

Jochen Großmann

Inwertsetzung nicht wettbewerbsfähiger Brachen – Chancen und Forschungsbedarf –

In Deutschland, insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern existiert eine Vielzahl z. T. sehr großer Brachflächen, deren Wiedernutzung mittelfristig über den Markt nicht zu erreichen ist. Der Beitrag untersucht, mit welchen Maßnahmen solche nicht wettbewerbsfähigen Flächen langfristig wieder einer Nutzung zugeführt werden können, insbesondere um die Nutzung bisher unberührter Flächen zu vermeiden.

Zusammenfassung

In Deutschland existiert eine Vielzahl scheinbar nicht marktfähiger Brachflächen, welche zu einem großen Teil vormals militärischen Zwecken dienten. Ursachen, wie z. B. Boden- und Grundwasserkontaminationen, denkmalgeschützte Bereiche, unklare Eigentumsituation oder siedlungsferne Lage bedingen, dass große Flächenteile bis heute ungenutzt verbleiben. Die Umsetzung solcher großflächiger Umnutzungsprojekte erfordert eine integrierte Herangehensweise, um die damit verbundenen zahlreichen Interessen berücksichtigen zu können. Viele derartige Vorhaben scheitern bereits in der Projektphase, v. a. aufgrund mangelnder Kommunikationsfähigkeit zwischen den beteiligten Parteien. Das Forschungsvorhaben SINBRA untersucht und beantwortet Fragestellungen hinsichtlich der Bewertung der Wettbewerbsfähigkeit und Möglichkeiten der Inwertsetzung von Brachflächen. Bereits gegenwärtig existieren zudem eine Reihe grundlegender Lösungsansätze zur Kostenminimierung und Wertsteigerung im Bereich des Revitalisierungsmanagements. Die erfolgreiche Konversion des ehemaligen Flugplatzes Neuruppin z. B. zeigt, dass mit Hilfe einer integrierten Entwicklungsstrategie die Verwertung scheinbar nicht wettbewerbsfähiger Brachen als Alternative zur Nutzung von marktfähigen Flächen oder Naturraum möglich ist.

Summary

In Germany, a large amount of derelict and seemingly undevelopable land persists, a considerable portion of which was formerly used for military purposes. Much of this land remains vacant, due to factors such as likely soil and groundwater contamination, historical protection, unclear ownership, and remote location. Large-scale developments such as these also require integrated approaches to account for the numerous interests involved with this type of development. Many projects of this complexity terminate in the planning stage, often resulting from a lack of communicative abilities among the involved parties. The SINBRA methodology analyzes and answers questions about methods to evaluate and upgrade the competitiveness of the derelict areas. Furthermore, several basic approaches already exist to minimize costs and elevate the value of the property leading up to development. The successful conversion of the former Neuruppin Airport, for example, demonstrates that with a comprehensive development strategy, the reuse of seemingly non-competitive tracts as an alternative to the utilization of marketable areas or virgin land can be realized.

Prof. Dr.-Ing. habil. Jochen Großmann ist geschäftsführender Gesellschafter der GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH in Dresden.