Brache:** „Eine (städtebauliche) Brache ist eine ehemals genutzte Fläche im Siedlungsbereich. Nach Wegfall der bisherigen Nutzung, über einen längeren Zeitraum ungenutzt und unter städtebaulich-ökonomischen Gesichtspunkten funktionslos geworden, stehen unterschiedliche Hemmnisse einer Folgenutzung über den freien Markt, in absehbarer Zeit unter den gegebenen Rahmenbedingungen, entgegen. Der erwartete Ertrag der Flächennutzung ist nicht zu bestimmen oder zu realisieren. Aus gesellschafts- und ordnungspolitischen sowie städtebaulich-wirtschaftlichen Gründen besteht Handlungsbedarf zur Änderung der Standorteigenschaften. (STAHL, OLSCHESKI, WIRTH 2003, S. 31)

Diese Standorteigenschaften einer Brache werden charakterisiert durch

- ihren raumstrukturell-städtebaulichen, sozio-ökonomischen und ökologischen Verflechtungsraum,

- die förderpolitischen, rechtlichen und finanziellen Vorgaben (z.B. Baurecht, haftungsrechtliche Risiken) sowie
- die unmittelbar grundstücksbezogenen Eigenschaften (z.B. Flächengröße, Erschließung, Untergrundbeschaffenheit und Altlasten).

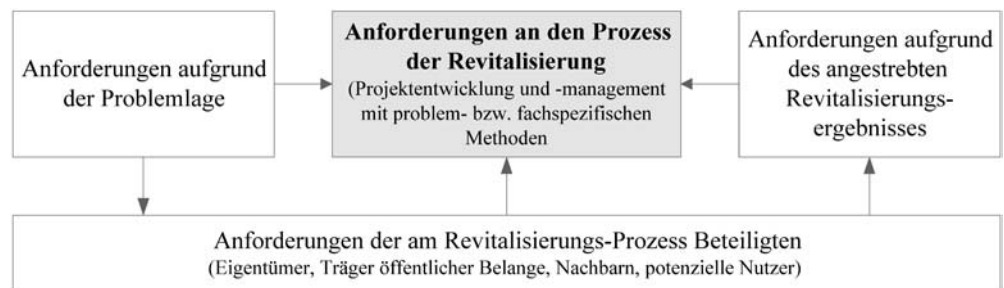
Das Betrachtungsfeld der Revitalisierung von Brachen fokussiert auf das Handeln nach dem Brachfallen. Handelsziel ist eine erfolgreiche Integration des Standortes in den Flächennutzungskreislauf bzw. in den freien Bodenmarkt. Das Betrachtungsfeld grenzt sich somit von der Vitalisierung noch genutzter Standorte ab (Bild 1).

Die Analyse von Revitalisierungsprojekten belegt, dass die Revitalisierung von vielen, unterschiedlichen Anforderungen gekennzeichnet ist. Die Anforderungen an eine ganzheitliche Revitalisierung (s.a. Bild 2) subsumieren sich aus

- Anforderungen aus der Beseitigung von Entwicklungshemmnissen bzw. Defiziten der Standorteigenschaften (Problemlage),
- Anforderungen mit der Aufbereitung und Wiedernutzung von Potentialen der Standorteigenschaften (Revitalisierungsziel),
- Anforderungen der Beteiligten, wie Eigentümer, Träger öffentlicher Belange, Investoren, an diese Hemmnisbeseitigung, Aufbereitung und Wiedernutzung. (STAHL 2000)

Abb. 2

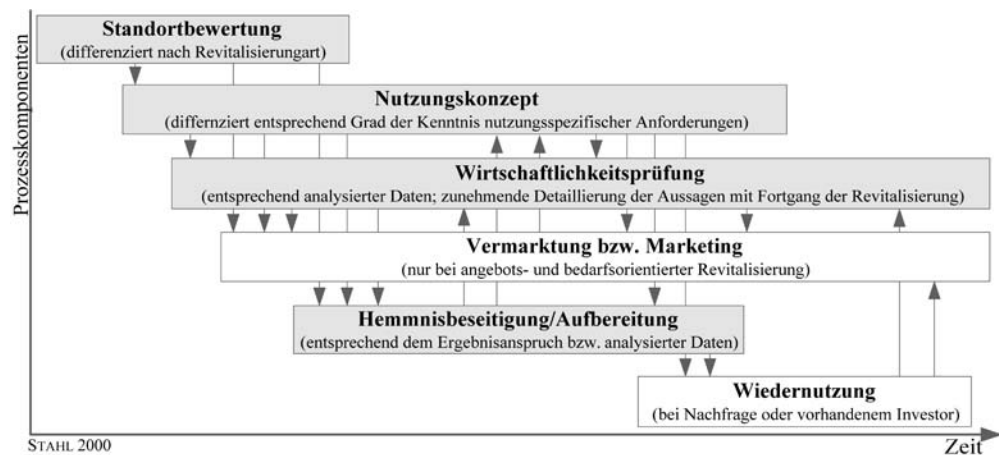
Anforderungen an die Revitalisierung



STAHL 2001

Abb. 3

Prozessphasen bei der Revitalisierung



STAHL 2000

Zeit

Die Abgrenzung des Betrachtungsfeldes und der Anforderungen ist Grundlage für die folgende Definition:

**Brachenrevitalisierung:** „Ein ungenutzter bzw. brachliegender Standort wird wieder in die Verfügbarkeit des freien Bodenmarktes zurückgeführt. Mit der Entwicklung des Standortes werden die Voraussetzungen einer erneuten Nutzung geschaffen. Die Revitalisierung ist ein komplexer Prozess mit Integration unterschiedlicher Anforderungen und schließt die notwendigen Anstrengungen von der Beseitigung der Hemmnisse bis zur Wiedernutzung der Grundstücksfläche ein. Wird die Brache im Zusammenhang mit dem Flächennutzungskreislauf betrachtet, so ist die Revitalisierung ein Initiator zur Rückführung der Fläche in diesen Flächennutzungskreislauf.“

(STAHL, OLSCHIEWSKI, WIRTH 2003, S. 35)

## Prozesse und Inhalte der Revitalisierung und Entwicklung von Brachen

Aus der Analyse von bestehenden Forschungsarbeiten und erfolgten Projekten lassen sich die relevanten Instrumente und Methoden für die Revitalisierung von Standorten bestimmen.

Grundsätzlich ist bei einer ganzheitlichen Betrachtung das Revitalisierungshandeln im Wesentlichen für die einzelstandörtliche Ebene und für die übergeordnete Ebene zu unterscheiden.

Auf der **einzelstandörtlichen Ebene** sind im Wesentlichen die Handlungsprozesse von Projektentwicklung und Projektmanagement für eine spezifische Brache zu betrachten. Beteiligte

Akteure sind hier in erster Linie Eigentümer, Investoren und Projektentwickler.

Für die Komponenten der Projektentwicklung wird in Bild 3 eine grobe Gruppierung von Prozessphasen dargestellt. Für das Projektmanagement sind insbesondere die Projektträgerschaft, die Projektsteuerung und -organisation sowie die Projektfinanzierung relevant.

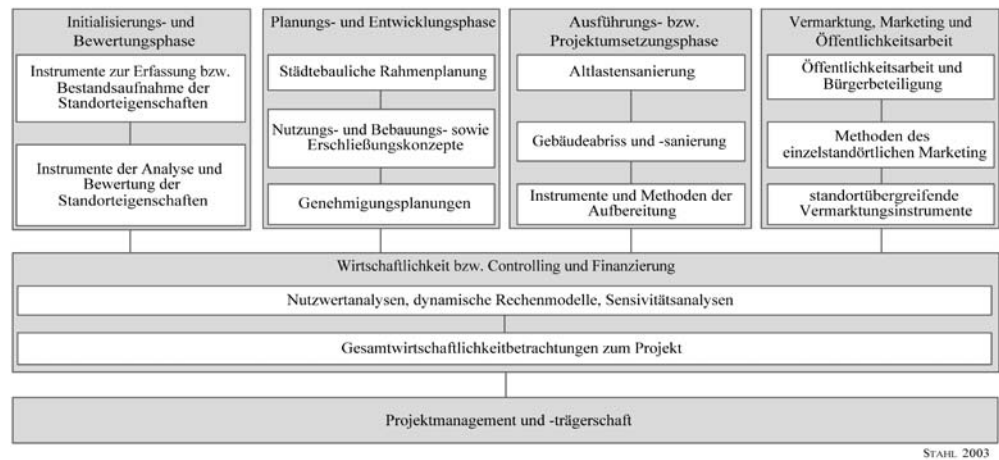
Die Definition von Projektphasen der Revitalisierung ermöglicht eine Zuordnung fachspezifischer Methoden und Instrumente. Projektphasen sind

- Initialisierungs- und Bewertungsphase,
- Planungs- und Entwicklungsphase,
- Ausführungs- bzw. Projektumsetzungsphase,
- Vermarktungs- bzw. Marketingphase.

Den Projektphasen wurden wesentliche fachspezifische Methoden zugeordnet (s.a. Bild 4). Dies sind u.a.:

- Initialisierungs- und Bewertungsphase: Instrumente zur Bestandsaufnahme und Bewertung von Standorteigenschaften (z.B. Marktanalysen, Abgleich von Standorteigenschaften und Anforderungen, umweltliche Bewertungen),
- Planungs- und Entwicklungsphase: Städtebauliche Rahmenplanung, Nutzungs- und Bebauungskonzepte, Genehmigungsplanungen,
- Ausführungs- bzw. Projektumsetzungsphase: Altlastensanierung, Gebäudeabriss, Aufbereitung,
- Vermarktungs- bzw. Marketingphase: Instrumente des einzelstandörtlichen Marketings, Wirtschaftlichkeitsprüfungen.

**Abb. 4**  
Projektphasen und fachspezifische Methoden



Auf der **standortübergreifenden bzw. übergeordneten Ebene** der Revitalisierung von Brachen sind im Wesentlichen die Prozesse des kommunalen und regionalen Standort- und Flächennutzungshandelns angesprochen. Dies umfasst alle Aufgabenbereiche von der Flächennutzungs- und Standortplanung, von nachhaltiger Baulandbereitstellung und Flächenmanagement, bis hin zur Standortförderung und kommunalen Kostenbilanzen. Akteure sind hier in erster Linie administrative Entscheidungsträger auf kommunaler und regionaler Ebene. Eine Befragung von Investoren und Unternehmen ergab, dass die primären Standortanforderungen an die Standorteignung meist rechtliche und finanzielle Vorgaben sowie Verflechtungsbedingungen betreffen (z.B. Infrastruktur) und nur selten grundstücksbezogen sind (z.B. Grundstücksgröße). Eine Wiedernutzung von Brachen scheitert somit eher an ungeeigneten Vorgaben und Verflechtungen (z.B. fehlende Infrastruktur) als an grundstücksbezogenen Hemmnissen (z.B. Altlasten). Die Bedeutung von standortübergreifendem, regionalem Handeln ist daher bei der Revitalisierung von brachliegenden Standorten um so wichtiger.

## Leitfaden zur Revitalisierung und Entwicklung von Brachen

Das Sächsische Ministerium für Wissenschaft und Kunst hat einen Leitfaden zur Revitalisierung und Entwicklung von Brachen vom An-Institut IREGIA e.V. der Technischen Universität Chemnitz erarbeiten lassen.

Dieser Leitfaden stellt, aufbauend auf bestehenden Forschungsarbeiten und Projekterfahrungen, die Anforderungen an die Revitalisierung von Brachen sowie die relevanten Instrumente und Methoden als Handlungshilfe für Eigentümer, Träger öffentlicher Belange, Fachplaner und Investoren dar. Der Inhalt des Leitfadens ist eine ablauf- und handlungsorientierte Darstellung des einzelstandortbezogenen Revitalisierungsprozesses, der Projektphasen und der zu integrierenden Methoden.

Dabei wurde versucht, allen beteiligten Akteuren und ihren Anforderungen an die Revitalisierung gerecht zu werden. Um die sich ergebenden, differenzierten Prozessabläufe und Methoden übersichtlich zu integrieren, wurden daher folgende Revitalisierungsarten klassifiziert:

- **angebotsorientierte Revitalisierungen und bedarfsorientierte Revitalisierungen** (von Eigentümern oder Kommunen initiierte Revitalisierungen) sowie
- **nachfrage- bzw. investorenorientierte Revitalisierungen** (durch Investoren initiierte Revitalisierungen, einschließlich der Suche nach dem geeigneten Standort).

In angebotsorientierten Revitalisierungen und bedarfsorientierten Revitalisierungen spielen zum Beispiel die Aspekte der Standortvermarktung eine große Rolle. Die damit verbundenen Instrumente sind im Gegensatz dazu bei nachfrage- bzw. investorenorientierten Revitalisierungen nicht relevant. Dem Investor ist hier eine anforderungsspezifische Bewertung der Standorteigenschaften (Nutzungsseignung) wichtiger. Der Leitfaden soll als Ansatz einer Plattform verstanden werden, die – sowohl für einzelstandörtliche Revitalisierung als auch für standortübergreifendes, regionales Handeln anwendbar (Bild 5) – die Möglichkeit zur Kopplung bestehender Instrumente und zur Vernetzung von regionalen Kompetenzen zur Revitalisierung von brachliegenden Standorten bietet. Der Leitfaden wurde auch als EDV-basiertes Instrument entworfen (Bild 6), welches den dargestellten Revitalisierungsarten gerecht wird und alle Aspekte von der Entwicklung, der Revitalisierung, der Vermarktung, dem Management und dem Betreiben von Standorten integriert. Nur so ist nachhaltiges Standorthandeln möglich.

Damit der Leitfaden allen oben genannten Anwendern und Aspekten nutzt, wurden Anwendungsgruppen aus den Projektphasen und fachspezifischen Methoden gebildet. Diese Anwendungsgruppen sind wie folgt überschrieben:

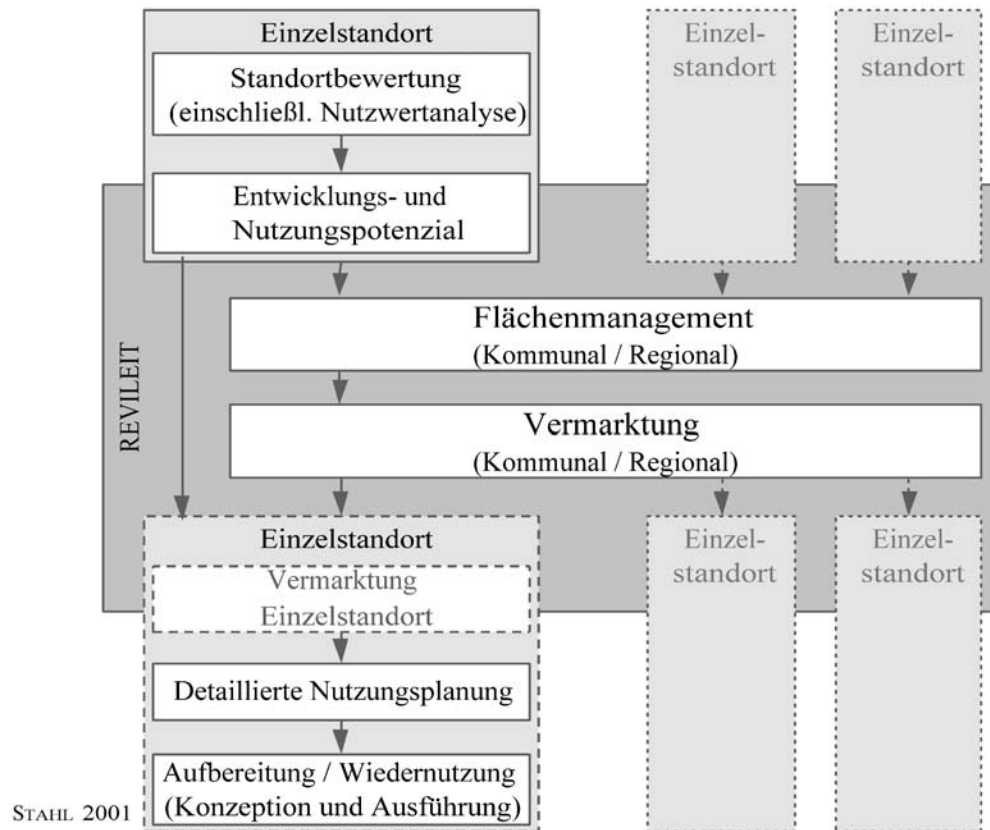
- „Suche von Standorten“ zur Anwendung durch Investoren
- „Entwickeln und Revitalisieren“ für Eigentümer, Träger öffentlicher Belange und Investoren
- „Vermarkten“ für Eigentümer und Träger öffentlicher Belange
- „Betreiben“ für Eigentümer und Investoren

Neben der Darstellung von Prozessphasen, Instrumenten und Methoden bietet sich die Plattform für die kommunale und regionale Vermarktung von Standorten sowie für die investorenseitige Suche nach Standorten an. Über hinterlegte Datenbanken können kommunale und regionale Standorte und ihre



**Abb. 5**

Einordnung des Leitfadens in standortübergreifende Revitalisierung bzw. Entwicklung

**Abb. 6**

IREGIA – Leitfaden für die Revitalisierung und Entwicklung von Industriebrachen (Quelle: [www.revileit.de](http://www.revileit.de))



Eigenschaften zur besseren Vermarktung im Internet dargestellt werden. Gleichzeitig kann zum Beispiel mit entsprechenden Oberflächen den Investoren die Möglichkeit gegeben werden, aus einer Anzahl von Standorten den für sie Günstigsten auszuwählen.

Damit stellen sich die Einsatzfelder dieses Handlungsinstrumentes zum Beispiel für Wirtschaftsförderung, Stadtplanung

und Immobilienwirtschaft dar. So greifen auf die durch den Leitfaden gebündelte Kompetenzen und Informationen bereits sächsische Kommunen und die Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH bei der Untersuchung von brachgefallenen Standorten zurück.

## Ausblick

Die Analyse von Revitalisierungsprojekten belegt, dass bei richtiger Bewertung von Standorten die Revitalisierung einer Brache mit der Neuplanung eines Gewerbegebietes konkurrieren kann.

Revitalisierung verlangt weiterhin in hohem Maße projekt- und aufgabenbezogenes Handeln und Engagement der beteiligten Akteure, wie Eigentümer, Träger öffentlicher Belange, Fachplaner und Investoren. Voraussetzung ist ein ganzheitliches Verständnis der Branchenrevitalisierung, insbesondere des komplexen Gefüges von Revitalisierungshemmnissen und der ganzheitlichen Betrachtung relevanter Prozesse auf allen Ebenen des einzelstandörtlichen und übergreifenden Handelns.

Hierfür sollen die Ergebnisse der Forschungsarbeit des An-Institutes IREGIA e.V. der Technischen Universität Chemnitz einen Beitrag liefern. Aufgrund der sich ständig verändernden Anforderungen, Rahmenbedingungen und Vorgaben versteht sich der Leitfaden als lernende, flexible Grundstruktur, die die Revitalisierungsprozesse strukturiert darstellt sowie die Integration unterschiedlicher Anforderungen und fachspezifischer Methoden ermöglicht. Diese Plattform für standortbezogenes, aber auch standortübergreifendes Revitalisierungshandeln kann insbesondere in die bestehenden Arbeitsstrukturen von Kommunen und Trägern öffentlicher Belange eingebunden werden.

## Literatur

- ERFURTH, R. (2002): Brachen - integrierter Teil des Stadtumbaus. In: MEGACONCEPT MESSE GMBH (Hrsg.): Immospezial. Fachkongress für Stadtentwicklung und Facility Management, Chemnitz.
- ESTERMANN, H. (1983): Industriebrachen im Ruhrgebiet und der Grundstücksfond Ruhr. Universität Dortmund, Institut für Raumplanung, Dortmund.
- DIETERICH, H. (1985): Umwidmung brachliegender Gewerbe- und Verkehrsflächen. In: BUNDESMINISTERIUM FÜR RAUMORDNUNG UND BAUWESEN UND STÄDTEBAU (Hrsg.): Städtebauliche Forschung, Schriftenreihe 03, Heft 03.112, Bonn.
- DIFU – DEUTSCHES INSTITUT FÜR URBANISTIK (2001) (Hrsg.): Flächenrecycling als kommunale Aufgabe. Berlin.
- KÖTTER, Th. (1998): Industrie- und Brachflächenaktivierung, Chance für die Stadtentwicklung. In: BAUGRUND (Hrsg.): StädtebauAktuell. Mainz.
- STAHL, V. (2000): Revitalisierung von Brachflächen; in IREGIA e.V.: unveröff. Heftenreihe, Chemnitz.
- STAHL, V.; OLSCHESKI, T. (2002): Leitfaden zur Revitalisierung und Entwicklung von Industriebrachen. In: IREGIA e.V. (Hrsg.): Stadtumbau und Revitalisierung. Tagungsband zur Fachtagung am 28./29. Mai 2002. Wissenschaftliche Schriftenreihe des Institutes für Betriebswissenschaften und Fabrikssysteme, Sonderheft 6.
- STAHL, V.; OLSCHESKI, T.; WIRTH, SIEGFRIED (2003): Leitfaden zur Revitalisierung von Industriebrachen. Chemnitz.
- WIRTH, S. (2002): Die Fabrik von heute – die Brache von morgen? In: IREGIA e.V. (Hrsg.): Stadtumbau und Revitalisierung. Tagungsband zur Fachtagung am 28./29. Mai 2002. Wissenschaftliche Schriftenreihe des Institutes für Betriebswissenschaften und Fabrikssysteme, Sonderheft 6, Chemnitz.
- Dipl.-Ing. Volker Stahl, 1991–1997 Studium an der Bauhaus-Universität Weimar, 1997–1998 Chesterton International plc, City Council Birmingham, Planning Department, 1998–2000 GfL Planungs- und Ingenieurbüro GmbH, seit 2000 am An-Institut IREGIA e.V. der TU Chemnitz, Arbeitsschwerpunkte sind: Entwicklung und Revitalisierung von Standorten; Standortbewertung und -marketing; Städtebauliche (Integrierte) Entwicklungskonzepte; Bauleitplanung
- Dipl.-Ing. Torsten Olschewski, 1989–1994 Studium an der TU Chemnitz, 1994–1997 Planungsingenieur Hochbau, 1997–2000. Projektentwicklung und Projektsteuerung im Neubau, seit 2000 Geschäftsführer An-Institut IREGIA e.V. an der TU Chemnitz. Arbeitsschwerpunkte sind: Fabrikplanung, Projektentwicklung und Projektsteuerung, CAD für Fabrikplanung und Hochbauprojekte
- Prof. Dr.-Ing. Siegfried Wirth, seit 1978 ordentlicher Professor für Technologische Betriebsprojektierung an der TH Karl-Marx-Stadt und ab 1992 Professor (C 4) für Fabrikplanung und Fabrikbetrieb an der TU Chemnitz. Im April 2003 hat er seine Tätigkeit an der Universität beendet. Prof. Dr. Siegfried Wirth ist als Vorstands- und Beiratsmitglied engagiert, u.a. Vorstandsvorsitzender des An-Institutes IREGIA.

