



Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover

Realisierungsbedingungen für einen Brachflächen-Fonds



Dieter Behrendt – Gesa Fiedrich – Silke Kleinhüchelkotten

ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung



Dieses Projekt wird gefördert von der Förderinitiative REFINA des BMBF: Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement.



Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover

Realisierungsbedingungen für einen Brachflächen-Fonds

Zuwendungsempfänger: ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung

Förderkennzeichen: 0330738A

Vorhabenbezeichnung: Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover:

Laufzeit des Vorhabens: 01.01.2006 bis 30.06.2009

ECOLOG-Institut, Hannover 2010

ISBN 978-3-9807954-5-6

Projektleitung: Dr. Silke Kleinhüchelkotten
wissenschaftliche/r Mitarbeiter/in: Dieter Behrendt
Gesa Fiedrich

Kontakt

ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung

Nieschlagstraße 26

30449 Hannover

Fon: +49.511.473915-0

Fax: +49.511.473915-29

URL: <http://www.ecolog-institut.de>

E-Mail: mailbox@ecolog-institut.de

In diesem Text werden, wo immer es möglich ist, geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Wo es von der Sache her geboten ist, wird explizit die weibliche oder männliche Form benutzt. An anderen Stellen folgt die Wortwahl um der besseren Lesbarkeit willen den allgemeinen sprachlichen Konventionen. Aus Sicht der Autoren bedeutet dies keine Geringschätzung der Rolle von Frauen in Gesellschaft und Wissenschaft.

Inhalt

I	Problemstellung, Zielsetzung und Ablauf des Vorhabens	1
A	Problemstellung	1
B	Zielsetzung	1
C	Voraussetzungen, unter denen das Vorhaben durchgeführt wurde.....	2
D	Planung und Ablauf des Vorhabens	2
E	Wissenschaftlicher und technischer Stand.....	4
E.1	Verwendete Literatur.....	4
E.2	Benutzte Informations- und Dokumentationsdienste	12
F	Zusammenarbeit mit anderen Stellen	12
F.1	Forschungsverbund.....	12
F.2	Kooperationspartner.....	12
F.3	Akteure im Forschungsprogramm 'REFINA'	12
II	Ergebnisse.....	14
A	Einleitung	14
B	Politikfeldanalyse.....	15
B.1	Zielsetzung.....	15
B.2	Methodisches Vorgehen.....	15
B.3	Ergebnisse.....	19
B.3.1	Allgemeines flächenpolitisches Handeln in Hannover	19
B.3.2	Kommunale Unterstützung für den Brachflächen-Fonds.....	23
B.3.3	Fazit	32
C	Immobilien- und Sanierungsmarktanalyse.....	33
C.1	Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern	33
C.1.1	Zielsetzung.....	33
C.1.2	Methodisches Vorgehen.....	33
C.1.3	Ergebnisse.....	35
C.2	Nachfrage nach (sanierten) Flächen.....	38
C.2.1	Zielsetzung.....	38
C.2.2	Methodisches Vorgehen.....	38
C.2.3	Ergebnisse.....	39
C.3	Sanierungsmarkt.....	43

C.3.1	Zielsetzung	43
C.3.2	Methodisches Vorgehen.....	44
C.3.3	Ergebnisse.....	45
C.4	Fazit	49
D	Fondsmarktanalyse.....	50
D.1	Zielsetzung	51
D.2	Methodische Vorgehensweise.....	51
D.3	Ergebnisse.....	55
D.3.1	Investoren.....	55
D.3.2	Emissionshäuser	58
D.4	Fazit	59
E	Bewertungssystem zur Priorisierung von Brachflächen	61
E.1	Zielsetzung	61
E.2	Methodisches Vorgehen.....	62
E.3	Ergebnisse.....	63
E.3.1	Kriteriensätze	63
E.3.2	Bewertung der Flächen.....	93
E.4	Fazit	95
F	Gesamtprojektkoordination.....	96
F.1	Verbundinterne Abstimmung und übergreifender Austausch	96
F.2	Auftrag 'Entwicklung und Implementierung des Brachflächen-Informationssystems'	96
G	Voraussichtlicher Nutzen	97
H	Während der Durchführung des Vorhabens dem ZE bekannt gewordener Fortschritt.	98
I	Erfolgte oder geplante Veröffentlichungen der Ergebnisse.....	98

Tabellen- und Abkürzungsverzeichnis

Tab. I.1	Bearbeitete Themen und Arbeitspakete	3
Tab. II.B.1	Als relevant eingestufte Akteure (A) und Experten (E) bzw. zuständige Verwaltungseinheiten	16
Tab. II.B.2	Expertengespräche zur Ermittlung der Handlungsmöglichkeiten	17
Tab. II.B.3	Interviews mit Akteuren in Kommunalpolitik und -verwaltung	19
Tab. II.C.1	Gespräche mit Flächeneigentümern	35
Tab. II.C.2	Gespräche mit Sanierungsexperten	44
Tab. II.D.1	Experten entlang der Absatzkette	52
Tab. II.D.2	Fachtagungen	52
Tab. II.D.3	Persönliche Expertengespräche	54
Tab. II.D.4	Telefonische Expertengespräche	55
Tab. II.D.5	Fonds-Initiatoren mit langjähriger Erfahrung als Emittent größerer geschlossener Fonds (>20 Mio. Euro) und Erfahrung in den Marktsegmenten 'Immobilien' und 'Private Equity' sowie 'New Energy'	59
Tab. II.E.1	Vermarktungskriterien	64
Tab. II.E.2	Nachhaltigkeitskriterien gegliedert nach den Nachhaltigkeitsdimensionen und den Kernzielen	65
Abb. II.C.1	Bevölkerungsstruktur in der Landeshauptstadt Hannover (LHH) und Niedersachsen (ND)	41
Abb. II.C.2	Wettbewerbssituation	46
Abb. II.C.3	Marktverteilung der Sanierungsunternehmen	46
Abb. II.C.4	Häufige Sanierungsvolumen	47
Abb. II.C.5	Zeitbedarf für Sanierungsarbeiten	47
Abb. II.C.6	Preisentwicklung für Sanierungsleistungen	48
Abb. II.C.7	Abweichungen vom Sanierungskostenplan	48
Abb. II.C.8	Anbieter von Sanierungsleistungen für den Brachflächen-Fonds	49
Abb. II.E.1	Einordnung von Flächen in Hinblick auf Nachhaltigkeit und Vermarktbarkeit	61
Abb. II.E.2	Bewertung der Flächen nach Vermarktbarkeit	94
Abb. II.E.3	Bewertung der Flächen nach Nachhaltigkeit	94

I Problemstellung, Zielsetzung und Ablauf des Vorhabens

A Problemstellung

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist ein erklärtes Ziel der Bundesregierung, festgeschrieben u.a. in der 2002 verabschiedeten nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sowie der Nationalen Strategie zur Biologischen Vielfalt 2007 und im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005. Angestrebt wird die Reduktion der Flächeninanspruchnahme von 1989 131 ha/Tag auf 30 ha/Tag bis zum Jahr 2020. Das Zwischenziel für 2010 ist ein täglicher Flächenverbrauch in Deutschland von 80 ha/Tag. Angestrebt wird außerdem ein Verhältnis von Innen- zu Außenentwicklung von 3:1.

An diese Ziele knüpft der Förderschwerpunkt 'Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement (REFINA)' an, in dem interdisziplinäre Planungs- und Managementkonzepte für die Verminderung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement entwickelt und umgesetzt wurden.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist vor allem durch die Entwicklung des Innenbereichs von Siedlungen, insbesondere durch die Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen, möglich. Neben der Flächenneuanspruchnahme kann so aufgrund kürzerer Fahrwege zwischen Wohnung und Arbeitsstelle bzw. Einkaufsmöglichkeiten auch Verkehr vermieden und die vorhandene Infrastruktur besser ausgenutzt werden. Es können Siedlungsfunktionen ergänzt und ein Beitrag zur Aufwertung des Quartiers geleistet werden. Durch das Recycling kontaminierter Brachflächen werden nicht zuletzt mögliche Gefahren für Mensch und Umwelt (im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes) reduziert.

Der Wiedernutzung von Brachen stehen bekanntlich verschiedene Hemmnisse entgegen, die u.a. eigentumsrechtliche, planerische und finanzielle Aspekte berühren (s. z.B. Tomerius & Preuß 2001). Als besonders relevant sind die finanziellen Risiken einzustufen, die mit der Sanierung von Bodenverunreinigungen, Abriss- und Bodenvorbereitungskosten verbunden sind. Diese Hemmnisse treffen in der Praxis sehr häufig auf Eigentümer, die vor den Risiken zurückschrecken und/ oder denen die Mittel für die Entwicklung ihrer Flächen fehlen. Ein weiteres Problem besteht darin, dass das Verwertungsrisiko für sanierte Flächen deutlich höher ist als für neues Bauland.

B Zielsetzung

Im Rahmen des Verbundvorhabens 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover' sollte ein Modell für einen privatwirtschaftlichen Fonds zur Sanierung und nachhaltigen Verwertung von Brachflächen entwickelt und eine Machbarkeitsstudie für dieses Modell durchgeführt werden. Die Entwicklung und Überprüfung der Realisierungsbedingungen für den 'Brachflächen-Fonds' erfolgte am konkreten Beispiel der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover. Dem Modell lag folgende Grundidee zugrunde: Der Brachflächen-Fonds soll kontaminierte Innenbereichsflächen kaufen, sanieren und veräußern und dabei den kommunalen Haushalt möglichst gering belasten. Zur Sanierung gehören unter Umständen auch der Abriss von Gebäuden und die Beseitigung von baulichen Hindernissen wie Fundamenten oder Leitungen. Zentrales Element des Brachflächen-Fonds ist die Streuung des Risikos, in diesem Fall

durch eine größere Zahl von Grundstücken, und das 'Pooling' von Investitionsmitteln unterschiedlicher Kapitalanleger.

Das Verbundvorhaben umfasste vier inhaltliche Teilprojekte:

- Aufbereitung von Flächeninformationen und Analyse des Brachflächenpotenzials (Flächeninformation: Landeshauptstadt Hannover)
- Entwicklung eines Modells für einen privatwirtschaftlichen Fonds zur Mobilisierung von Brachflächen (Fondskonstruktion: Leuphana Universität Lüneburg)
- Analyse der Handlungsmöglichkeiten und Handlungsbereitschaften (Motive, Interessen) der im Verlauf der Umsetzung eines Fonds wichtigen Akteure, wie Kommunalpolitik und -verwaltung, Flächeneigentümer und Fonds-Anleger (Politikfeld- und Marktanalyse: ECOLOG-Institut)
- Überprüfung der Realisierungschancen für das entwickelte Fonds-Konzept in der Projektkommune Hannover

Der Schwerpunkt der Arbeiten des ECOLOG-Instituts lag im Teilprojekt 3 und in der Gesamtprojektkoordination. Zur Gesamtprojektleitung gehörte auch die Betreuung eines Auftrags zur Entwicklung und Implementierung eines Brachflächen-Informationssystems. Das Teilprojekt 4 wurde von allen Projektpartnern gemeinsam bearbeitet. Die folgenden Ausführungen beziehen sich auf die Arbeiten im Rahmen des Forschungsvorhabens 0330738A, das vom ECOLOG-Institut durchgeführt wurde.

C Voraussetzungen, unter denen das Vorhaben durchgeführt wurde

Das Verbundvorhaben 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover' wurde durch die Forschungspartner

- ECOLOG-Institut für sozial-ökologische Forschung und Bildung gGmbH (Vorhaben 0330738A)
- Landeshauptstadt Hannover: Fachbereich Planen und Stadtentwicklung, Fachbereich Wirtschaft, Fachbereich Umwelt und Stadtgrün (Vorhaben 0330738B)
- Leuphana Universität Lüneburg: Professur für Bank- und Finanzwirtschaft des Instituts für Wirtschaftsrecht (Vorhaben 0330738C)

und die entera-Ingenieurgesellschaft für Planung und Informationstechnologie mbH als Auftragnehmer bearbeitet.

Der Forschungs- und Entwicklungsprozess war inter- und transdisziplinär angelegt.

Das Projekt wurde im Zeitraum vom 01. Januar 2006 bis zum 30. Juni 2009 durchgeführt.

D Planung und Ablauf des Vorhabens

Das Vorhaben des ECOLOG-Instituts gliederte sich in folgende Arbeitspakete:

- Arbeitspaket 1: Politikfeldanalyse
- Arbeitspaket 2: Immobilien- und Sanierungsmarktanalyse
- Arbeitspaket 3: Fondsmarktanalyse
- Arbeitspaket 4: Entwicklung eines Bewertungssystems zur Priorisierung von Brachflächen

Tabelle I.1 gibt einen Überblick über den Ablauf des Projekts. Eine ausführlichere Darstellung der Vorgehensweise erfolgt unter II.

Tabelle I.1
Bearbeitete Themen und Arbeitspakete

Themen/ Arbeitspakete	Erläuterungen
AP1: Politikfeldanalyse	
Literatur- und Dokumentenauswertung	durchgängig bis Ende 2008
Experteninterviews	leitfadengestützte Interviews mit Experten der Stadt- und Regionsverwaltung Hannover 2006/2007
Entscheiderinterviews	leitfadengestützte Interviews mit Akteuren der Kommunalpolitik und -verwaltung in Hannover 2008
AP2: Immobilien- und Sanierungsmarktanalyse	
Literatur- und Dokumentenauswertung	durchgängig bis Ende 2008
Eigentümeranalyse	Experten-/ Akteursinterviews 2007/2008
Nachfrageanalyse	Expertengespräche 2007/2008
Sanierungsmarktanalyse	Expertengespräche schriftliche Expertenbefragung 2006/2007
AP3: Fondsmarktanalyse	
Anbieteranalyse (Emissionshäuser)	Literatur- und Dokumentenauswertung Expertengespräche 2006 – 2008
Anlegeranalyse	Literatur- und Dokumentenauswertung Expertengespräche 2007/2008
AP4: Bewertungssystem	
Vermarktungskriterien	Literatur- und Internet-Recherche Diskussionen mit kommunalen Experten
Nachhaltigkeitskriterien	2007/2008

E Wissenschaftlicher und technischer Stand

E.1 Verwendete Literatur

AtisReal: National Research; Retail Market Report Germany 2008

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007a: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 2: Was leisten bestehende Instrumente? Sonderveröffentlichung "Fläche im Kreis", Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.); Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin (Hrsg.) 2007b: Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft Bd. 3: Neue Instrumente für neue Ziele? Sonderveröffentlichung "Fläche im Kreis", Bonn

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Ergebnisse einer Akteursbefragung zur Flächenkreislaufwirtschaft in den Planspielregionen Stuttgart, Mölln, Rheinhessen-Nahe, Duisburg und Nordthüringen. ExWoSt-Forschungsfeld 'Fläche im Kreis', Göttingen/Darmstadt

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2006: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006. Bonn (pdf vorhanden)

BBR Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 2005: Flächenrecycling in suburbanen Räumen: 3 Expertisen – Fallstudien, Finanzierungsmöglichkeiten und Leitfaden, Akteursorientierte Handlungsstrategien und Arbeitshilfen, Bonn

BBR-Expertise 2004a: Querauswertung von ExWoSt-Modellvorhaben zum Flächenrecycling. Herz, Sabine/Richter, Sabine/Mineur, Martina/Schultz, Heiko (FIRU – Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH). Kaiserslautern

BBR-Expertise 2004b: Privatwirtschaftliche Akteure und Wiedernutzung von Brachflächen. Ferber, Uwe. Deutsches Institut für Urbanistik – difu in Kooperation mit Projektgruppe Stadt+Entwicklung. Ferber, Graumann und Partner, Leipzig sowie Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia), Göttingen/Darmstadt

BDO Deutsche Warentreuhand AG (Hrsg.) 2005: Praxishandbuch Real Estate Management : Kompendium der Immobilienwirtschaft. Schäffer-Poeschel, Stuttgart

Blum C. A. 1997: Integration nicht-traditioneller Asset Classes in die Vermögensverwaltung von High Net Worth Individuals. Diss., St. Gallen

BMVBS/BBR 2007 (Hrsg.): Private Eigentümer im Stadtumbau. In Werkstatt: Praxis, H. 47

BMVBS/BBR (Hrsg.) 2006: Instrumente und Akteure in der Flächenkreislaufwirtschaft. Eine Expertise des ExWoSt-Forschungsfelds 'Fläche im Kreis'. Bonn

BMVBS/BBR/ BMBF (Hrsg.) 2006: Mehrwert für Mensch und Stadt: Flächenrecycling in Stadtumbauregionen. Strategien, innovative Instrumente und Perspektiven für das Flächenrecycling und die städtebauliche Erneuerung. Eine Publikation des Förderprogramms "Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement" (REFINA) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Bonn

- Bode H.-H. 2007: Die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Kommunen. Kurzfristige Orientierung und langfristige Notwendigkeiten. Vhw FW3 Mai-Juni 2007 S. 135-138
- Boutonnet B., Loipfinger S. Neumeier A., Nickl H., Nickl L. & Richter U. 2004: Geschlossene Immobilienfonds, 4. überarb. und erw. Auflage, Deutscher Sparkassen Verlag, Stuttgart
- Bräscher A. 2005: Real Estate Private Equity (REPE) im Spannungsfeld von Entwickler, Kreditinstitut und Private Equity-Gesellschaft. (Arbeitspapiere zur immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis, Bd. Nr. 2), Darmstadt.
- Brauer K.-U. 2003: Grundlagen der Immobilienwirtschaft. Recht – Steuern – Marketing – Finanzierung - Bestandsmanagement – Projektentwicklung. 4. Auflage, Gabler, Wiesbaden
- Braun J., Samtleben J. & Schnakenburg P.v. 2008: Analyse von kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) und Analyse von Eigentümern kleiner und mittlerer Flächen (KMF). Wiss. Bericht Nr. 2008/13 (VEG 33) des REFINA-Projekts 'Kleine und mittlere Unternehmen entwickeln kleine und mittlere Flächen' (KMU entwickeln KMF), Stuttgart
- Budäus D. 2002: Public und Nonprofit Management : neuere Entwicklungen und aktuelle Problemfelder. 4. Forschungskolloquium Hamburg - Linz - Potsdam, Hamburger Universität für Wirtschaft und Politik, 5. - 7. Juni 2002
- Büschgen, H. E. & Büschgen, A. 2002: Bankmarketing. Düsseldorf
- BVI: Jahrbuch 2007 Investment 2007 Daten, Fakten, Entwicklungen
- Colliers Property Partners 2007: Deutsche Büromärkte in 2006 – Der Aufschwung zeigt Wirkung
- Colliers Property Partners 2007: Deutsche Immobilien-Investmentmärkte in 2006 – Rekorde allenthalben
- DEGI - Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds - 2008: Neue Perspektiven – Marktreport 2008. Frankfurt/Main
- DEGI - Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds - 2007: Spezialthema. DEGI Research – ImmobilienFOKUS [http://www.degi.com/de/research/thema_des_monats/Thema_des_Monats_0707_de_spezialthema.pdf]
- DekaBank 2007: Prognosewerkstatt Immobilienmärkte. In: Konjunktur Zinsen Währungen Aus dem Makro Research des DekaBank Konzerns, Heft 4
- Libbe, Jens (Hrsg.) 1999: Neue Instrumente zur Steuerung des Flächenverbrauchs (Dokumentation der Beiträge zum Seminar "Knappe Ressource Fläche: Vorschläge für neue Instrumente zur Steuerung der Siedlungsentwicklung" des Deutschen Instituts für Urbanistik am 7. u. 9.12.1998 in Berlin). In: Dokumentation "Forum Stadtökologie" Nr. 10, Berlin
- DIP - Deutsche Immobilien Partner - 2005: Markt & Fakten 2005. Aktueller Marktbericht der Deutschen Immobilienpartner
- DIP - Deutsche Immobilien Partner - 2006: Markt & Fakten 2006. Aktueller Marktbericht der Deutschen Immobilienpartner
- DIP - Deutsche Immobilien Partner - 2007: Markt und Fakten 2007

DIW 2003: Repräsentative Analyse der Lebenslagen einkommensstarker Haushalte. Fachlicher Endbericht des Forschungsauftrags für das Bundesministerium für Gesundheit und Soziale Sicherung. Autoren: Schupp J., Gramlich T., Isengard B., Pischner R., Wagner G. & Rosenblatt B. von, Berlin

Empirica 2005: empirica-Preisdatenbank - I.Quartal 2005

Engel & Völkers 2004: Immobilienfokus Hannover, Investment 2004/2005

Engel & Völkers 2006: Immobilienfokus Hannover/Braunschweig, Industrieflächen 2006/2007

Ernst & Young 2007: Transaction Real Estate, Präsentation, Frankfurt 01.03.2007
[[http://www.ey.com/Global/Assets.nsf/Germany/Presentation_TransactionRE_2007/\\$file/Presentation_TransactionRE_2007.pdf](http://www.ey.com/Global/Assets.nsf/Germany/Presentation_TransactionRE_2007/$file/Presentation_TransactionRE_2007.pdf)]

Ernst & Young 2007: Fit for Rating. Immobilien-Projektentwicklungen und ihre finanzwirtschaftlichen Anforderungen.

Eurosif 2006: European SRI Study 2006 (21.05.2007) http://www.forum-ng.de/upload/pdf/pdf-Studien-extern/Eurosif_SRIStudy_2006_complete.pdf

Faust M. 2006: Angebot von geschlossenen Fonds im Private Banking und Wealth Management. In: Brost H. & Faust M. (Hrsg.): Private Banking und Wealth Management: 459-477

Fernitz S. C. 2007: US-Kapital auf dem Rückzug aus deutschen Immobilien. Immobilien & Finanzierung 19: 18-19

Feri Rating & Research 2008: Gesamtmarktstudie Beteiligungsmodelle 2008

Flotow von P., Graulich K. Hochfeld C. & Jenseit W. 2003: Branchentransparenz für nachhaltige Investment: Stand und Perspektiven einer Nachhaltigen Entwicklung der Finanz-Branche. in: Flotow v.P., Graulich K. Hochfeld C. & Jenseit W. 2003: Branchentransparenz für nachhaltige Investment - am Beispiel von vier Branchen: Automobil, Chemie, Pharma und Finanz

Forum nachhaltige Geldanlagen e.V. 2008: Statusbericht Nachhaltiger Anlagemarkt 2008 Deutschland, Österreich und die Schweiz. Berlin [http://www.forum-ng.de/upload/pdf/Interne_Studien/Statusbericht_FNG_2008.pdf]

Forum nachhaltige Geldanlage e. V. 2007: Workshop zu Labels im Bereich nachhaltiger Geldanlagen vom 12.02.2007: Protokoll, Vortrag Kahlenborn (Forum nachhaltige Geldanlage e. V.), Vortrag Löwe (Umweltbundesamt), Vortrag Pinner (VI-NIS), Vortrag Peller (SAM, Sustainable Asset Management) [http://www.forum-ng.de/front_content.php?idart=234]

Franck K. 2001: Der Markt für ethisches Investment in Deutschland Eine repräsentative Befragung privater Anleger. Hannover

Funke C., Johanning L. & Rudolph B. 2006: Verlust- und Risikopräferenzen institutioneller Anleger. Studie in Zusammenarbeit mit Union Investment, Union Investment, Frankfurt am Main [http://institutional.union-investment.de/docme/service/uin/959ac246fe3450a0f02ca871f6ede874.0.0/Studie_Risikomanagement_11.pdf]

Gewerbsteuergesetz [GEwStG] Stand: Neugefasst durch Bek. v. 15.10.2002 I 4167, zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 20.12.2007 I 3150

Giliberto M.; Esrig D. & Tyrrell N. 2007: Der US-Immobilienmarkt – neue Chancen für Investoren. Immobilien & Finanzierung 19: 22-24

Gondring H. 2004: Immobilienwirtschaft. Handbuch für Studium und Praxis. Vahlen, München

Greendream Solutions 2006: Carbon Disclosure Project Bericht 2006 Deutschland. [http://www.bvi.de/export/sites/internet_relaunch/downloads/cdp/cdp_englisch_28_09_final.pdf]

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover 2008: Grundstücksmarktbericht 2008 für die Region Hannover

Hahn M. 2007: Immobilienmarkt Deutschland. Immobilien & Finanzierung 19: 14-16

Hansen U., Schrader U., Schulz D., & Geisler S. 2003: Marktkommunikation und Kundenberatung für sozialökologische Geldanlagen, imug Arbeitspapier 14/2003, Hannover

Haupt F. & Hilger T. 2006: Das Family Office: Integrierter Dienstleister oder strategischer Berater. WHU Forschungspapier Nr. 113, Vallendar

Herzig C. & Schaltegger S. 2003: Nachhaltigkeit in der Unternehmensberichterstattung [http://www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/nachhaltigkeit_unternehmensberichterstattung.pdf]

Holstenkamp L. 2008: Private Funds and Public Private Cooperation in Brownfield Redevelopment. Draft Paper prepared for the Brownfield Conference 2008

Hübl L. & Dreyer M. 2005: Vermögensanlage und Vermögensmanagement von Stiftungen. Diskussionspapier

HVB Expertise 2004: Immobilienmarktübersicht Wohnen: Hannover Stadt und Region

IKB 2006: Developer- und Investorentrend 2006, Chancen erkennen - Entwicklungen antizipieren

IKB 2007: Developer- und Investorentrend 2007, Developer im Stimmungshoch – Dynamischer Markt mit Potential

imug 2002: Institutionelle Investoren und ethisch-ökologische Geldanlagen in Deutschland, imug Arbeitspapier 11/2002, Hannover

Jakubowski P. 2007: Idee der Stadtentwicklungsfonds und der britische Fonds "blueprint". Public Private Finance. In: Die Wohnungswirtschaft, 60 (2007); Nr. 11; 8-10

Jakubowski P. 2007: Stadtentwicklungsfonds. In: Bundesbaublatt, Wiesbaden: Bauverl.; 56 (2007); Nr. 3; 14-18

Jakubowski P. 2007: Stadtentwicklungsfonds im Sinne der JESSICA-Initiative Idee und Organisation. In: Informationen zur Raumentwicklung, Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (2007); Nr. 9; 579-589

Jones Lang LaSalle 2008: Büromarktüberblick Q1 2008: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt/M, Hamburg, München und Stuttgart

Jones Lang LaSalle 2008: Capital Markets Newsletter 1. und 2. Halbjahr 2007

Jones Lang LaSalle 2008: Back to real estate fundamentals? Zurück zur Immobilie?

Jones Lang LaSalle 2008: Logistikimmobilien-Report Deutschland 2008

Jones Lang LaSalle 2008: Retail Report Germany Spring 2008

Jörissen J. & Coenen R. 2007: Sparsame und schonende Flächennutzung Entwicklung und Steuerbarkeit des Flächenverbrauchs. Studien des Büros für Technikfolgen-Abschätzung beim Deutschen Bundestag, Bd. 20 (zugleich TAB-Arbeitsbericht Nr. 98 "Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Ziele, Maßnahmen, Wirkungen"), Berlin

Kirsch D. 1997: Public Private Partnership: Eine empirische Untersuchung der kooperativen Handlungsstrategien in Projekten der Flächenerschließung und Immobilienentwicklung. Diss. Köln.

Klein M. & Matthes R. 2003: Der deutsche Spezialfondsmarkt im Wandel. In: Leser H. & Rudolf M. (Hrsg.): Handbuch Institutionelles Asset Management. Gabler, Wiesbaden, S. 4-17

Körperschaftsteuergesetz [KStG] Neugefasst durch Bek. V. 15.10.2002, zuletzt geändert 20.12.2007

Kracht R. 2008: Neue Regeln für Immobilien-Investments/ Die Abgeltungssteuer wirkt sich unterschiedlich auf die Anlagevehikel aus. Fonds profitieren, REITs stehen schlechter. Financial Times Deutschland 03.07.2008

Kühne-Brüning L., Nordalm V. & Steveling L. 2000: Grundlagen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vormals "Lehrbuch der Wohnungswirtschaft"4. Auflage, Hammonia, Hamburg

Landeshauptstadt Hannover 2008: Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2007, Schriften der Stadtentwicklung 99

Landeshauptstadt Hannover 2006: Wohnungsleerstands-Analyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung 98

Landeshauptstadt Hannover 2006a: Arbeitsprogramm für die Ratsperiode 2006 – 2011

Landeshauptstadt Hannover 2006b: Koalitionsvereinbarung vom 18.10.2006

Landeshauptstadt Hannover 2006c: Wohnungsleerstands-Analyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung 98

Landeshauptstadt Hannover 2005a: Hannover plusZehn: Arbeiten für eine junge und innovative Stadt 2005-2015. [http://www.hannover.de/de/buerger/entwicklung/stadtentwicklung/hann2015_han_stra.html]

Landeshauptstadt Hannover 2005b: In perfekter Balance: Region Hannover im Überblick. Immobilienmarktbericht 2005 für die Region Hannover. Daten und Analysen basieren auf einer Erhebung der BulwienGesa AG im Auftrag der Region Hannover

Landeshauptstadt Hannover 2005: In perfekter Balance: Region Hannover im Überblick. Immobilienmarktbericht 2005 für die Region Hannover. Daten und Analysen basieren auf einer Erhebung der BulwienGesa AG im Auftrag der Region Hannover

Loritz K.-G. & Pfnür A. 2006: Der geschlossene Immobilienfonds in Deutschland. Konstruktion und Zukunftsperspektiven aus juristischer und ökonomischer Sicht. Peter Lang, Frankfurt am Main

Loipfinger S. 2007: Marktanalysen der Beteiligungsmodelle. Rosenheim

Losch S., Lecke-Lopatta T., Lehmborg F. & Wallbaum E. 2000: Ökonomische Instrumente zum Schutz des Bodens – Arbeitspapiere Heft 1/2000, BBR, Bonn

Maecenata Stiftungsdatenbank 2008 [<http://www.maecenata.eu>]

Merrill Lynch & Cpgemini (Merrill Lynch, Pierce, Fenner & Smith Incorporated and Cpgemini) 2008: World Wealth Report 2008

Muncke G., Walther M. & Schwarte M. 2000: Standort- und Marktanalyse – Das Buch mit sieben Siegeln wird geöffnet. In: Immobilienzeitung. IZ – Tutorial: Standort- und Marktanalyse. Nr. 17, S. 11

Natter A. 2003: Private Equity und Venture Capital als private Vermögensanlage. Frankfurt

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) 2008: Bautätigkeit 2006. Statistische Berichte Niedersachsen

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) 2006: Bautätigkeit 2005. Statistische Berichte Niedersachsen [<http://www.nls.niedersachsen.de/Download/StatistischeBerichte/FII1-5-2006.pdf>]

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) 2006: Bautätigkeit 2004. Statistische Berichte Niedersachsen

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) 2005: Bautätigkeit 2003. Statistische Berichte Niedersachsen

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) 2004: Bautätigkeit 2002. Statistische Berichte Niedersachsen

Niedersächsisches Landesamt für Statistik (NLS) 2002: Bautätigkeit 2001. Statistische Berichte Niedersachsen

Niedersächsische Landestreuhandstelle 2005: Perspektive der Wohnungsnachfrage Wohnungsprognose 2010/2015, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 14, Hannover

Niedersächsische Landestreuhandstelle 2004: Wohnbaulandpotentiale regional erfasst. Wohnbaulandumfrage 2004; Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen H. 2

Niedersächsische Landestreuhandstelle 2005: Wohnungsmärkte regional analysiert 2005. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 15, Hannover

Niedersächsische Landestreuhandstelle 2006: Wohnungsmarktbeobachtung 2006. Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 16, Hannover

Pelikan E. 2007: BeteiligungsKompass: Ein Handbuch für den Markt der Geschlossenen Fonds. Beteiligungsverlag, Landshut

Pelzl W. & Zemp R. 2006: Auswertung der Studie 'Anlageverhalten institutioneller Immobilieninvestoren'. Studie im Auftrag der LB Immo Invest GmbH. Leipzig

Pfeil M. 2005: Stiftungen klagen über Portfolioverwalter. INDEXING inside

Pfnür A. 2006: Volkswirtschaftliche Potenziale geschlossener Immobilienfonds. In: Loritz K.-G. & Pfnür A. 2006, 113-150

Projektübergreifende Begleitung REFINA, Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.) 2008: Vom 'Enkele-Stückle' zur Innenentwicklung: Eigentümeransprache lohnt sich. In: Flächenpost – nachhaltiges Flächenmanagement in der Praxis, Nr. 4/Dezember 2008

Rat für nachhaltige Entwicklung 2007: Erfolgsfaktoren zur Reduzierung des Flächenverbrauchs in Deutschland: Evaluation der Ratsempfehlungen "Mehr Wert für die Fläche: Das Ziel 30 ha. - Rat für Nachhaltige Entwicklung, Texte 19, Autoren: Ulmer F., Renn O., Ruther-Mehlis A., Jany A., Lilienthal M., Pietsch J. & Selinger, J., Berlin

Region Hannover 2004: Regionales Gewerbeflächenkonzept 2004. Analyse von Gewerbeflächenangebot und – nachfrage in der Region Hannover

Region Hannover 2006: Der feine Unterschied: Hannover im Überblick. Immobilienmarktbericht 2006 für die Region Hannover; Daten und Analysen basieren auf einer Erhebung der BulwienGesa AG im Auftrag der Region Hannover

Region Hannover 2007: Hannover punktet! Immobilienmarktbericht 2007 für die Region Hannover. Daten und Analysen basieren auf einer Erhebung der BulwienGesa AG im Auftrag der Region Hannover

Region Hannover 2008: Trends & Fakten 2008 [http://www.unternehmerbuero-hannover.de/dl_veroeffentlichung.html]

Region Hannover, Niedersächsisches Institut für Wirtschaftsforschung & Norddeutsche Landesbank 2005: Regionaler Entwicklungsbericht 2005. Wirtschaftsstandort Region Hannover. Auf dem Weg in die Metropolregion. Studie im Auftrag der Region Hannover

Research and Analysis Division Infrastructure Canada 2008: Study of International Best Practices in Brownfield Management and Redevelopment Policy. Discussion Paper prepared by ADEC Consultants. Quebec [<http://www.infrastructure.gc.ca/altformats/pdf/rs-rr-2008-17-02-eng.pdf>]

Reul G. & Dührkoop 2007: Mehr Interessenkongruenz durch performanceabhängige Gebühren. Immobilien & Finanzierung 19: 42-44

Rottke N. 2003: Alternative Finanzierungsformen. In: Immobilien Wirtschaft und Recht 9/2003: 32-34

- Schäfer H. 2003: Nichtfinanzielle Determinanten im Anlageverhalten deutscher Stiftungen - Ergebnisse einer empirischen Studie. Sparkasse, Manager-Magazin für die Sparkassen-Finanzgruppe, Heft 7, 309-315
- Schäfer H., Gülle A., Ramp A. & Redel M. 2002: Das Anlageverhalten von Stiftungen im Umfeld ethischer Determinanten - eine empirische Untersuchung. Berichte aus dem Forschungsprojekt Sustainability & Finance
- Schneider V. 2002: Grundstück-, Standort- und Marktanalyse. In: Schäfer, J.; Conzen, G. (Hrsg.): Praxishandbuch der Immobilien – Projektentwicklung. München, Beck Verlag, S. 47-67
- Schoeller F. & Witt M. 2007: Jahrbuch Geschlossene Fonds 2006/2007
- Schoenheit I. 2003: Investorenentscheidungen als Determinanten nachhaltiger Unternehmensführung: Endbericht zum Forschungsvorhaben Förderkennzeichen 01RU0004
- Schumacher-Hummel I. 2004: Die Rolle von Pensionskassen im Bereich Socially Responsible Investments – Einflussfaktoren eines aktiven Aktionärstums, Dissertation HSG
- Schweizer Pensions- & Investmentnachrichten (29.03.2007) (09.05.2007)[http://www.spn-online.com/news/fullstory.php/aid/50/Uneins_%FCber_die_Nachhaltigkeit.html]
- Social Investment Forum 2005: 2005 Report on Socially Responsible Investing Trends in the United States; 10-Year Review (21.05.2007)
[http://www.socialinvest.org/areas/research/trends/sri_trends_report_2005.pdf]
- Tettinger P.J. 2005: Public Private Partnership, Möglichkeiten und Grenzen - ein Sachstandsbericht. In: Nordrhein-Westfälische Verwaltungsblätter, Nr. 1, S. 1 –10
- Tilmes R. & Schaubach P. 2006: Private Banking und Private Wealth Management – Definitionen und Abgrenzungen aus wissenschaftlicher Sicht. In: Brost H. & Faust M. (Hrsg.): Private Banking und Wealth Management: 55-89
- Tomerius S., Barczewski B., Knobloch J., Preuß Th. & Schrenk V. (Hrsg.) 2003: Finanzierung von Flächenrecycling. Förderprogramme, öffentliche und private Finanzierungsinstrumente sowie Fallbeispiele aus den USA und Deutschland, Berlin (Difu- Materialien 8/2003).
- Tomerius S. & Preuß Th. 2001: Flächenrecycling als kommunale Aufgabe - Potenziale, Hemmnisse und Lösungsansätze in den deutschen Städten. Difu-Reihe "Umweltberatung für Kommunen", Berlin
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2007a: Managing Urban Land. 2nd International Conference, 23.-27. April 2007. Dessau
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2007b: Soziodemographischer Wandel in Städten und Regionen - Entwicklungsstrategien aus Umweltsicht. (UBA-Texte; 18/07), Dessau
- Umweltbundesamt (Hrsg.) 2004a: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr. Strategiepapier des Umweltbundesamtes. (UBA-Texte 90/03), Berlin

Umweltbundesamt (D) & Umweltbundesamt (A) 2002: CLARINET – Brownfield and Redevelopment of Urban Areas. A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Environmental Technologies. Berlin.

Umweltbundesamt (Hrsg.) 2001: Leitfaden für Finanzierungsmöglichkeiten und –hilfen in der Altlastenbearbeitung. Süßkraut G., Visser W. & Burgers A. (UBA-Texte 04/01), Berlin

WHU 2006: Das Family Office: Integrierter Dienstleister oder strategischer Berater. Vallendar

Winkler-Kühlken B., Thrun Th. & Hübler K.-H. 2004: Fortschrittliche konzeptionelle Ansätze des Bodenschutzes zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr – Best Practice. UBA-Texte 40/04: Berlin

E.2 Benutzte Informations- und Dokumentationsdienste

Die Literaturrecherchen wurden in folgenden Datenbanken durchgeführt: GBV, KVK und Genios. Regelmäßig wurde u. a in folgenden Zeitschriften recherchiert: Beteiligungsreport, die bank - Zeitschrift für Bankpolitik und Praxis, absatzwirtschaft - Zeitschrift für Marketing.

Ausgewertet werden zudem folgende Datenbanken:

- Zeitreihen-Datenbank der Deutschen Bundesbank
- Statistiken für den Gesamtbereich des Europäischen Systems der Zentralbanken (ESZB)
- Genesis-online Datenbank (Statistisches Bundesamt)

F Zusammenarbeit mit anderen Stellen

F.1 Forschungsverbund

Der Austausch mit den Partnern fand über regelmäßige Treffen sowie Telefon, E-Mail und eine projektinterne Informationsplattform statt.

F.2 Kooperationspartner

Kooperationspartner waren das Niedersächsische Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) und der Fachbereich Umwelt der Regionsverwaltung Hannover. Die Kooperation bestand u.a. in der Bereitstellung von flächenbezogenen Informationen für den Aufbau eines fachgebietsübergreifenden Flächeninformationssystems (s. Vorhaben 0330738B). Außerdem fand ein intensiver fachlicher Austausch mit den Fachbereichen Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung sowie Planung und Raumordnung der Region Hannover statt.

F.3 Akteure im Forschungsprogramm 'REFINA'

Das ECOLOG-Institut beteiligte sich an verbundübergreifenden Aktivitäten wie

16./17.02.2006	REFINA-Auftaktkonferenz, Berlin
06.11.2006	Treffen zur deutsch-amerikanischen Zusammenarbeit, Berlin
17.11.2006	Konferenz 'Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft', Berlin
01.-02.03.2007	1. REFINA-Statusseminar, Berlin
21.03.2007	1. Workshop 'KMU entwickeln KMF', Stuttgart

23.-24.04.2007	1st bilateral Workshop (DAZ), Stuttgart
24.-27.04.2007	2. Internationale Konferenz Flächenmanagement und Liegen- schaftsrecycling, Stuttgart
22.05.2007	REFINA-Begleitkreis, Berlin
14.07.2007	Treffen zur deutsch-amerikanischen Zusammenarbeit
01.10.2007	REFINA-Querschnittsworkshop 'Flächeninformation', Osnabrück
22.-23-10.2007	REFINA-Querschnittsworkshop 'Akteursperspektiven und zielgerichtete Kommunikation', Berlin
14.01.2008	REFINA-Querschnittsworkshop 'Flächenbewertung', Stuttgart
15.01.2008	TASK-Treffen, Leipzig
03./04.03.2008	2. REFINA-Statusseminar, Berlin
23./24.03.2009	3. REFINA-Statusseminar, Berlin
12./13.11.2009	TASK-Workshop 'Sustainability Assessment Tools – Practical Applications in Germany and the US', Denver/ Colorado

und suchte den Austausch mit inhaltlich verwandten Projekten, insbesondere mit dem REFINA-Vorhaben 'KMU entwickeln KMF'.

II Ergebnisse

A Einleitung

Im Rahmen des Vorhabens 0330738A wurden die Realisierungsbedingungen und -chancen für einen (überwiegend) privatwirtschaftlichen Brachflächen-Fonds am Beispiel der Projektkommune Hannover untersucht. Dabei erfolgte eine enge Abstimmung mit den beiden Partnern im Forschungsverbund (s. I.C). Das Fonds-Modell wurde am Institut für Wirtschaftsrecht der Leuphana Universität (s. Vorhaben 0330738C, Degenhart et al. 2009) entwickelt.

Dem Konzept liegt das Geschäftsmodell eines geschlossenen Fonds zugrunde: Das Kapital wird für eine vertraglich festgelegte Laufzeit von rund 7 Jahren in den Fonds gegeben und spätestens nach Abschluss der Vorhaben und Auflösung des Fonds ausgezahlt. Der Fonds wurde für ein Volumen von 10 bis 20 Millionen Euro und mindestens 5, besser aber 8 bis 10 Flächen konzipiert. Durch die Streuung über mehrere (mindestens 5) Flächen bzw. Projekte soll das Risiko deutlich minimiert werden. Nach oben ist die Zahl der Flächen durch das vorgesehene Fondsvolumen begrenzt. Die Flächen stehen zu Beginn des Fondsvorhabens in der Regel noch nicht fest. Über den Fonds soll überwiegend privates Kapital mobilisiert werden. Die Renditeerwartungen bei einem Brachflächen-Fonds dürften bei 8 bis 15 % nach Steuern liegen.¹ Im Rahmen eines regional begrenzten Brachflächen-Fonds, wie er im Rahmen des Vorhabens 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover' konzipiert wurde, kommt der Kommune als lokalem Planungsträger eine besondere Rolle zu.

In Deutschland sind geschlossene Fonds üblicherweise in Form einer GmbH & Co. KG organisiert, die privaten Anleger werden unmittelbar oder mittelbar über einen Treuhänder als Kommanditisten beteiligt. Das Emissionshaus, ein auf die Konstruktion und Auflage geschlossener Fonds spezialisiertes Unternehmen, stellt die Komplementär-GmbH und diese wiederum das Fondsmanagement. Das Fondsmanagement ist für die Verwaltung der Fondsgesellschaft, die Vorbereitung der Projektauswahl und das Projektmanagement zuständig. Für die einzelnen Projekte (Flächenaufbereitungen) des Fonds wird jeweils eine eigene Objektgesellschaft (Objekt-GmbH) gegründet.

Der Brachflächen-Fonds kann in einer Kommune nur dann erfolgreich eingerichtet werden, wenn

- ausreichend viele Flächen mit hinreichendem Wertschöpfungspotenzial vorhanden sind, die sich unter Beachtung von Nachhaltigkeitszielen entwickeln lassen und als aufbereitete Flächen gut vermarktbare sind, wenn also das Flächenpotenzial groß genug ist, um auswählen zu können
- die Flächeneigentümer zum Verkauf bereit sind und keine überhöhten Preisforderungen stellen
- kompetente Sanierungsunternehmen für die z.T. parallele Aufbereitung der Flächen zur Verfügung stehen

¹ Diese Einschätzung entstammt mehreren Experteninterviews, die im Rahmen des Projektes durchgeführt wurden.

- eine Nachfrage nach sanierten Flächen im geplanten Nutzungsspektrum existiert
- kommunale Akteure bereit sind, die Umsetzung des Brachflächen-Fonds zu unterstützen
- sowohl ein Anbieter (Emissionshaus) als auch Nachfrager (Kapitalgeber) für das Produkt 'Brachflächen-Fonds' gefunden werden können.

Diese Erfolgsbedingungen – mit Ausnahme des Flächenpotenzials (s. Vorhaben 0330738B und 0330738C) – wurden im Rahmen des Vorhabens 0330738A für die Projektkommune Hannover untersucht. Erkenntnisse dieses Vorhabens gingen in die Konstruktion des Brachflächen-Fonds ein (s. Vorhaben 0330738C).

Im Folgenden werden die Ergebnisse der vier inhaltlichen Arbeitspakete des Vorhabens dargestellt:

- Arbeitspaket 1: Politikfeldanalyse
- Arbeitspaket 2: Immobilien- und Sanierungsmarktanalyse
- Arbeitspaket 3: Fondskapitalmarktanalyse
- Arbeitspaket 4: Entwicklung eines Bewertungssystems zur Priorisierung von Brachflächen

Aufgeführt sind zudem jeweils die Zielsetzung des Arbeitspakets und die methodische Vorgehensweise. Es schließt sich eine kurze Darstellung der Aktivitäten im Rahmen der Gesamtprojektleitung an.

B Politikfeldanalyse

B.1 Zielsetzung

Ziel der Politikfeldanalyse war die Ermittlung der Handlungsspielräumen und -bereitschaften der kommunalen Akteure zur Unterstützung eines Brachflächen-Fonds in der Projektkommune Hannover. Untersucht wurde, welche Unterstützungsleistungen die kommunalen Akteure für den Brachflächen-Fonds grundsätzlich erbringen könnten und zu welchen sie bereit wären. Der untersuchte Handlungsrahmen umfasste die formalen rechtlichen Rahmensetzungen für den Prozess der Flächennutzung und der Stadtentwicklung auf EU-, Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene, die Möglichkeiten einer direkten und indirekten finanziellen Unterstützung des Fonds durch die Kommune sowie weitere Möglichkeiten der Kooperation, wie die Bereitstellung von Informationen zu den potenziellen Fondsflächen, die Durchführung von Maßnahmen zur Steigerung der Qualität im Umfeld von Fondsflächen und die fachliche Begleitung des Fondsvorhabens.

B.2 Methodisches Vorgehen

Die Politikfeldanalyse gliederte sich in folgende Arbeitsschritte:

- Ermittlung relevanter Akteure der Flächennutzung und von Experten für den Flächennutzungsprozess in der Projektkommune Hannover
- Identifizierung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Unterstützung des Brachflächen-Fonds
- Untersuchung der Handlungsbereitschaft relevanter Akteure in Politik und Verwaltung der Projektkommune Hannover in Bezug auf die Unterstützung des Brachflächen-Fonds

Ermittlung relevanter Akteure der Flächennutzung und von Experten für den Flächennutzungsprozess in der Projektkommune Hannover

Mittels Literatur- und Internetrecherche, Ko-Nominationsverfahren sowie Expertengesprächen mit Vertretern der Stadtverwaltung Hannover wurden die Akteure in Verwaltung und Politik der Projektkommune identifiziert, die als relevant für das Gelingen des Brachflächen-Fonds gelten können, weil sie an den Entscheidungen im Rahmen des Flächennutzungsprozesses mitwirken. Auf dem gleichen Wege wurden außerdem Experten in den Fachstellen der Kommunalverwaltung in Stadt und Region Hannover identifiziert, die Auskunft über den Flächennutzungsprozess und dessen Rahmenbedingungen in der Projektkommune Hannover geben können, z. T. ergaben sich hier Überschneidungen mit den als relevant eingestuften Akteuren.

Tabelle II.B.1

Als relevant eingestufte Akteure (A) und Experten (E) bzw. zuständige Verwaltungseinheiten

Kommunalverwaltung Hannover	
Politische Beamte	Dezernenten (Wirtschaft, Bau, Finanzen) (A)
Bereich Stadtplanung	Stadtentwicklung (A)
	Flächennutzungsplanung (A,E)
	Bebauungsplanung (A,E)
	Stadtbezirksplanung (Gebietsmanagement) (A,E)
	Umlegung (E)
	Sonderplanung (A,E)
	Bauordnung (E)
Bereich Wirtschaft (A)	Wirtschaftsförderung (A,E)
	Grundstücksvermarktung (A,E)
Bereich Umweltschutz (A)	Boden- und Grundwasserschutz (A,E)
Bereich Finanzen (A)	Haushalt (A,E)
	Beteiligungen und Betriebe (A,E)
Verwaltung Region Hannover	Umweltschutz (E)
Kommunalpolitik	
Oberbürgermeister, Bezirksbürgermeister (A)	
Dezernenten (Wirtschaft, Bau, Finanzen) (A)	
Fraktionsvorsitzende (A)	
Themenspezifische Sprecher der Fraktionen (Bau, Umwelt, Finanzen) (A,E)	

Weitere wesentliche Akteure im Prozess der Flächennutzung sind die Flächeneigentümer und die potenziellen Flächennachfrager. Die Verkaufsbereitschaft der Flächeneigentümer und die mögliche Nachfrage nach Fondsflächen wurden im Arbeitspaket 'Immobilien- und Sanierungsmarktanalyse' (s. II.C) untersucht. Nicht berücksichtigt wurden die Träger öffentlicher Belange, da ihnen, bestätigt durch die Aussagen der befragten Experten, kein direkter Einfluss auf die Einrichtung und das Gelingen eines Brachflächen-Fonds zugeschrieben wurde.

Identifizierung der kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Unterstützung des Brachflächen-Fonds

Die formalen rechtlichen Rahmensetzungen für den Prozess der Flächennutzung und der Stadtentwicklung auf EU-, Bundes- Landes- und kommunaler Ebene wurden mittels Literaturauswertung in enger Abstimmung mit dem Vorhaben 0330738C untersucht. Die Analyse der Handlungsmöglichkeiten war auf die die Flächennutzung bestimmenden Prozesse und Strukturen in der Bauleitplanung, der Grundstücksverwaltung sowie der Altlastensanierung fokussiert.

Um das flächenbezogene Handeln in der Projektkommune zu erheben, wurden leitfadengestützte Gespräche mit Experten in den Verwaltungen der Stadt und der Region Hannover geführt, Inhalte der Expertengespräche waren u. a. Haftung, Bodenordnung und Wertermittlung bei Grundstücken. Die Gespräche wurden z. T. gemeinsam mit Mitarbeitern des Instituts für Wirtschaftsrecht (Universität Lüneburg) und des Fachbereichs Stadtplanung der Landeshauptstadt Hannover durchgeführt. Abschließend erfolgte eine Diskussion der Handlungsmöglichkeiten, die innerhalb des strukturellen (Organisationstruktur), rechtlichen (Gesetze, Verordnungen), ökonomischen (Haushalt) sowie des sozialen Rahmens (Personen, Netzwerke) anwendbar wären, mit den Verwaltungsbereichen Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz der Projektkommune. Ergänzend wurden Dokumente der Stadt Hannover analysiert, z.B. Sitzungsprotokolle sowie interne oder veröffentlichte Papiere, Broschüren und andere Dokumente, um die Grundlagen des flächenbezogene Handelns in Hannover abzubilden.

Aus den Ergebnissen der Expertengespräche wurden Anforderungen an die Konstruktion des Brachflächen-Fonds abgeleitet (s. Vorhaben 0330738C). Folgende Expertengespräche wurden durchgeführt:

Tabelle II.B.2
Expertengespräche zur Ermittlung der Handlungsmöglichkeiten

Datum	Organisation	Abteilung
02.03.2006	Stadt Hannover	Wirtschaftsförderung/Liegenschaften/Bodenordnung
02.03.2006	Stadt Hannover	Umwelt und Stadtgrün: Boden- und Grundwasserschutz
19.04.2006	Stadt Hannover	Bauordnung
16.11.2006	Stadt Hannover	Wirtschaftsförderung
20.11.2006	Stadt Hannover	Umlegung/Bodenordnung

Datum	Organisation	Abteilung
28.11.2006	Stadt Hannover	Flächennutzungsplanung
04.12.2006	Stadt Hannover	Sonderplanung
04.01.2007	Region Hannover	Umweltschutz/Bodensanierung
25.01.2007	Stadt Hannover	Städtebauliche Verträge
30.08.2007	Stadt Hannover	Rechtsabteilung
01.11.2007	Stadt Hannover	Bebauungsplanung

Untersuchung der Handlungsbereitschaft relevanter Akteure in Politik und Verwaltung der Projektkommune Hannover in Bezug auf die Unterstützung des Brachflächen-Fonds

Die mit den als relevant eingestuften Akteuren aus Politik und Verwaltung durchgeführten, leitfadengestützten Interviews hatten die der Kommune zur Verfügung stehenden Handlungsmöglichkeiten sowie die handlungsleitenden Interessen und Motive der Akteure zum Gegenstand. Gefragt wurde auch nach möglichen Konflikten bei der Umsetzung des Fonds-Konzepts. Im Mittelpunkt der Interviews standen Fragen nach dem Handlungsspielraum, den die Entscheider sehen, um die Umsetzung des Fonds zu unterstützen, und nach der Bereitschaft, diesen auszuschöpfen. Inhaltliche Grundlagen für die Gespräche waren die im vorangegangenen Arbeitsschritt identifizierten kommunalen Handlungsmöglichkeiten. Dabei wurde in den Interviews mit den Akteuren der Kommunalverwaltung je nach inhaltlicher Zuständigkeit bzw. Verantwortlichkeit ein anderer Schwerpunkt gelegt: Finanzielle Instrumente wurden beispielsweise mit der Fachbereichsleitung Finanzen und dem Büro des Oberbürgermeisters diskutiert. Städtebauliche Fragen bildeten den Fokus der Interviews mit der Bereichsleitung Stadtplanung. Bei den Akteuren aus der Kommunalpolitik wurden dagegen alle Handlungsbereiche abgefragt. Im Vorfeld der Interviews wurden die relevanten Dezernate und Fachbereiche der Stadtverwaltung mit einer Hausmitteilung über die anstehenden Interviews informiert, die Fraktionen im Stadtrat (alle Fraktionen über 5 % Stimmenanteil bei der letzten Kommunalwahl) wurden mit einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt. Außerdem wurde eine Info-Drucksache an die Ausschüsse für Umweltschutz und Grünflächen, Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten sowie Stadtentwicklung und Bauen verteilt. Als Vorbereitung für die Interviews erhielten die Gesprächspartner eine kurze Beschreibung der Grundzüge des Brachflächen-Fonds und der Handlungsmöglichkeiten der Kommune. Diese wurde auf die jeweils fachlich relevanten Teile reduziert, beispielsweise erhielt der Fachbereich Finanzen nur eine Übersicht zu den finanziellen Handlungsmöglichkeiten.

Die offene Gestaltung der Interviews führte häufig dazu, dass nicht nur die Handlungsmöglichkeiten besprochen und eingeschätzt wurden, sondern dass auch die für eine Umsetzung des Brachflächen-Fonds wichtigen institutionellen, finanziellen und juristischen Aspekte beleuchtet werden konnten.

Tabelle II.B.3
Interviews mit Akteuren in Kommunalpolitik und -verwaltung

Datum	Akteure
14.2.2008	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Baupolitischer Sprecher
26.2.2008	FDP-Fraktion, Baupolitischer Sprecher
29.2.2008	Wirtschafts- und Umweltdezernent
04.3.2008	CDU-Fraktion, Fraktionsvorsitzender
11.3.2008	Fachbereichsleitung Wirtschaft
12.3.2008	Bereichsleitung Stadtplanung
19.3.2008	Fachbereichsleitung Finanzen
20.3.2008	SPD-Fraktion, Baupolitischer Sprecher
15.4.2008	Fachbereichsleitung Umwelt und Stadtgrün
29.4.2008	Büro Oberbürgermeister – Grundsatzangelegenheiten

B.3 Ergebnisse

B.3.1 Allgemeines flächenpolitisches Handeln in Hannover

Ziele der Stadtentwicklung

Das allgemeine flächenpolitische Handeln der Landeshauptstadt Hannover ist an den Zielen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientiert. Die Stadt hat sich hierzu auch international verpflichtet. Als Mitglied im Netzwerk der Europäischen Kampagne zukunftsbeständiger Städte und Gemeinden hat Hannover an verschiedenen Konferenzen zur Weiterentwicklung und Konkretisierung von Zielen der nachhaltigen Stadtentwicklung teilgenommen. Die dort verfassten Erklärungen wurden jeweils vom Oberbürgermeister unterzeichnet.

- 1995: Unterzeichnung der Aalborg Charta / Erste Europäische Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden, Aalborg
- 1995: Ratsbeschluss zur Agenda 21, Auftakt für die aktive Agenda-Arbeit in Hannover
- 1996: Lisbon Action Plan / Zweite Europäische Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden, Lissabon
- 2000: Dritte Europäische Konferenz über zukunftsbeständige Städte und Gemeinden, Hannover, Unterzeichnung des Hannover-Aufrufs der europäischen Bürgermeisterinnen und Bürgermeister
- 2002: Weltgipfel für Nachhaltige Entwicklung, Unterzeichnung des Johannesburg Call
- 2004: Aalborg +10-Konferenz, Unterzeichnung Aalborg-Commitments
- 2005: Beitritt Hannovers zur Deklaration von Barcelona: Stadtpolitik für behinderte Menschen

Die Aalborg-Commitments sind eine Grundlage des im Jahr 2005 verabschiedeten Programms 'Hannover plusZehn'. In den Aalborg-Commitments werden in zehn Politikfeldern

Ziele und Arbeitsaufträge formuliert, die sich am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung orientieren. Die zehn Politikfelder umfassen die Bereiche 'Lokale Demokratie', 'Schutz der natürlichen Gemeinschaftsgüter', 'Soziale Gerechtigkeit', 'Verantwortungsvoller Konsum und verantwortungsvolle Lebensweise', 'Stadtplanung und Stadtentwicklung', 'Verbesserte Mobilität', 'Gesundheitsfördernde Maßnahmen', 'Wirtschaftsförderung', 'Zukunftsbeständige lokale Wirtschaft' und 'Globale Verantwortung lokalen Handelns'.

In Handlungsprogramm 'Hannover plusZehn' wird das Leitbild für die Stadtentwicklung beschrieben und es werden die Handlungsschwerpunkte der Kommune bis zum Jahr 2015 dargestellt. Weitere Grundlagen neben den Aalborg-Commitments sind die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes, Aspekte der Gleichstellung, die Deklaration von Barcelona² und die Lissabon Strategie der EU³. Es werden zehn 'Plus-Punkte' formuliert, die sich auf aktuelle gesellschaftliche Herausforderungen, wie demografischer Wandel, Integration, sozialer Zusammenhalt oder Bildung beziehen (Landeshauptstadt Hannover 2005a):

1. Hannover setzt auf bürgerschaftliches Engagement und lebendige Stadtteile
2. Hannover investiert in Bildung und Kinder
3. Hannover fördert die Integration
4. Hannover schafft familienfreundliches Wohnen
5. Hannover handelt weltoffen
6. Hannover stärkt die Wirtschaft
7. Hannover verbindet Wissenschaft und Stadt
8. Hannover l(i)ebt Stadtkultur
9. Hannover schützt Klima und Umwelt
10. Hannover sichert die Handlungsfähigkeit

Die Plus-Punkte sind in jeweils drei bis acht Zielen ausformuliert. Jeder der ausformulierten Punkte wird in Bezug zu den Aalborg-Zielen gesetzt und es werden die verantwortlichen und beteiligten Fachbereiche in der Stadtverwaltung sowie die möglichen Kooperationspartner genannt. Nahezu alle der im Handlungsprogramm 'Hannover plusZehn' angestrebten Ziele werden von der Stadtverwaltung Hannover in konkreten Maßnahmen umgesetzt.

Nicht alle Plus-Punkte und Ziele aus 'Hannover plusZehn' betreffen die räumliche Entwicklung der Stadt. Die für die flächenbezogene Planung wichtigsten Aussagen finden sich in den Plus-Punkten 4, 6, 8 und 9:

- Stadtteilorientierung/ Stärkung der Stadtteilzentren und der Innenstadt: Die Bedeutung der Stadtteile soll gestärkt werden, insbesondere die zentralen Versorgungsaufgaben der

² 2005, Stadtpolitik für behinderte Menschen

³ 1999 Europa wettbewerbsfähiger machen; hier insbesondere durch Innovation und Stärkung des sozialen Zusammenhalts

Zentren (kurze Wege, wohnungsnaher Versorgung, optimale Infrastruktur, attraktives großstädtisches Angebot an Kultur, Versorgung, etc.).

- Förderung von Wohnen in der Stadt: Um Wohnen in der Stadt – insbesondere für Familien – attraktiv zu machen und einer Abwanderung ins Umland entgegen zu wirken, wird der Einfamilienhausbau gefördert. Auch neue innovative urbane Wohnformen und generationenübergreifende Konzepte sollen gefördert werden.
- Erhaltung und Ausbau urbaner Lebensqualität: Für die Schaffung einer attraktiven Stadt (sowohl als Lebensraum als auch als Standort) sollen Qualitätsverbesserungen bzw. Bestandsaufwertungen durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes, Verbesserungen von Stadt- und Spielplätzen, Wohnumfeldverbesserungen und Sanierungen etc. erreicht werden.
- Erhalt und Ausbau der hohen Freiraumqualität in Hannover: Die Bedeutung von Freiräumen soll durch den Ausbau und die Erhaltung städtischer Grünbereiche gefördert werden, um die Lebens- und Wohnqualität zu erhöhen, aber auch um den Natur-, Landschafts- und Artenschutz zu befördern. Das Profil Hannovers als Stadt der Gärten ist darüber hinaus das Fundament für Stadtmarketing, Standortwerbung und das Image Hannovers im Städtewettbewerb.
- Brachflächen-Recycling: Die Innenentwicklung der Stadt soll durch die Revitalisierung und städtebauliche Integration von Industrie- und Gewerbebrachen gefördert werden, indem auf diesen Flächen neue gewerbliche Nutzungen bzw. Wohn- oder Zwischennutzungen ermöglicht werden. Zudem sollen im Rahmen der Reaktivierung von Flächen die naturnahe Entwicklung von Teilflächen unterstützt und eine Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten erreicht werden.
- Bereitstellung eines attraktiven Flächenangebots für Wirtschaft und Gewerbe: Durch die Reaktivierung von Brachen, aber auch durch die Nutzung anderer Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Nachverdichtungsflächen) soll eine wohnungsnaher Nahversorgung geschaffen werden, die möglichst fußläufig erreichbar ist. Der Schwerpunkt von Flächenentwicklungen soll dabei auf die bestehenden Zentren und die City gelegt werden. Für die Wirtschaft attraktive Flächen sollen vor allem dem Ausbau des Wissenschaftsstandorts und der Nutzung vorhandener Cluster dienen.
- Sicherung und Entwicklung umweltverträglicher Mobilitätskonzepte: Durch den Ausbau und die Verbesserung des Umweltverbundes sowie durch eine bessere Verkehrsführung soll eine Reduzierung der Luftbelastung erreicht werden.

In der Koalitionsvereinbarung zwischen SPD und Bündnis 90/ Die Grünen im Rat der Landeshauptstadt Hannover sowie im daraus abgeleiteten Arbeitsprogramm für die Ratsperiode 2006 – 2011 werden verdichtetes Bauen und flächensparender Neubau explizit als Ziele genannt, außerdem werden konkrete Brachflächen benannt, die entwickelt werden sollen (Landeshauptstadt Hannover 2006b). Im Abschnitt 'Umweltschutz und Grünflächen' werden außerdem Aussagen zur Zwischennutzung von Brachflächen gemacht, die erkennbar längere Zeit nicht genutzt werden (Verpachtung, als nutzbare Grünfläche herstellen u.ä.)". Im Abschnitt 'Wirtschaft/ Wissenschaft' wird eine "aktive und abgestimmte Flächen(vermarktungs-)politik in Hannover" angesprochen, die unter Einbezug der städtischen Töchter und Beteiligungsunternehmen vorangetrieben werden soll.

Weder aus dem Handlungsprogramm 'Hannover plusZehn' noch aus anderen Dokumenten kann eine explizite Orientierung am 30 ha-Ziel abgeleitet werden. Eine Verringerung der Flächeninanspruchnahme wird nicht explizit und öffentlich verfolgt. Dennoch gibt es nach Aussagen eines Verwaltungsmitarbeiters aus der Bauleitplanung seit langem eine entsprechende informelle, aber nicht verbindliche Handlungsmaxime für die 'Innen- vor Außenentwicklung' in der hannoverschen Stadtplanung. Diese habe sich in einer Vielzahl von Projekten der Innenentwicklung niedergeschlagen, die teilweise durch Investoren, teilweise durch die Verwaltung selbst initiiert wurden. Eine für die Stadtentwicklung beispielgebende Innenentwicklung ist die Nachnutzung einer Industriebrache mit Reihenhaus-Eigenheimen (Gilde-Carré) in einem hoch verdichteten Wohngebiet. In diesem Fall konnte gleichzeitig eine Brache revitalisiert und die Nachfrage nach dem innerstädtischen Wohnen im Eigenheim befriedigt werden.

Neben der Nutzung von Brachen wurden und werden Nachverdichtungen in innerstädtischen Wohnquartieren vorgenommen. Im Immobilienmarktbericht 2007 für die Region Hannover wird zudem von einem Trend zur Sanierung von Büroimmobilien mit ebenfalls günstiger Wirkung auf den Flächenverbrauch berichtet: Neben 14 Büroneubauten (Bau und Planung) verzeichnet der Bericht 12 Sanierungen bestehender Bürogebäude (Region Hannover & Landeshauptstadt Hannover 2007: 32). Für die Neubauten werden allerdings selten Brachflächen genutzt. In mehreren Großbauvorhaben wurde und wird aber vorhandene Siedlungs- und Verkehrsfläche mit geringen Erschließungskosten für die Kommune umgenutzt, z.B.:

- Abriss und Ersatz alter und wenig genutzter Gebäude in der Innenstadt (u.a. Einkaufszentrum, Gebäude der Regionsverwaltung, Rosenquartier)
- Überbauung eines wenig genutzten Sportplatzes durch die Erweiterung eines Versicherungsunternehmens
- Überbauung von wenig genutzten Parkplatz- und Verkehrsflächen durch die Erweiterung eines Versicherungsunternehmens bzw. den Neubau eines Möbeleinzelhandelsgeschäft
- Nachnutzung nicht mehr benötigter Schulgelände durch Eigenheimbebauung im Rahmen des Haushaltskonsolidierungsplans V

Eine Ausweisung von Bauflächen im Außenraum ist in den letzten Jahren kaum noch erfolgt. Eine Ausnahme sind die Sonderentwicklungen im Rahmen der EXPO 2000. Ob das Bundesziel eines Verhältnisses von Innen- zu Außenentwicklung von 3:1 in Hannover erreicht wird, kann anhand der Datenlage nicht geprüft werden, es spricht jedoch nach Kenntnis der hannoverschen Stadtplanung einiges dafür, dass nach Flächengröße die Innenentwicklungen die Außenentwicklungen deutlich überschreiten.

Flächen- und grundstücksbezogenes Handeln in Hannover

Das flächen- und grundstücksbezogene Handeln der Projektkommune Hannover kann als sehr pragmatisch bezeichnet werden. Für einzelne Flächen bestehen zwar Restriktionen, d.h. hier wurden Zielnutzungen festgelegt, wie Wissenschaft oder IT-Wirtschaft, bzw. Nutzungen ausgeschlossen. Dies betrifft insbesondere die Ansiedlung von Objekten des großflächigen Einzelhandels (über 800 qm Verkaufsfläche), die nur innerhalb der im Regionalen Raumordnungsprogramm (RRÖP) festgelegten städtischer Kernbereiche möglich ist. In den überwiegenden Fällen werden aber gemeinsam mit den Investoren Lösungen gesucht, die sowohl deren Interessen als auch die Ziele der Stadtentwicklung und der Wirtschaftsförderung be-

rücksichtigen. Das betrifft die Auswahl 'passender' Grundstücke, wobei im städtischen Besitz befindliche Flächen Priorität genießen, und die 'Herstellung' oder Sicherung von Baurecht mittels städtebaulichem Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan oder Änderungen vorhandener Bebauungspläne (zum Teil im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB), als Kompromiss zwischen den Entwicklungs- und Gestaltungswünschen der Stadt und den Wünschen des Investors, vorbehaltlich der Zustimmung des Rats der Stadt Hannover. Nach Aussagen von Verwaltungsmitarbeitern sowie Kommunalpolitikern sind die baurechtlichen Genehmigungszeiträume in Hannover im bundesweiten Vergleich – auch ohne Anwendung des beschleunigten Verfahrens – kurz. In einigen Fällen wird zusammen mit dem Bebauungsplan zeitgleich der Flächennutzungsplan im nach BauGB möglichen Parallelverfahren geändert. Sind Planinhalte des RROP betroffen, so wird dieses ebenfalls in Abstimmung mit der Regionalverwaltung geändert.

Beim Grundstücksverkauf werden von der Verwaltung flexible Lösungen angeboten, insbesondere bei Altlasten, bei schlecht vermarktbareren Grundstücken oder bei nach Verkauf entdeckten Altlasten. Flexibel bedeutet zum Beispiel die teilweise Übernahme von Kosten, etwa die Erstellung von Altlastengutachten oder die begrenzte Übernahme von Altlastensanierungskosten.

B.3.2 Kommunale Unterstützung für den Brachflächen-Fonds

Untersucht wurden die Handlungsmöglichkeiten und -bereitschaften zur Unterstützung des Brachflächen-Fonds in der Projektkommune. Die identifizierten Instrumente zielen vor allem auf die Reduzierung immobilienwirtschaftlicher Risiken für den Brachflächen-Fonds und sollen seine Handlungsfähigkeit erhöhen. Sie beziehen sich auf die folgenden Handlungsbereiche⁴:

- Gestaltung der Kooperation (Public Private Partnership)
- Übernahme von Kosten und finanziellen Risiken
- Bereitstellung von Informationen und Begleitung des Fondsprozesses
- Verfügbarmachen von Flächen
- Anpassung der Bebauungsplanung
- Aufwertung von Flächen
- Lenkung der Flächennachfrage

B.3.2.1 Gestaltung der Kooperation (Public Private Partnership)

Die Konstruktion des Brachflächen-Fonds setzt eine Kooperation zwischen dem Fonds und der Kommune (Public Private Partnership, PPP) voraus. Diese lässt sich auf zweierlei Weise realisieren (s. zum Folgenden auch den Abschlussbericht des Vorhabens 0330738C):

Gesellschaftsrechtliche Beteiligung (Organisations-PPP)

Die Organisations-PPP regelt eine auf gewisse Dauer angelegte Zusammenarbeit, die organisatorisch innerhalb eines eigenständigen Rechtssubjekts erfolgt (Budäus 2002: 17; Tettinger

⁴ Eine ausführliche Beschreibung der Handlungsmöglichkeiten findet sich bei Behrendt 2008 (s. II.I).

2005: 3). Die gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Kommune an der GmbH & Co.KG ist unter Einhaltung der Vorgaben der geltenden, im Fall der Projektkommune Hannover der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) möglich.

Nach §§ 108, 109 NGO darf die Gemeinde sich an einer Gesellschaft beteiligen, wenn

1. der öffentliche Zweck das Unternehmen rechtfertigt (Altlastensanierung, Städtebau)
2. die Unternehmen nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zu der Leistungsfähigkeit der Gemeinden und zum voraussichtlichen Bedarf stehen
3. der Zweck nicht besser und wirtschaftlicher durch einen anderen erfüllt wird oder erfüllt werden kann.

Für die Beteiligung gelten folgende Kriterien:

- Haftungsbeschränkung der Gemeinde auf einen bestimmten Betrag
- Sicherstellung eines angemessenen Einflusses in Abhängigkeit von der Höhe der Beteiligung

Da die Komplementär-GmbH mit der Geschäftsführung des Brachflächen-Fonds betraut ist, ist es sinnvoll, dass sich die Kommune an dieser beteiligt. Auf diese Weise könnte sie die öffentlichen Interessen wirkungsvoll einbringen. Um einen angemessenen Einfluss ausüben zu können, sollte die Kommune mehr als 25 % der Anteile erwerben, nur dann können z.B. nachträgliche Satzungsänderungen verhindert werden. Die Anteile sollten aber nicht mehr als 50 % umfassen, da die Gesellschaft in diesem Fall als öffentliche Auftraggeberin einzustufen wäre. Die Kommune könnte ergänzend oder alternativ öffentliche Grundstücke als Sacheinlage in eine Objekt GmbH einbringen und über diesen Weg Anteile an der Fonds-KG erwerben.

Über eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung der Kommune am Fonds würde nach außen, insbesondere in Richtung der privaten Anleger, signalisiert, dass die Kommune den Fonds im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützen wird. Dies wäre ein positives Signal an die Anleger, da es ein geringeres Risiko verspricht. Ausgeschlossen werden muss aber eine 'öffentliche Beherrschung' des Fonds. Dies ist der Fall, solange die Möglichkeiten der Kommune zur Einflussnahme begrenzt sind.

Die Organisations-PPP, also die Beteiligung an der Komplementär-GmbH der Fondsgesellschaft, wurde insgesamt als politisch schwer umsetzbar angesehen. Eine Beteiligung mit einer relativ kleinen, symbolischen Einlage wäre für einige Entscheider aber denkbar, sollte die Fondsgesellschaft darauf bestehen, um die enge Zusammenarbeit nach außen kommunizieren zu können. Eine Sacheinlage einzelner Grundstücke wurde als relativ unproblematisch bewertet.

Rahmenvertrag (Vertrags-PPP)⁵

Der Rahmenvertrag regelt die Zusammenarbeit in zeitlich befristeten Projekten. Er beinhaltet Aussagen zur Zusammenarbeit von Fonds und Kommune. Formuliert werden die jeweiligen Leistungen der Partner und die Eckpunkte des gemeinsamen Handelns.

Mögliche Inhalte des Rahmenvertrages sind:

- Treueklauseln
- Zusicherung enger Kooperation (Abstimmung, Offenlegen der Ergebnisse)
- Definition der organisatorischen Zusammenarbeit
- Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele sowie allgemeiner Entwicklungsziele
- Gemeinsame Auswahl von Gutachtern
- Einbringen von Grundstücken und/oder Kapital
- Vorgehen bei der Grundstücksauswahl
- Diskussion der Ziele für die Grundstücke
- Absichtserklärungen zum Baurecht (als Anreiz für Investoren wichtig)
- Verpflichtung von Kostenübernahmen, z.B. für Gutachten

Der Abschluss eines Rahmenvertrags mit der Fondsgesellschaft zu den Eckpunkten der Zusammenarbeit und zu den Leistungen der Partner wurde von den befragten kommunalen Entscheidern als unproblematisch eingeschätzt.

B.3.2.2 Übernahme von Kosten und finanziellen Risiken

Viele der Instrumente, mit denen sich die Kommune an den finanziellen Risiken des Fonds beteiligen würde, bedürfen der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Die Genehmigungsbehörde entscheidet auf der Basis der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO). Die Übernahme finanzieller Risiken ist zudem beihilferechtlich relevant und ggf. von der EU-Kommission zu prüfen (näheres hierzu s. hierzu Vorhaben 0330738C).

Die Übernahme von finanziellen Risiken wurde von den Entscheidungsträgern aus Kommunalpolitik und -verwaltung generell eher skeptisch gesehen sowie als schwer durch- und umsetzbar eingeschätzt. Dies wurde mit der Schuldenbelastung der Kommune und dem sehr geringen finanziellen Handlungsspielraum begründet. Zudem genehmige die Kommunalaufsicht mit großer Wahrscheinlichkeit nichts, was die angespannte Haushaltslage verschärfen würde. Einige der Instrumente wurden aber zumindest von einzelnen Gesprächspartnern als grundsätzlich einsetzbar eingestuft. Betont wurde, dass die Entscheidung jeweils vom Einzelfall und der politischen Stimmung abhängt.

⁵ Zur Vertrags-PPP gehören weitere Verträge, wie Sanierungs- oder Bürgschaftsverträge. Diese werden an anderer, inhaltlich passender Stelle, z.B. im Abschnitt 'Übernahme von Kosten und finanziellen Risiken' behandelt.

Beteiligung an den Kosten für Wertgutachten und Sanierungsuntersuchungen

Die Übernahme von Kosten für Detailuntersuchungen potenzieller Fondsflächen ist rechtlich unproblematisch und wurde von den meisten Entscheidern als sinnvolles Instrument eingestuft.

Übernahme des Grundstücksverkaufsrisikos (Gewährvertrag)

Eine Abnahmegarantie für am Ende der Fonds-Laufzeit nicht verkaufte Grundstücke durch die Kommune würde die immobilienwirtschaftlichen Risiken des Fonds reduzieren. Die Garantie könnte vertraglich auf eine maximale Zahlungshöhe begrenzt werden. Zudem wären Regelungen zur Zahlungsweise und zum Zahlungszeitraum möglich, z.B. erst nach Verlängerung der Laufzeit des Fonds. Dieses Instrument bedeutet eine Verlustabdeckung und somit ein einer Bürgschaft gleichkommendes Geschäft (gemäß § 93 Abs. 3 i.V.m. § 93 Abs. 2 Satz 1 NGO). Es bedarf der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Dies ist vor allem der Fall, wenn solche und ähnliche Rechtsgeschäfte erhebliche Summen erreichen und damit gravierende Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt haben können. Ein solches Geschäft wäre zudem von der EU-Kommission zu prüfen, da es beihilferechtlich relevant ist. Alle Bürgschaften, Gewährverträge sowie gewährvertragsähnlichen Rechtsgeschäfte müssten vom Stadtrat beschlossen werden.

Dieses Instrument wurde von den zuständigen kommunalen Entscheidern kritisch gesehen, weil der Einsatz u. U. langwierige politische Entscheidungsprozesse und Genehmigungsverfahren erfordern würde. Einige Befragten halten es für möglich, dass von Seiten der Kommune die Abnahme einzelner Flächen garantiert werden könnte. Um der Fondsgesellschaft nicht den Vermarktungsanreiz zu nehmen, wurde vorgeschlagen, vorab einen niedrigen Kaufpreis für diese Flächen festzulegen.

Verkauf von kommunalen Flächen zu Sonderkonditionen

Der Fonds hat zu Beginn seiner Tätigkeit geringe Einnahmen und hohe Ausgaben. Die Vereinbarung über die Stundung des Kaufpreises bis zur Beendigung der Laufzeit des Fonds (Auszahlung u. U. erst nach Verlängerung der Laufzeit des Fonds) könnte den Handlungsspielraum des Fonds erhöhen. Allerdings ist dieses Instrument ein der Bürgschaft gleichkommendes Geschäft gemäß §§ 93 Abs. 3 i.V.m. 93 Abs. 2 Satz 1 NGO und bedarf der Genehmigung durch die Kommunalaufsichtsbehörde. Die rechtliche Lage ist nicht eindeutig: Die Gewährung der Stundung durch die Kommune ist nicht ausgeschlossen, müsste aber gut begründet werden. Außerdem müssten Maßnahmen zur Sicherung der Kaufpreisforderung ergriffen werden. Das Instrument ist zudem beihilferechtlich relevant und von der EU-Kommission zu prüfen.

Die Abgabe von Grundstücken unter Wert ist nach § 97 Abs. 1 Satz 2 NGO grundsätzlich nicht erlaubt. Die Gemeindeordnung eröffnet aber die Möglichkeit, Vermögensgegenstände unentgeltlich zu veräußern, wenn hierfür ein besonderer Grund vorliegt (§ 97 Abs. 3 (1) NGO). Ein Begründungsansatz wäre die Zweckerreichung der Flächensanierung und Wiedernutzbarmachung der Fläche. Es ist nach § 97 Abs. 2 (3) NGO sogar möglich, bei öffentlichem Interesse die kostenlose Veräußerung von Grundstücken vorzunehmen. Die Veräußerung unter Wert sowie eine kostenlose Abgabe von Grundstücken unterliegen der Genehmigungs-

pflicht durch die Kommunalaufsicht. Wird ein Grundstück unter Wert verkauft, könnte dies als Beihilfe (gemäß Art. 87 EGV) eingestuft werden. Nach einer Mitteilung der EU-Kommission zu staatlichen Beihilfen bei Verkäufen von Bauten und Grundstücken durch die öffentliche Hand (C 209 vom 10.07.1997) soll ein unabhängiger Gutachter den Marktwert ermitteln, welcher dann den Mindestkaufpreis darstellt. Kann das Grundstück zu diesem Preis nicht veräußert werden, ist ein Verkauf bis zu 5 % unter diesem Wert zulässig. Lässt es sich dann immer noch nicht veräußern, muss der Kaufpreis neu ermittelt werden.

Die befragten Akteure hielten es für denkbar, dass die Kommune einzelne Grundstücke zu Sonderkonditionen bereitstellen würde.

Einräumung eines Rückgaberechts für kommunale Grundstücke

Für den Fall, dass größere Überraschungen, wie unbekannte Kontaminationen oder Altlasten in größerem Umfang als bisher bekannt, auftreten, könnte die Kommune dem Fonds ein Rückgaberecht einräumen. Dieses Instrument wurde von den zuständigen Entscheidern abgelehnt.

Übernahme des Platzierungsrisikos des Fonds am Markt (Gewährvertrag)

Bei geschlossenen Fonds muss das benötigte Kapital innerhalb einer vorgegebenen Zeit eingeworben werden, weil der Fonds anderenfalls nicht geschlossen werden kann. Um dies zu verhindern, könnten von der Kommune Platzierungsgarantien gegeben werden: Anteile, die nicht verkauft werden können, würden durch den Garantiegeber erworben. Auch dieses Instrument ist ein der Bürgschaft gleichkommendes Geschäft (gemäß §§ 93 Abs. 3 i.V.m. 93 Abs. 2 Satz 1 NGO) und bedarf der Genehmigung durch die Kommunalaufsicht. Das Instrument ist beihilferechtlich relevant und von der EU-Kommission zu prüfen. Von den kommunalen Entscheidern wurde es als relativ schwer durchsetzbar eingestuft. Allerdings hinge die Entscheidung von der Höhe der benötigten Mittel ab, bei relativ kleinen Summen wäre ein solches Geschäft für einige denkbar.

Kauf von Grundstücken im Zwischenerwerb (2. Wahl)

Der Kauf von Grundstücken im Zwischenerwerb wäre dann sinnvoll, wenn private Eigentümer grundsätzlich nur an die Stadt verkaufen wollen. Da durch die zusätzliche Grundstücksübertragung Mehrkosten (z.B. für Notar und Steuern) entstehen, sollte dieses Instrument aber nur in Ausnahmefällen eingesetzt werden. Die Mehrkosten könnten bei der Berechnung des Kaufpreises einbezogen und damit durch den Fonds getragen werden.

Der Zwischenerwerb von Grundstücken wurde von den Entscheidern größtenteils als gängige Praxis eingestuft.

Vergabe von Bürgschaften für Fremdkapital (2. Wahl)

Fremdkapital könnte als Renditehebel für den Fonds eingesetzt werden. Allerdings wäre dies nur bei besonders günstigen Konditionen betriebswirtschaftlich sinnvoll. Um solche Konditionen zu erreichen, wäre eine Bürgschaft der Kommune erforderlich. Diese müsste durch die Kommunalaufsicht genehmigt werden und wäre beihilferechtlich relevant.

Von den kommunalen Akteuren in Hannover wurde die Übernahme einer Bürgschaft sehr kritisch beurteilt.

B.3.2.3 Bereitstellung von Informationen und Begleitung des Fondsprozesses

Da der Brachflächen-Fonds so konstruiert ist, dass er eine starke inhaltliche Beteiligung der Kommune vorsieht, wird eine fachliche und strategische Begleitung des Fondsprozesses durch die Kommune benötigt.

Bereitstellung von Informationen für die Auswahl der Fondsflächen

Für die Auswahl der Fondsflächen sind detaillierte Informationen, u.a. zur Altlastensituation, zu den Kosten der Flächenaufbereitung und dem Wert der Flächen erforderlich. Das Fondsmanagement muss einschätzen können, ob die jeweilige Fläche vermarktbare ist und ob eine Entwicklung unter Beachtung von Nachhaltigkeitszielen möglich wäre (s. auch hierzu II.E). Die Kommune kann den Auswahlprozess unterstützen, indem sie ihre Flächenkenntnisse einbringt, Gutachten in Auftrag gibt oder mitfinanziert (s. B.3.2.2) und sich aktiv am Auswahlprozess beteiligt.

Diese Form der Unterstützung wäre aus Sicht der befragten Akteure ohne weiteres möglich. Die Ausgestaltung wäre im Rahmenvertrag zu klären.

Unterstützung von Kooperationsprozessen

Für das Gelingen des Brachflächen-Fonds werden gute Geschäftsbeziehungen u.a. zu Grundstückseigentümern und Projektentwicklern benötigt. Die Kommune kann und würde den Entscheidern zufolge durch das Herstellen von Kontakten und die Übernahme einer Vermittlungsfunktion Unterstützung leisten.

Bildung einer fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe

Eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe, der mindestens Vertreter der Fachbereiche Wirtschaft, Planen und Stadtentwicklung sowie Umwelt und Stadtgrün angehören sollten, könnte aus Sicht der befragten Akteure ein sinnvolles Instrument zur fachlichen Begleitung des Fonds sein. Sie könnte die Auswahl von Fondsflächen unterstützen, u.a. durch die Diskussion von Entwicklungsmöglichkeiten für die Fondsflächen und die Bereitstellung von Informationen. Einzubinden wäre ggf. auch der Fachbereich Finanzen, nicht nur aufgrund der Zuständigkeit bei haushaltsrelevanten Fragen, sondern auch weil dort ein enger Kontakt zur Kommunalaufsicht besteht. Wichtig wäre die Einsetzung eines zentralen Ansprechpartners (z.B. Koordinationsstelle 'Flächenrecycling/ Innenentwicklung'), der die Aufgaben eines Projektmanagers wahrnimmt und die kommunalen Aufgaben im Fondsprozess koordiniert.

Einrichtung einer Lenkungsgruppe

Zur strategischen Begleitung des Fondsprozesses könnte eine Lenkungsgruppe oder ein Beirat aus Verwaltungsspitze und politischen Entscheidern eingerichtet werden. Auf diesem Weg würde eine Mitsprachemöglichkeit der Kommune bei wichtigen Entscheidungen, wie der Auswahl der Fondsflächen, der Festlegung der Entwicklungsziele für die Flächen, der Bestimmung von Gutachtern und der Auswahl der Sanierungsunternehmen sichergestellt.

Der Einrichtung einer solchen Lenkungsgruppe steht den befragten Entscheidern zufolge nichts im Weg. Allerdings wurde auch auf die vorhandenen Strukturen der 'Dezernentenkonferenz' sowie der Lenkungsgruppe 'Flächenbezogene Stadtentwicklung' verwiesen, die eine Steuerungsfunktion übernehmen könnten.

B.3.2.4 Verfügbarmachen von Flächen

Die Kommune hat verschiedene Möglichkeiten, das Flächenpotenzial für einen Brachflächen-Fonds zu erhöhen. Diese betreffen sowohl die grundsätzliche Verfügbarkeit von Flächen für den Fonds als auch die Bedingungen auf der Fläche bzw. auf den Flächen, die ihre Entwicklung erst ermöglichen.

Freiwilliger wertgleicher Flächentausch

Mit diesem Mittel erscheint es möglich, Flächen für den Fonds zu mobilisieren, die nach Ansicht der Stadtplanung dringend entwickelt werden sollten, deren Eigentümer bisher aber nicht verkaufsbereit waren. In diesem Fall erfolgte zunächst ein wertgleicher Flächentausch zwischen dem Eigentümer und dem Fonds oder der Kommune, anschließend wäre ein weiterer Flächentausch zwischen Kommune und Fonds möglich bzw. nötig. Bei einem solchen Flächentausch müsste vertraglich zwischen Fonds und Eigentümer vereinbart werden, dass die Sanierungspflicht an den Rechtsnachfolger übergeht. Die Kommune kann unterstützend wirken, indem sie beispielsweise den Kontakt zwischen den Beteiligten organisiert. Ein Vorteil des freiwilligen wertgleichen Flächentauschs für den Fonds sowie den Flächenverkäufer wären die geringen Kosten: Es fällt keine Grunderwerbssteuer an, Kosten entstehen nur durch die Neuvermessung und die Erstellung eines Veränderungsnachweises durch das Katasteramt.

Das Instrument eines freiwilligen wertgleichen Flächentauschs ist in Hannover üblich und wird von den Befragten vor allem dann als sinnvoll erachtet, wenn dadurch ein einer Fondsfläche benachbartes Grundstück 'erworben' werden kann. Dann wäre anschließend mit einem Umlegungsverfahren eine Neuordnung und Zusammenlegung möglich (s.u.).

Umlegungsverfahren

Das Umlegungsverfahren dient dazu, bebaute und unbebaute Grundstücke in einem abgegrenzten Gebiet so umzugestalten, dass sie entsprechend den jeweils geltenden bauplanungsrechtlichen Vorgaben bebaut werden können. Dabei werden in den meisten Fällen bislang durch Zuschnitt und Größe schwer zu entwickelnde Flächen zu einer gut nutzbaren Fläche zusammengelegt. Das Umlegungsverfahren ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) möglich. Alle betroffenen Grundeigentümer werden an diesem Verfahren beteiligt und erhalten

neu zugeschnittene Grundstücke, die zweckmäßig genutzt werden können und mindestens den Verkehrswert des ursprünglichen Grundstücks haben sollen. In einigen Fällen werden im Rahmen des Verfahrens öffentliche Flächen von den Grundstücksflächen abgezogen, um beispielsweise einen öffentlichen Spielplatz oder eine Grünanlage zu ermöglichen.

Das Instrument des Umlegungsverfahrens ist in Hannover genauso wie das des freiwilligen wertgleichen Flächentauschs üblich und wird relativ häufig angewandt. Für den Fonds würde es dann interessant, wenn er mit Hilfe des Umlegungsverfahrens ein größeres Gebiet entwickeln könnte, z.B. durch die Optimierung von Grundstückszuschnitten, bzw. durch den Flächentausch an ein für ihn interessantes Grundstück gelangen könnte (s.o.).

Androhung bau- oder planungsrechtlicher Maßnahmen gegenüber Eigentümern

Um kooperations- bzw. verkaufsunwillige private Grundstückseigentümer zum Verkauf ihrer Flächen zu motivieren, könnte ihnen eine Änderung des Baurechts (z.B. die Herabstufung von Wohnbauland zu einer Gewerbefläche) oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme angedroht werden.

Eine solche Vorgehensweise wurde von den kommunalen Entscheidern abgelehnt, da diese Investoren abschrecken könnte. Außerdem würden diese Maßnahmen nicht realisiert, da sie hohe Kosten für die Kommune verursachen könnten: Die Herabstufung von Baurecht würde möglicherweise zu Schadenersatzforderungen führen, da dadurch der Grundstückswert säne. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme führt für die Kommune zu dem Zwang, alle in dem von der Maßnahme betroffenen Gebiet vorhandenen Grundstücke erwerben zu müssen. Eine Androhung solcher Maßnahmen wäre damit ohnehin nicht sehr wirkungsvoll. Priorität hätten immer konsensuale Lösungen.

B.3.2.5 Anpassung der Bebauungsplanung

Für das Gelingen des Brachflächen-Fonds ist es wichtig, dass den potenziellen Investoren die Grundstücke entweder mit 'passendem' Baurecht oder wenigstens mit einer begründeten Aussicht auf dieses angeboten werden können. Übliche und auch für den Brachflächen-Fonds anwendbare Instrumente zur Anpassung der Bebauungsplanung an die Wünsche potenzieller Investoren sind städtebauliche Verträge sowie Vorhaben- und Erschließungspläne (Vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Diese planungsrechtlichen Instrumente können in der Projektkommune Hannover aufgrund der nach Aussage der befragten Entscheider eingespielten und bewährten Verwaltungsabläufe bei Bedarf relativ schnell angewendet werden. Ob sie für den Brachflächen-Fonds in Betracht kämen, wäre allerdings davon abhängig, wie konkret die spätere Nutzung für die Flächen festgelegt werden kann, d.h. ob ein interessierter Investor gefunden werden kann. Gegebenenfalls müsste ein städtebaulicher Vorvertrag zu den Eckpunkten des Baurechts zwischen der Fondsgesellschaft und der Kommune geschlossen werden, in den der Investor später eintreten kann. Dieser Vertrag gäbe zwar noch keine rechtliche Planungssicherheit, würde aber die Absicht dokumentieren, ein entsprechendes Baurecht zu schaffen.

B.3.2.6 Aufwertung von Flächen

Um Investoren zu finden und die notwendige Rendite für den Brachflächen-Fonds zu erzielen, wäre in vielen Fällen eine Attraktivitätssteigerung der Brachflächen notwendig. Die Kommune kann dies auf verschiedene Weise unterstützen:

Realisierung städtebaulicher Maßnahmen

Die attraktive Gestaltung von Straßen und Grünflächen durch die Kommune könnte – insbesondere in 'heruntergekommenen' Gebieten – erheblich zur Adressbildung von Fondsflächen beitragen und ihre Vermarktungschancen erhöhen. Die Aufwertung kann auf den Flächen selbst oder auf Flächen im Umfeld erfolgen. Für städtebaulich wichtige Flächen ist das in der Projektkommune ein übliches Vorgehen. Für entsprechende Fondsflächen käme das Instrument auf jeden Fall in Frage.

Auslobung städtebaulicher Wettbewerbe und Entwicklung städtebaulicher Rahmenpläne

Über städtebauliche Wettbewerbe kann eine Bandbreite von Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten aufgezeigt und ein positives Image der betrachteten Fläche bzw. des Gebietes gefördert werden. Eine Abschwächung oder die Beseitigung eines Stigmas (ausgelöst etwa durch eine frühere als problematisch angesehene Nutzung) ist auf diesem Weg durchaus möglich. Auch städtebauliche Rahmenpläne eignen sich, um die Entwicklungschancen einer Fläche aufzuzeigen und diese damit aufzuwerten.

Die Instrumente gehören in der Projektkommune zum planerischen Alltag. Für private Flächen werden sie allerdings in der Regel durch den Eigentümer finanziert und – z.T. in Kooperation mit der Kommune – durchgeführt bzw. erstellt. Bei einem für die Stadtentwicklung wichtigen Fonds-Gebiet wäre es nicht ausgeschlossen, dass die Projektkommune Hannover selbst tätig würde.

Initiierung und Genehmigung von Zwischennutzungen

Attraktive Zwischennutzungen eignen sich ebenfalls, um den Wert von Flächen zu steigern, ihr Image zu verbessern oder um die Suche nach neuen Nutzungsideen zu beschleunigen. In Frage kommen vor allem Zwischennutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Sport, Freizeit und Kultur.

Der Genehmigung attraktiver Zwischennutzungen auf Fondsflächen steht in der Projektkommune nichts im Weg. Eine aktive Initiierung ist hingegen weniger wahrscheinlich.

B.3.2.7 Lenkung der Flächennachfrage

Die Wirtschaftlichkeit eines Brachflächen-Fonds würde wesentlich mitbestimmt durch das Flächenangebot in der Region Hannover. Existiert ein Überangebot, insbesondere an Neubauf Flächen, wird es schwer, Fondsflächen zu vermarkten. Die Umsetzung einer konsequenten Flächenpolitik gemäß dem Ziel 'Innen- vor Außenentwicklung', d.h. ein restriktives Vorgehen bei der Neuausweisung von Bauflächen oder der Nutzung von Reserveflächen, könnte die Nachfrage auf Brachen und damit auf die Fondsflächen lenken. Dies würde die Erfolgsaussichten des Brachflächen-Fonds erhöhen.

Eine den Verkauf der Fondsflächen begünstigende restriktive Flächenpolitik wird von den Entscheidern abgelehnt. Als Grund für die Ablehnung wurde die große Flächenkonkurrenz zwischen den Kommunen in der Region Hannover genannt. Restriktionen wären ein negatives Signal an mögliche Investoren und wären deshalb nur im regionalen Rahmen bzw. landesweit durchsetzbar.

B.3.3 Fazit

Die Stadt Hannover hat in ihren Stadtentwicklungsprogrammen eine Vielzahl der im nationalen und internationalen formulierten Anforderungen an eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aufgegriffen. Sie hat sich jedoch nicht explizit zur Umsetzung des 30 ha-Ziels bekannt und von wichtigen Akteuren in Stadtpolitik und -verwaltung wird eine restriktive Flächenpolitik abgelehnt.

Die Projektkommune Hannover wäre bereit, einen Großteil der als sinnvoll identifizierten Unterstützungsleistungen für den Brachflächen-Fonds zu erbringen. Als schwierig wurde von den befragten Entscheidern vor allem die gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einem Fonds eingeschätzt, da damit aus ihrer Sicht aufwändige politische Prozesse und langwierige Genehmigungsverfahren verbunden wären. Auch einige finanzielle Instrumente wurden aus diesem Grund abgelehnt. Die Voraussetzungen für die Umsetzung des Brachflächen-Fonds sind, was das flächenbezogene Handeln in der Projektkommune Hannover angeht, insgesamt als relativ günstig einzuschätzen. Als hinderlich für die Realisierung des Brachflächen-Fonds könnte sich jedoch erweisen, dass noch keine konsequente Ausrichtung der kommunalen Strategien auf die Bereitstellung von Bauland aus Flächenrecycling erfolgt. Die zeitgleiche Ausweisung von Neubauflächen und Brachen für die gleichen Zielnutzungen könnte insbesondere im Bereich 'Wohnen' zu einer zu schwachen Nachfrage nach Fondsflächen führen.

C Immobilien- und Sanierungsmarktanalyse

Im Rahmen dieses Arbeitspakets wurde der Immobilienmarkt der Projektkommune Hannover untersucht. Der Fokus lag zum einen auf dem Angebot an Brachflächen in Hannover, d. h. auf der Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern, und zum anderen auf der Nachfrage nach potenziellen Fondsflächen in Hannover. Außerdem wurde der Sanierungsmarkt betrachtet. Dabei ging es vor allem um die Frage, ob es ausreichend leistungsfähige Unternehmen für die Sanierung von Flächen in einem Umfang gibt, wie er bei Realisierung des Brachflächen-Fonds gegeben wäre.

C.1 Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern

C.1.1 Zielsetzung

Für die Realisierung eines privatwirtschaftlichen Brachflächen-Fonds ist die Akteursgruppe der Grundstücksbesitzer entscheidend, denn nur wenn sich ausreichend Eigentümer finden, die ihre Flächen zu günstigen Konditionen an den Fonds verkaufen, hat dieser eine Geschäftsgrundlage. Um einschätzen zu können, ob und unter welchen Bedingungen die Eigentümer von Flächen im Stadtgebiet Hannovers bereit wären, ihre Grundstücke an einen Brachflächen-Fonds zu verkaufen, wurde eine Eigentümeranalyse durchgeführt. Ziel war es, die relevanten Eigentümergruppen zu identifizieren und ihre Verkaufsbereitschaft zu ermitteln.

C.1.2 Methodisches Vorgehen

Die Untersuchung der Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern erfolgte in mehreren Arbeitsschritten:

- Identifizierung relevanter Eigentümergruppen
- Erstellung einer Übersicht zu Motiv- und Interessenlagen von Grundstückseigentümern
- Befragung von Flächeneigentümern

Identifizierung relevanter Eigentümergruppen

Neben einer Sichtung relevanter Literatur aus den Bereichen Immobilienwirtschaft, Stadtplanung und -entwicklung (insbesondere Flächenrevitalisierung) wurden mehrere Expertengespräche mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Hannover durchgeführt, um wichtige Eigentümergruppen zu bestimmen. Diese erfolgten z.T. im Rahmen von Arbeitssitzungen des Verbundprojekts 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover'.

Folgende Gruppen von Grundstückseigentümern wurden unterschieden:

- Öffentliche Eigentümer (Landeshauptstadt Hannover, Bund - Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Land Niedersachsen)
- Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften (einschl. privat geführte KMU)
- Unternehmen/ Institutionelle Eigentümer (z.B. Bahn, Post; Banken und Versicherungen)

Erstellung einer Übersicht zu Motiv- und Interessenlagen von Grundstückseigentümern

Auf der Grundlage aktueller Literatur und ergänzt durch Expertengespräche mit Verwaltungsmitarbeitern aus dem städtischen Grundstücksgeschäft (Fachbereich 'Liegenschaften und Wirtschaftsförderung') wurde eine Übersicht zu den handlungsleitenden Motiven von

Grundstückseigentümern erstellt. Ziel war es, Hemmnisse zu identifizieren, die einem Verkauf potenzieller Fondsflächen im Wege stehen könnten. Berücksichtigt wurden auch Ergebnisse aus anderen REFINA-Vorhaben, so weit sie zum Zeitpunkt der Analyse vorlagen. Zu nennen sind hier vor allem das Projekt 'Kleine und mittlere Unternehmen entwickeln kleine und mittlere Flächen (KMU entwickeln KMF)' mit Fokus auf die Stadt Stuttgart sowie das Projekt 'Handlungshilfen für eine aktive Innenentwicklung (HAI)', in dem das grundstücksbezogene Handeln privater Eigentümer in mittleren Kommunen des Bundeslandes Baden-Württemberg untersucht wurde. Dieser Arbeitsschritt bildete die Grundlage für die Befragung von Flächeneigentümern in Hannover.

Befragung von Flächeneigentümern

Um die Verkaufsbereitschaft von Flächeneigentümern in Hannover zu ermitteln, wurden leitfadengestützte Interviews ausgewählter Akteure durchgeführt. Diese wurden schriftlich über das Forschungsprojekt, den Fokus der Befragung und den Hintergrund des Forschungsprogramms informiert. Anschließend erfolgte die Terminvereinbarung. Der Leitfaden wurde vorab zugeschickt, so dass die Befragten die Möglichkeit hatten, sich auf das Gespräch vorzubereiten. Die Interviews erfolgten teilweise telefonisch. Im Zentrum der Befragung stand die Frage, ob und unter welchen Konditionen die Eigentümer zu einem Verkauf ihrer Flächen an einen Brachflächen-Fonds bereit wären.

Aufgrund von Datenschutzbestimmungen konnten in der Projektkommune Hannover nur wenige Eigentümer interviewt werden. Die Adressen stammten ausschließlich von Unternehmen und Personen, die den Mitarbeitern der Stadtverwaltung seit langem aus verschiedenen grundstücksbezogenen Verhandlungen bekannt waren. Eine repräsentative Auswahl von Eigentümern gemäß den identifizierten Eigentümergruppen und ihrer Brachflächenanteile entfiel damit. Aus dem gleichen Grund konnte auch die zunächst geplante schriftliche Befragung der Eigentümer von Brachen nicht durchgeführt werden.

Von den angefragten rund 20 Eigentümern erklärten sich nur wenige zu einem Interview bereit. In zwei Fällen verhinderten Todesfälle in der Familie des Eigentümers eine Befragung, in einem Fall konnte die schriftliche Anfrage nicht zugestellt werden und in anderen Fällen besaßen die angefragten Personen ihren Angaben zufolge keine Flächen in Hannover. In der Gruppe der Unternehmen kam kein Interview zustande. Im Vorfeld der Befragung wurden allerdings zwei Gespräche mit Großunternehmen geführt, in denen vor allem das Handeln im Grundstücksgeschäft erörtert wurde, aus diesen Gesprächen ließen sich auch Rückschlüsse auf die Verfügbarkeit von Unternehmensflächen für einen Brachflächen-Fonds ziehen. Mit telefonischen Nachfragen konnten weitere Aussagen von den für die Befragung ausgewählten Unternehmen gewonnen werden.

Von ähnlichen Problemen bei der Datenerhebung berichten Braun et al. (2008: 30), die im Rahmen des Projekts 'KMU entwickeln KMF' eine schriftliche Befragung von Flächeneigentümern durchführten. Als Gründe für die ablehnende Haltung wurden Zeitdruck, kein Interesse an der Erhebung bzw. am Projekt sowie die von der Umfrage betroffenen empfindlichen Daten genannt.

Generell gilt wohl, dass es kein Standard-Verfahren zur Einbeziehung privater Grundeigentümer gibt (Ergebnis des Workshops 'Managementstrategien in der Innenentwicklung' am 10.6.2008, durchgeführt durch das REFINA-Projekt 'KMU entwickeln KMF').

Tabelle II.C.1
Gespräche mit Flächeneigentümern

Datum	Eigentümer
23.08.2007	Henkel KG aA
07.09.2007	Deutsche Bahn AG
06.11.2008	Stadtverwaltung Hannover, Bereichsleitung Grundstücksvermarktung
11.11.2008	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
20.11.2008	Besitzer mehrerer Grundstücke in Hannover
08.12.2008	Besitzer mehrerer Grundstücke in Hannover

C.1.3 Ergebnisse

C.1.3.1 Öffentliche Eigentümer

Zu den öffentlichen Eigentümern in Hannover zählen die Landeshauptstadt Hannover, der Bund und das Land Niedersachsen. Die Landeshauptstadt Hannover wäre grundsätzlich zum Verkauf ihrer Grundstücke bereit, verfügt aber nur über wenige für einen Fonds interessante Brachflächen (s. Vorhaben 0330738C). Die meisten Flächen weisen eine gewerbliche Vor- und Zielnutzung auf, mit ihnen ließe sich allenfalls eine geringe Rendite erzielen. Der Bund und auch das Land Niedersachsen würden ihre Flächen in der Regel nicht an einen Brachflächen-Fonds veräußern, ihre Grundstücke werden im Rahmen europaweiter Ausschreibungen verkauft bzw. von eigenen Gesellschaften entwickelt, wenn ein hohes Wertschöpfungspotenzial zu erkennen ist. Für den Fonds stünden allein Flächen mit geringem Aufwertungspotenzial zur Verfügung, diese sind aber über eine privatwirtschaftliche Fonds-Lösung nicht zu mobilisieren.⁶

C.1.3.2 Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften

Das Segment der Einzeleigentümer und Eigentümergemeinschaften (im Folgenden auch Privateigentümer genannt) ist sehr heterogen, sowohl von den Interessen her als auch im Umgang mit den Grundstücken. Insbesondere bei Eigentümern, die nur ein oder zwei kleinere Flächen besitzen, mischt sich oftmals eine relativ geringe Kenntnis des Immobiliengeschäfts

⁶ Die Brachflächen im Besitz von Bund und Land Niedersachsen wurden als 'nicht verfügbar' eingestuft und aus dem Brachflächenpotenzial für den Fonds herausgenommen.

mit Interessen und Motiven, die einem Verkauf ihrer Flächen entgegenstehen können, wie die Angst vor finanziellen Verlusten beim Verkauf bzw. die Hoffnung auf eine zukünftige Wertsteigerung oder der Wunsch, das Grundstück an Kinder und Enkelkinder zu vererben. Das geringe Know How in Fragen der Grundstücksentwicklung, insbesondere bezogen auf die Risiken durch Altlasten aber auch in Bezug auf den Umgang mit Grundstücken überhaupt, führt in dieser Gruppe, in der sich überdurchschnittlich viele ältere Personen finden, nicht selten zu einem Gefühl der Überforderung. Dieses wiederum verhindert eine aktive Auseinandersetzung mit Fragen der Grundstücksentwicklung und/ oder des -verkaufs, selbst für den Fall, dass eine Verkaufsbereitschaft grundsätzlich vorhanden wäre. Noch komplexer ist die Situation bei Eigentümer- und insbesondere Erbgemeinschaften, bei denen oftmals divergierende Interessen auftreten (s. hierzu auch BBR 2006, BBR 2004b).

Bei Eigentümern mit mehreren Flächen ist häufig ein wesentlich professionelleres Handeln in Bezug auf ihre Grundstücke anzutreffen. Dies bedeutet aber in der Regel auch, dass sie Grundstücke nur verkaufen, wenn sie dafür einen hohen Preis erzielen können: "Wenn die Rendite stimmt", wäre nach Aussage eines Eigentümers auch ein Verkauf oder eine Beteiligung an einem Brachflächen-Fonds in Form einer Sacheinlage (Eingabe des Grundstücks) möglich.

Zur Gruppe der Privateigentümer gehören auch kleine und mittlere Unternehmen (KMU), sofern die Flächen im Besitz der Firmeninhaber sind. Hier finden sich ähnliche Motiv- und Interessenlagen wie im Rest dieser Gruppe. Gründe, die gegen den Verkauf von Flächen sprechen können, sind hier zusätzlich das Rückhalten des Grundstücks als mögliche Erweiterungsfläche für den Betrieb und das Vorhandensein hoher Buchwerte, deren Korrektur vermieden werden soll. Zum Teil dienen die Grundstücke auch als Sicherheit für die Kapitalbeschaffung.

Offensichtlich besteht bei vielen Privateigentümern kein Handlungsdruck in Bezug auf ihre brachliegenden Flächen. Sie müssen in den meisten Fällen nicht von den Einnahmen ihrer Immobilien leben und ein langes Brachliegen ihrer Fläche ist offenbar nicht Existenz gefährdend. Viele haben zudem überhöhte Preisvorstellungen, was oftmals mit dem hohen ideellen Wert zusammenhängt, den viele mit ihren Flächen verbinden. Flächen von Privateigentümern dürften damit für einen Brachflächen-Fonds kaum zur Verfügung stehen und wenn dann nur mit hohem Aufwand zu mobilisieren sein. Die Aktivierung erfordert persönliche und einfühlsame Gespräche mit den Eigentümern (sowie mit deren Erben). In vielen Fällen müssen darüber hinaus vermutlich konkrete (insbesondere rechtliche) Hilfen angeboten werden, um die Eigentümer zum Verkauf zu motivieren (s. a. BMVBS/BBR 2007: 74, Braun et al. 2008: 54). Dies würde einen hohen Aufwand für das Management eines Brachflächen-Fonds bedeuten. Der Kommune käme dabei eine Unterstützungs- und wahrscheinlich auch Vermittlungsfunktion zu. Die Ansprache der privaten Eigentümer sollte frühzeitig und informell erfolgen, um die notwendige Vertrauensbasis zu schaffen. Noch schwieriger ist die Ansprache von und die Verhandlung mit Eigentümergemeinschaften, bei denen häufig ein handlungsfähiger Gesprächspartner fehlt (BBR 2006: 13).

C.1.3.3 Unternehmen

Unternehmen mit interessanten Flächenreserven für einen Brachflächen-Fonds sind vor allem die grundstücksverwertenden unabhängigen Tochtergesellschaften der ehemaligen Bundesbetriebe und jetzigen privatwirtschaftlichen Logistikdienstleister, wie 'Sireo' (ehem. Deutsche Post AG), 'Aurelis' (ehem. Deutsche Bahn) und 'Vivico' (ehem. Staatsbesitz). Die Flächen, die aufgrund ihrer relativ zentralen Lage im Stadtgebiet Hannovers durchaus genügend Wertsteigerungspotenzial versprechen, stünden für einen Brachflächen-Fonds allerdings in der Regel nicht zur Verfügung, da die extra zu diesem Zweck gegründeten Gesellschaften Aurelis und Sireo nach Aussagen der Befragten die Grundstücksentwicklung und/ oder -vermarktung zum größten Teil selbst übernehmen. Bahnflächen sind auch aus anderen Gründen kaum für den Fonds geeignet: Der Entwidmungsprozess durch das Eisenbahnbundesamt kostet viel Zeit (bis zu zwei Jahre) und oftmals steht die technische Infrastruktur der Bahn einer Entwicklung im Weg. Diese kann u. U. noch zu aktuell genutzten Einrichtungen gehören, so dass diese Flächen entweder nicht entwidmet werden oder z. B. Leitungen vom Investor kostenaufwändig verlegt werden müssen, was zu Lasten der Rendite geht.⁷

Bei den meisten Unternehmen mit Brachflächen in Hannover stehen diese nicht in Beziehung zu ihrem Kerngeschäft. Es sind vor allem Produktionsbetriebe, deren ehemals große Produktionsstätten aufgrund des technischen Strukturwandels oder aufgrund von Teilverlagerungen von Produktionsbereichen verkleinert wurden und die große Flächen aus der wirtschaftlichen Nutzung genommen haben. Bei einigen Unternehmen werden die Flächen, wie oben bei den privatgeführten KMU beschrieben, aber noch als Reserveflächen für Betriebserweiterungen gesichert oder als Abstandsflächen benötigt, zum Teil dienen sie als Sicherheit für Kredite. Eine Notwendigkeit zum Verkauf der Flächen ist in der Regel nicht gegeben. In der Fachliteratur wurde erwartet, dass die Regelungen zu Basel II aus dem Jahr 2006 dazu führen würden, dass Unternehmen nicht mehr betriebsnotwendige Flächen verkauften, um sie aus der Bilanz herauszunehmen und die Eigenkapitalquote zu erhöhen (z.B. BBR 2006: 30). In der Praxis scheint sich Basel II aber, den geführten Experten- und Akteursinterviews zufolge, noch nicht maßgeblich auszuwirken. Für einen Brachflächen-Fonds kommt erschwerend hinzu, dass Grundstücksgeschäfte in größeren Unternehmen oftmals über eine eigene, dafür zuständige Abteilung getätigt werden, die zum Teil auch die Sanierung und Aufbereitung der Flächen übernimmt. Flächen solcher Unternehmen wären für einen Brachflächen-Fonds kaum verfügbar. Doch auch wenn die Flächen zum Verkauf stünden, wären sie für einen privatwirtschaftlichen Brachflächen-Fonds kaum geeignet, da sie – im Falle der ehemaligen Produktionsstätten – zumeist in unmittelbarer Nachbarschaft der verbliebenen Produktionsanlagen liegen und/oder eine Aufwertung des Umfeldes in den meisten Fällen nicht realisierbar sein dürfte.

⁷ Die Brachflächen im Besitz von Bahn und Post AG sowie ihrer Tochtergesellschaften wurden ebenfalls als 'nicht verfügbar' eingestuft und aus dem Brachflächenpotenzial herausgenommen.

C.2 Nachfrage nach (sanierten) Flächen

C.2.1 Zielsetzung

Nur bei vorhandener bzw. für die nächsten Jahre absehbarer Nachfrage nach sanierten Grundstücken in den für einen privatwirtschaftlichen Fonds interessanten Segmenten wäre dieser in Hannover realisierbar. Im Rahmen des Arbeitspaketes wurde die Nachfragesituation im relevanten Immobilienteilmarkt der Projektkommune Hannover analysiert. Geklärt werden sollte, ob und ggf. zu welchen Preisen sich sanierte Grundstücke in Hannover vermarkten lassen und mit welchen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in den nächsten Jahren wahrscheinlich zu rechnen sein wird. Dabei wurde die Flächenkonkurrenz mit Kommunen im Umland der Landeshauptstadt Hannover und mit anderen von der Größe und Wirtschaftskraft vergleichbaren Kommunen in Deutschland berücksichtigt. Aus den Ergebnissen der Immobilienmarktanalyse für Hannover wurden die Realisierungsbedingungen und -chancen für einen geschlossenen Brachflächen-Fonds in der Projektkommune abgeleitet.

C.2.2 Methodisches Vorgehen

Für die Analyse der Nachfrage wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt.

- Bestimmung des relevanten Immobilienteilmarktes in der Projektkommune Hannover
- Analyse der Nachfrage in den ausgewählten Immobilienmarktsegmenten in Hannover
- Ableitung der potenziellen Nachfrage für Flächen des Brachflächen-Fonds in Hannover

Für die Beschreibung des relevanten Immobilienteilmarktes in Hannover, sowohl hinsichtlich der aktuellen als auch hinsichtlich der anzunehmenden zukünftigen Nachfrage, wurden Sekundärquellen (Literatur sowie von der Stadt Hannover zur Verfügung gestellte Dokumente und Berichte) zur Lage und zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland und in Hannover ausgewertet.

Folgende Marktstudien und von der Projektkommune zur Verfügung gestellte Dokumente und Berichte zur Gewerbeflächen- und Wohnraumnachfrage in Hannover wurden einbezogen:

- Deutsche Immobilien Partner (DIP): Markt & Fakten 2005, 2006, 2007, 2008
- Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover 2008: Grundstücksmarktbericht 2008 für die Region Hannover
- Landeshauptstadt Hannover 2008: Kleinräumige Analyse des Wohnungsmarktes der Landeshauptstadt Hannover 2007, Schriften zur Stadtentwicklung 99
- Landeshauptstadt Hannover 2006: Wohnungsleerstands-Analyse 2006 der Landeshauptstadt Hannover, Schriften zur Stadtentwicklung 98
- Landeshauptstadt Hannover 2005: In perfekter Balance: Region Hannover im Überblick. Immobilienmarktbericht 2005 für die Region Hannover. Daten und Analysen basieren auf einer Erhebung der BulwienGesa AG im Auftrag der Region Hannover
- Niedersächsisches Landesamt für Statistik: Bautätigkeitsberichte 2001, 2001, 2003, 2004, 2005, 2006

- Niedersächsische Landestreuhandstelle 2005: Perspektive der Wohnungsnachfrage. Wohnungsprognose 2010/2015, Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 14, Hannover
- Niedersächsische Landestreuhandstelle 2004: Wohnbaulandpotentiale regional erfasst. Wohnbaulandumfrage 2004; Berichte zum Wohnbauland in Niedersachsen Heft 2, Hannover
- Niedersächsische Landestreuhandstelle 2005: Wohnungsmärkte regional analysiert 2005. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 15, Hannover
- Niedersächsische Landestreuhandstelle 2006: Wohnungsmarktbeobachtung 2006. Aktuelle Marktlage und Perspektiven 2020. Berichte zu den Wohnungsmärkten in Niedersachsen, Heft 16, Hannover
- Region Hannover 2004: Regionales Gewerbeflächenkonzept 2004. Analyse von Gewerbeflächenangebot und -nachfrage in der Region Hannover
- Region Hannover: Immobilienmarktbericht 2006, 2007, 2008 für die Region Hannover
- Region Hannover 2008: Trends & Fakten 2008
- Region Hannover: Regionaler Entwicklungsbericht 2005

Hinweise zur aktuellen und möglichen zukünftigen Nachfrage kamen darüber hinaus von den Mitarbeitern der Stadtverwaltung, die zur Projektgruppe gehörten (s. Vorhaben 0330738B). Mit diesen wurden bei Bedarf zusätzliche vertiefende Gespräche geführt. Außerdem wurde ein relevanter, in Hannover ansässiger Flächenentwickler um seine Einschätzung der Situation gebeten. Die Ergebnisse der Nachfrageanalyse wurden am 08.09.2008 auf einem Workshop mit Immobilienmarktfachleuten der Verwaltungen von Stadt und Region Hannover diskutiert

Im Rahmen des Arbeitspakets erfolgte zudem eine Darstellung des rechtlichen Rahmens im Grundstücksgeschäft. Im Zentrum der Literatur- und Dokumentenauswertung stand die Frage nach der Besteuerung von Immobilien als Input für die Konstruktion des Brachflächen-Fonds (s. Vorhaben 0330738C, zu den steuerlichen Aspekten des Grundstücksgeschäfts s. Fiedrich 2007, s. II.I: Publikationen). Außerdem wurden die Finanzierungsbedingungen von Immobilien und die Anlagealternativen von Eigenkapitalgebern untersucht. Die Auswertung relevanter Literatur aus den Bereichen Immobilienmarkt, -management und -finanzierung diente mit als Basis für die Analyse der Nachfragesituation auf dem Immobilienmarkt Hannover und war zugleich Bestandteil der Analyse des Anlagemarktes (s. II.D, zur Assetklasse Immobilien s. Fiedrich 2008, s. II.I: Publikationen).

C.2.3 Ergebnisse

Als für einen Brachflächen-Fonds relevante Immobilienmarktsegmente wurden für die Landeshauptstadt Hannover die folgenden identifiziert:

- Wohnimmobilien
- Büroimmobilien
- Einzelhandelsimmobilien

In Teilbereichen dieser Segmente, in denen sich je nach Lage relativ hohe Quadratmeterpreise erzielen lassen, ist damit zu rechnen, dass die für einen privatwirtschaftlichen Flächen-

Fonds benötigte Rendite erwirtschaftet werden könnte, insbesondere dann wenn eine planungsrechtliche Umzonierung von Gewerbe zu Wohnen oder höherwertigen Büronutzungen erfolgt. Anders sieht das in dem Segment Gewerbe/ Industrie aus. Gewerbliche und industrielle Nachnutzungen von Flächen bieten in Hannover (wenn überhaupt) nur sehr wenig Wertschöpfungspotenzial. Dies gilt selbst für den in der Region Hannover noch wachsenden Teilmarkt der Logistikimmobilien.

Spezialnutzungen (z.B. Trendsport, Wellness- oder Seniorenfreizeitangebote) können gute und rentierliche Lösungen für Brachen darstellen. Für den Brachflächen-Fonds käme dieses kleine Nachfragesegment allerdings kaum in Frage, da die Anforderungen an die Herrichtung der Grundstücke sehr speziell und die Abnahmerisiken (bei möglicherweise nur einem potenziellen Investor) zu hoch sind. Flächen im Bereich der Spezialnutzungen könnten allenfalls aufgenommen werden, wenn ein (bedingter) Kaufvertrag vorläge, der im Rahmen des Fonds-Konzepts vorgesehene 'Letter of Intent' wäre nicht ausreichend.

C.2.3.1 Wohnimmobilien

Eigenheime

Die Nachfrage nach Baugrundstücken hat in den vergangenen Jahren sowohl in der Landeshauptstadt Hannover als auch im Umland von Hannover abgenommen. Der Umsatz baureifer Wohnbaugrundstücke sank in Hannover von 170.000 m² im Jahr 2005 auf 111.000 m² im Jahr 2007. In der gesamten Region (einschließlich der Landeshauptstadt Hannover) wurden im Jahr 2005 noch 801.000 m² umgesetzt, im Jahr 2007 waren es 602.000 m². Die Bodenpreise blieben trotz dieses Nachfragerückgangs relativ stabil (Gutachterausschuss für Grundstückswerte Hannover 2008).

Für die Zukunft kann mit einer weiteren Abnahme der Nachfrage gerechnet werden, da Prognosen zufolge der Bevölkerungszuwachs in Hannover stagnieren und vor allem das 'bauwillige' Bevölkerungssegment der 25- bis 45-Jährigen schrumpfen wird (s. Abb. II.C.1).

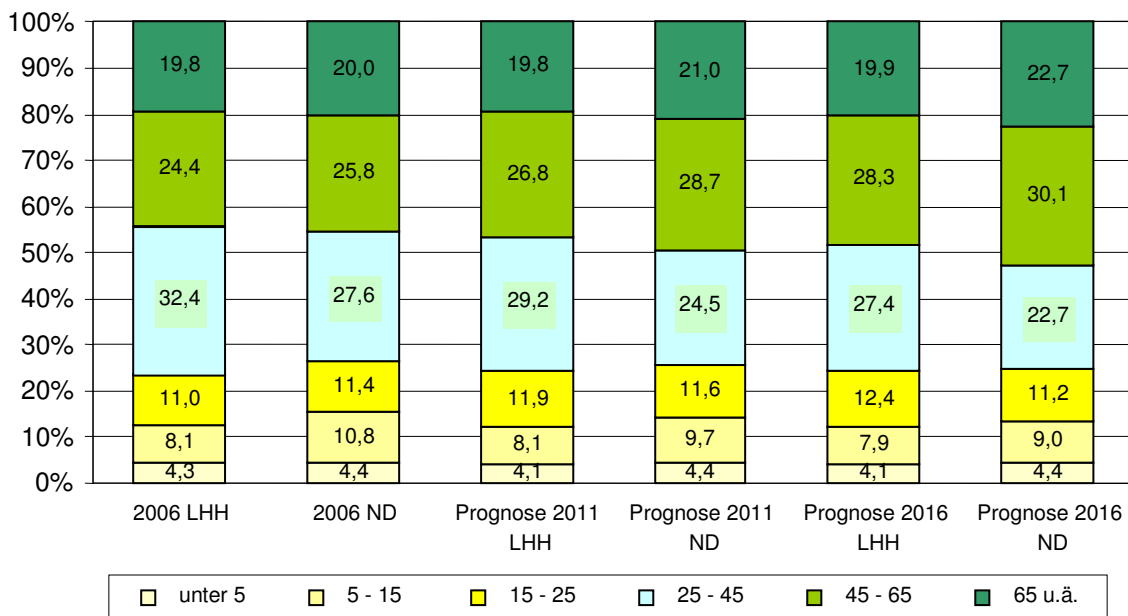


Abbildung II.C.1:
Bevölkerungsstruktur in der Landeshauptstadt Hannover (LHH) und Niedersachsen (ND) (Niedersächsisches Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (NLS) 2008)

Aktuell ist außerdem eine wachsende Nachfrage nach Bestandsimmobilien zu beobachten. Sollte sich ein Trend entwickeln, könnte die Nachfrage nach Eigenheimen zunehmend aus dem Bestand heraus befriedigt werden – vorausgesetzt es stehen genügend gebrauchte Immobilien zur Verfügung. Bei der Einschätzung der potentiellen Nachfragesituation muss zudem berücksichtigt werden, dass die Landeshauptstadt Hannover ihr Programm zur Förderung des Einfamilienhausbaus⁸ bis 2011 verlängert hat. Dies könnte dazu führen, dass in den nächsten Jahren ein größerer Teil der vorhandenen Nachfrage realisiert wird. Baugrund wird dafür aktuell bereitgestellt: So befinden sich zwei größere Wohnbauprojekte (Wasserstadt Limmer und In der Rehre in Wettbergen) mit rund 800 geplanten Eigenheimen in der Entwicklung. Weitere aktuelle Planungen sind die Umwandlung eines ehemaligen Kasernengeländes (Freiherr-von-Fritsch-Kaserne) und eines ehemaligen Krankenhausgeländes (Oststadt Krankenhaus) in hochwertige Wohnbauflächen. Insgesamt kann aber zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage im Segment der Einfamilienhäuser trotz dieser Konkurrenz hoch genug wäre, um einen Investor für die zu diesem Zweck sanierten Fondsflächen finden zu können. Allerdings sollten sicherlich nicht alle Fonds-Flächen zu Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Geschosswohnungsbau

Neben Einfamilienhäusern wäre das Teilsegment des hochwertigen Geschosswohnungsbaus für den Brachflächen-Fonds interessant, da sich hier auf dem Immobilienmarkt Hannovers

⁸ Im Rahmen des Programms 'Hannover-Kinder-Bauland-Bonus' erhalten Bauwillige mit Kindern unter 16 Jahren einen Abschlag von 10 % je Kind auf den Grundstückspreis. Der Abschlag ist auf 40 % begrenzt.

Grundstückspreise erzielen lassen, die mit denen von Einfamilienhäusern in ähnlicher Lage vergleichbar sind.

Insgesamt betrachtet nahm die Zahl der Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau in der Landeshauptstadt Hannover ab (Niedersächsisches Landesamt für Statistik 2002-2008) – ein Trend, der in den meisten Teilen Deutschlands zu finden ist. Eine Nachfrage im Segment des höherwertigen Geschosswohnungsbaus ist in Hannover nur in zentralen Lagen vorhanden. Von den Wohnungsbauträgern werden Projekte mit 10 bis 12 Wohneinheiten bevorzugt. Diese können auf relativ kleinen Flächen realisiert werden und bieten attraktive Lösungen für zentrumsnahe Baulücken. Für den Brachflächen-Fonds stünden in Hannover allerdings kaum Flächen mit diesen Qualitäten zur Verfügung.

Eine Sonderform des Geschosswohnungsbaus stellen Seniorenimmobilien dar. Aufgrund der alternden Gesellschaft ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach altersgerechten Wohnimmobilien in den nächsten Jahren zunehmen wird. In diesem Bereich werden besondere Anforderungen an die Immobilie gestellt, nicht nur in Bezug auf die Ausstattung und eventuelle Hilfestellungen, z.B. durch Pflegepersonal, sondern auch in Bezug auf die Lage. Wichtig ist, dass die Flächen einen auch für Mobilitätseingeschränkte geeigneten Anschluss an den ÖPNV und eine gute Nahversorgung aufweisen. Sie sollten zudem in Stadtteilen liegen, in denen mit einem deutlichen Anstieg des entsprechenden Alterssegments zu rechnen ist, da viele ältere Menschen so lange wie möglich in der ihnen vertrauten Umgebung wohnen bleiben wollen. Es wird daher angenommen, dass in Hannover in diesem Segment eine Nachfrage nach einzelnen geeigneten Fondsflächen bestehen könnte.

C.2.3.2 Gewerbeimmobilien

Büronutzung

Der Büroflächenumsatz ist in Hannover in den letzten Jahren deutlich angestiegen. 2007 wurde ein Umsatz von 136.000 m² erzielt (Region Hannover 2008: 10). Für 2008 und 2009 wurden ähnlich hohe Umsätze erwartet. Hannover liegt damit deutlich vor den Städten Bremen, Dresden, Düsseldorf und Stuttgart, in denen ebenfalls ein positiver Trend zu beobachten ist. Die Leerstandsquote ist in Hannover dabei vergleichsweise gering. Sie lag 2007 bei 4,9 %. Die mittlere Anfangsrendite ist im Zeitraum von 2004 bis 2007 leicht gesunken von 6,75 % (2004) auf 6,5 % (2007).

Die gestiegenen Flächenumsätze sind in erster Linie auf Expansions- und Konzentrationsbestrebungen von Unternehmen in Hannover zurückzuführen. Es entstanden kaum fremd genutzte Neubauten. Zudem ist ein Trend zur Sanierung bestehender Standorte festzustellen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Flächenumsatz für Büroimmobilien in den nächsten Jahren mindestens stagniert, wenn nicht sogar deutlich abnimmt. Die Nachfrage nach Büroflächen wird sich in Zukunft wahrscheinlich noch stärker auf den Innenstadtbereich konzentrieren. Als Nachfragesegment für Fondsflächen scheiden Büronutzungen mehr oder weniger aus, da es sich bei den in Frage kommenden Flächen kaum um zentrumsnahe Branchen handelt. Erschwerend kommt hinzu, dass aktuell mehrere geeignete Brachflächen mit Büronutzungen entwickelt werden.

Einzelhandel

Hannover ist für den Einzelhandel attraktiv (Region Hannover 2008: 18ff): Trotz einer Vielzahl von Neubauprojekten in den letzten Jahren ist keine Abschwächung der Flächennachfrage zu erwarten. Das liegt u.a. daran, dass unterwertige Einzelhandelsimmobilien mit zu geringen Flächengrößen oder suboptimalen Grundrissen aufgegeben und durch Neubauten an anderer Stelle ersetzt werden. Dies erfolgte in der Vergangenheit auch auf kontaminierten Brachflächen, insofern dort die erforderlichen bzw. gewünschten Verkaufsflächen zu realisieren waren. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsentwicklung liegt in Hannover in der Innenstadt sowie an den Ausfallstraßen. In den letzten Jahren kam es zusätzlich auf vielen wohnungsnahen Standorten zu Neuansiedlungen von Verbrauchermärkten. Die Mieten im Einzelhandel sind trotz zunehmender Verkaufsfläche deutlich gestiegen, ein Trend, der in allen vergleichbaren Städten zu beobachten ist. Insbesondere in 1a-Lagen konnten Mietpreissteigerungen erzielt werden.

Der Einzelhandel eignet sich nur begrenzt als Nachfrager nach Fondsflächen, da in der Region Hannover ein verbindliches regionales Einzelhandelskonzept vorliegt, dass nur in Ausnahmefällen eine Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (über 800 qm Verkaufsfläche) außerhalb von zentralörtlichen Standortbereichen und herausgehobenen Nahversorgungsgebieten erlaubt. Die meisten Brachflächen liegen außerhalb dieser Standortbereiche, eine Nutzung durch den großflächigen Einzelhandel ist damit in der Regel nicht möglich. Bei Fondsflächen innerhalb des Kernbereichs wäre eine Teilnutzung durch Einzelhandelsprojekte denkbar.

C.3 Sanierungsmarkt

C.3.1 Zielsetzung

Die Sanierung und Baureifmachung der Fonds-Flächen ist der zentrale Arbeits- und Aufwertungsschritt im Rahmen des Fondsprozesses. Die dafür benötigte Kompetenz muss entweder in das Fondsmanagement integriert werden (z.B. durch ein Gemeinschaftsunternehmen zwischen Emissionshaus und Sanierungsunternehmen) oder von diesem eingekauft werden. In beiden Fällen wäre es das Ziel, eine durch die festgelegte Nachnutzung auf den Flächen vorgegebene Sanierungsqualität zu einem möglichst niedrigen Preis und bei einem möglichst geringen Nachverhandlungsrisiko zu erreichen. Ziel der Analyse des Sanierungsmarktes war es, zu klären, ob in Deutschland kompetente Anbieter für die Kooperation mit der Fondsgesellschaft zur Verfügung stünden.

Die Sanierungsunternehmen müssten mindestens die folgenden Anforderungen erfüllen:

- Sie müssen eine längere Marktpräsenz und damit Erfahrung aufweisen.
- Sie sollten in der Lage sein, mehrere Flächensanierungen parallel durchzuführen, da mindestens 5, wahrscheinlich aber sogar 8 bis 10 Flächen in der Fondslaufzeit saniert werden sollen.

C.3.2 Methodisches Vorgehen

Im Rahmen der Analyse wurden folgende Arbeitsschritte durchgeführt:

- Sondierung des Sanierungsmarktes
- Einschätzung der Wettbewerbssituation auf dem Sanierungsmarkt

Sondierung des Sanierungsmarktes

Um den Fonds-Arbeitsschritt der Sanierung und Aufbereitung von Flächen genauer beschreiben und die Anforderungen an kompetente Sanierungsunternehmen formulieren zu können, wurden zunächst verschiedene leitfadengestützte Expertengespräche mit Mitarbeitern der zuständigen Verwaltungseinheiten der Stadt Hannover sowie mit Sanierungsunternehmen und Projektentwicklern durchgeführt (s. Tabelle II.C.2).

Tabelle II.C.2
Gespräche mit Sanierungsexperten

Datum	Akteursgruppe	Organisation/ Unternehmen
02.03.2006	Verwaltung	Landeshauptstadt Hannover, Wirtschaftsförderung/Liegenschaften/Bodenordnung
30.03.2006	Projektentwickler	LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
25.10.2006	Sanierungsunternehmen	Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Gehrden
02.11.2006	Sanierungsunternehmen	Zech Umwelt GmbH, Ganderkesee
14.11.2006	Projektentwickler	ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Hamburg

Einschätzung der Wettbewerbssituation auf dem Sanierungsmarkt

Da auf Basis der Literatur keine Aussagen zur Wettbewerbssituation auf dem Sanierungsmarkt im Allgemeinen und zur Eignung von Sanierungsunternehmen für die Arbeiten im Rahmen des Fonds-Vorhabens getroffen werden konnten, wurde eine schriftliche Befragung von Sanierungsexperten durchgeführt. Der Fragebogen baute auf den Ergebnisse der Expertengespräche zur Sondierung des Sanierungsmarktes (s.o.) auf und wurde mit den beiden Verbundpartnern Institut für Wirtschaftsrecht und Landeshauptstadt Hannover (hier v.a. der zuständige Fachbereich 'Umwelt und Stadtgrün') abgestimmt. Inhalte der Befragung waren die Anzahl der Wettbewerber, die sich in der Regel an einer Ausschreibung beteiligen, die Größe der Sanierungsaufträge, die Verteilung der Anbieter am Markt und der durchschnittliche Zeitbedarf für Sanierungsarbeiten (ohne Grundwassersanierung). Außerdem wurde nach der Preisentwicklung bei Sanierungen in den letzten Jahren und nach Gründen für fallende und steigende Preise gefragt. Ein weiterer Befragungsaspekt war die Bereitschaft der Sanierungsunternehmen, eventuell anfallende Mehrkosten für Sanierungen zu tragen. Die Befragten wurden zudem um eine Einschätzung dazu gebeten, wie viele Bewerber die Sanierungsleistungen für den Brachflächen-Fonds übernehmen könnten.

Eine erste Befragung wurde mit 13 Experten im Rahmen des vom Verbund organisierten Workshops zur Sanierungskostenschätzung im Mai 2007 durchgeführt. Der Fragebogen wurde daraufhin leicht überarbeitet. Die eigentliche Befragung fand beim Altlastentag im September 2007 in Suderburg statt. Der Rücklauf umfasste 45 (von 250 ausgelegten) Fragebögen. Die Ergebnisse der zweiten Befragung beruhen, soweit zuzuordnen, auf Aussagen von 14 Mitarbeitern öffentlicher Verwaltungen, von fünf Personen aus Sanierungsunternehmen und 15 Gutachtern. Von den Befragten beschäftigten sich vier Personen seit mehr als 20 Jahren mit dem Thema 'Sanierung von Altlasten'. Die überwiegende Mehrheit, 22 der Befragten, hat mit der Sanierung von Altlasten mehr als 10 aber weniger als 20 Jahre zu tun. Da die Beantwortung der Fragen z.T. unterschiedliches Expertenwissen voraussetzte, gab es zu einigen Fragen die Antwortkategorie 'keine Einschätzung möglich' und z.T. die Möglichkeit für eigene Antworten und Kommentare. Diese Antwortkategorien wurden relativ häufig genutzt. Auch bei den restlichen Fragen gab ein Teil der Befragten keine Einschätzung ab.

C.3.3 Ergebnisse

Nach Ansicht der meisten Befragten beteiligen sich üblicherweise zwischen 4 und 10 Wettbewerber an einer Sanierungsausschreibung (s. Abb. II.C.2). Der Sanierungsmarkt verteilt auf einige wenige größere und mehrere mittelständische und kleine Anbieter (s. Abb. II.C.3). Die Sanierungsvolumen liegen üblicherweise unter 500.000 Euro (s. Abb. II.C.4). Die Sanierungsarbeiten dauern, so die meisten Befragten, häufig nicht länger als ein Jahr (s. Abb. II.C.5). Die Preisentwicklung für Sanierungsleistungen in den letzten drei Jahren wurde überwiegend als relativ stabil bewertet (s. Abb. II.C.6). Bei Abweichungen vom Sanierungskostenplan nach oben werden nach Meinung der meisten Experten Nachverhandlungen geführt (s. Abb. II.C.7). Als Kostentreiber werden vor allem Zeitdruck und Änderungen der Sanierungsstandards genannt. Für die Sanierungsarbeiten, die im Prozess des Brachflächen-Fonds erledigt werden müssten (Auftragslaufzeit ca. 5 Jahre, Anzahl der Flächen 5 bis 10, Gesamtgröße ca. 12 ha, unterschiedlicher Schadstoffeintrag, Volumen ca. 30 Mio Euro), sieht eine Mehrheit 4 bis 8 potenzielle Anbieter (s. Abb. II.C.8).

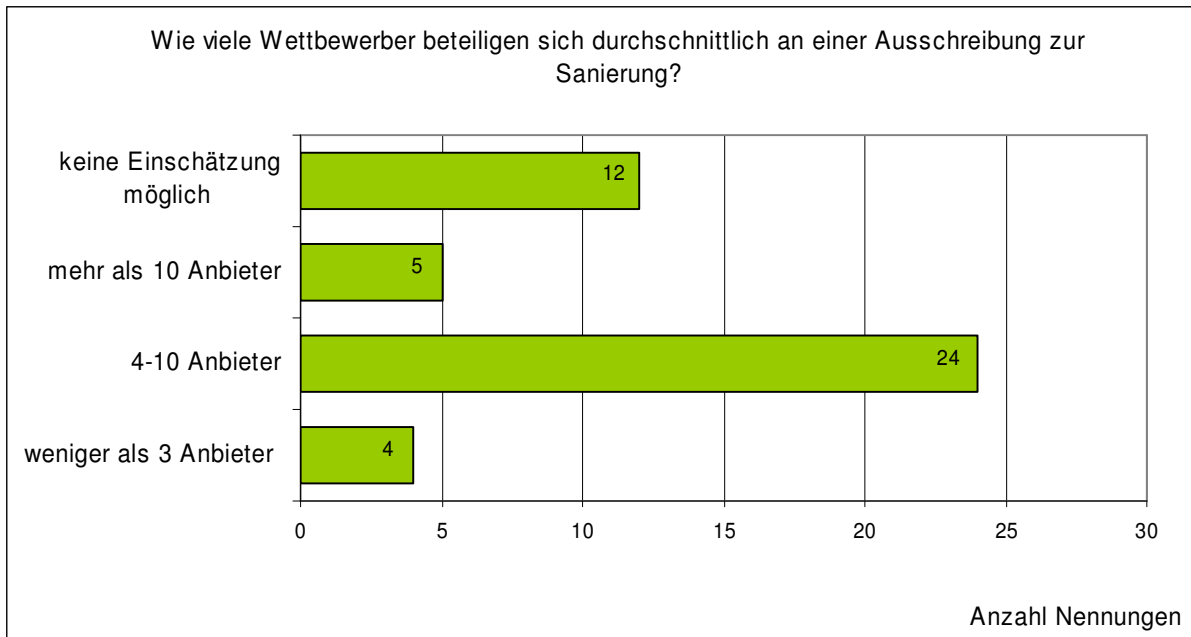


Abb. II.C.2
Wettbewerbssituation

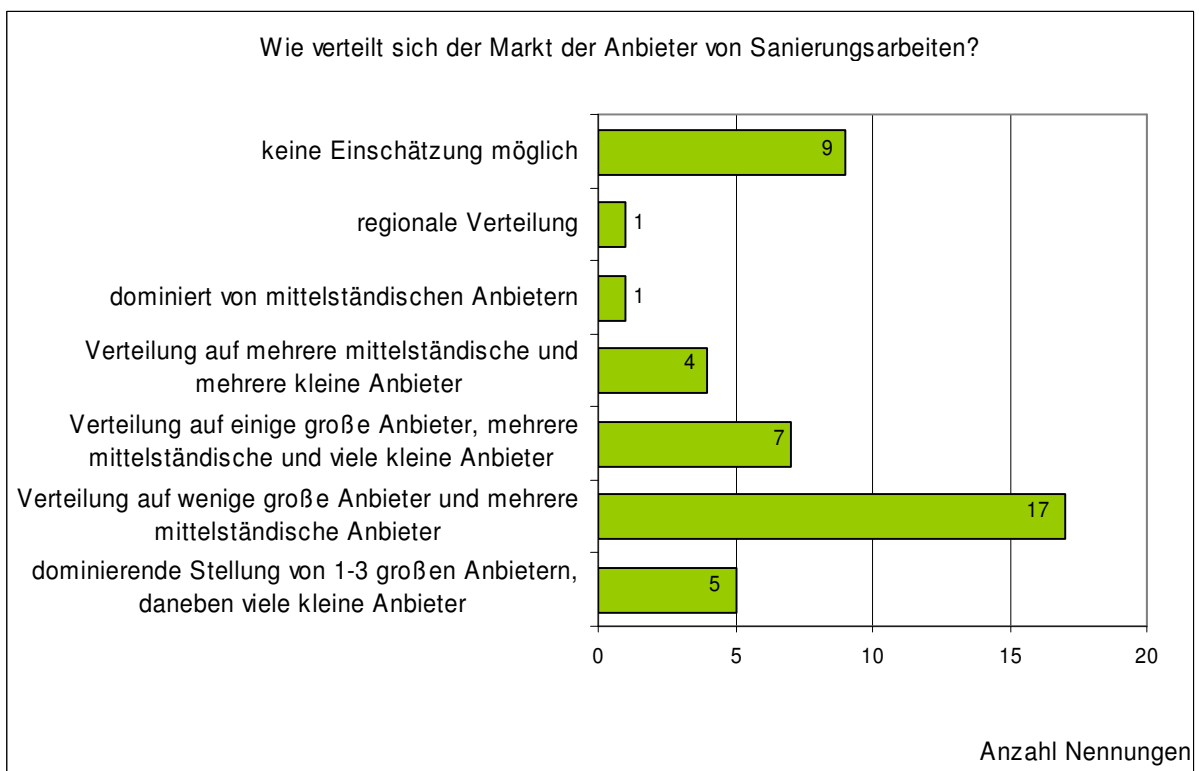


Abb. II.C.3
Marktverteilung der Sanierungsunternehmen

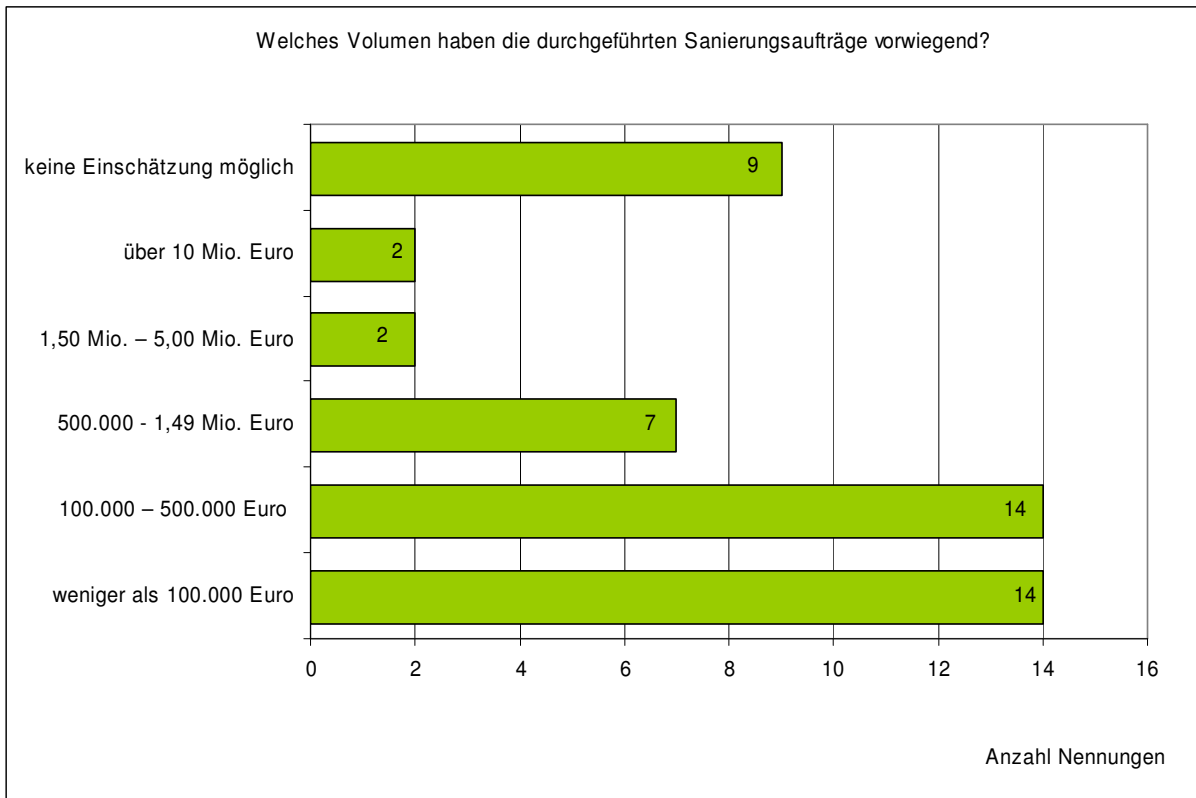


Abb. II.C.4
Häufige Sanierungsvolumen

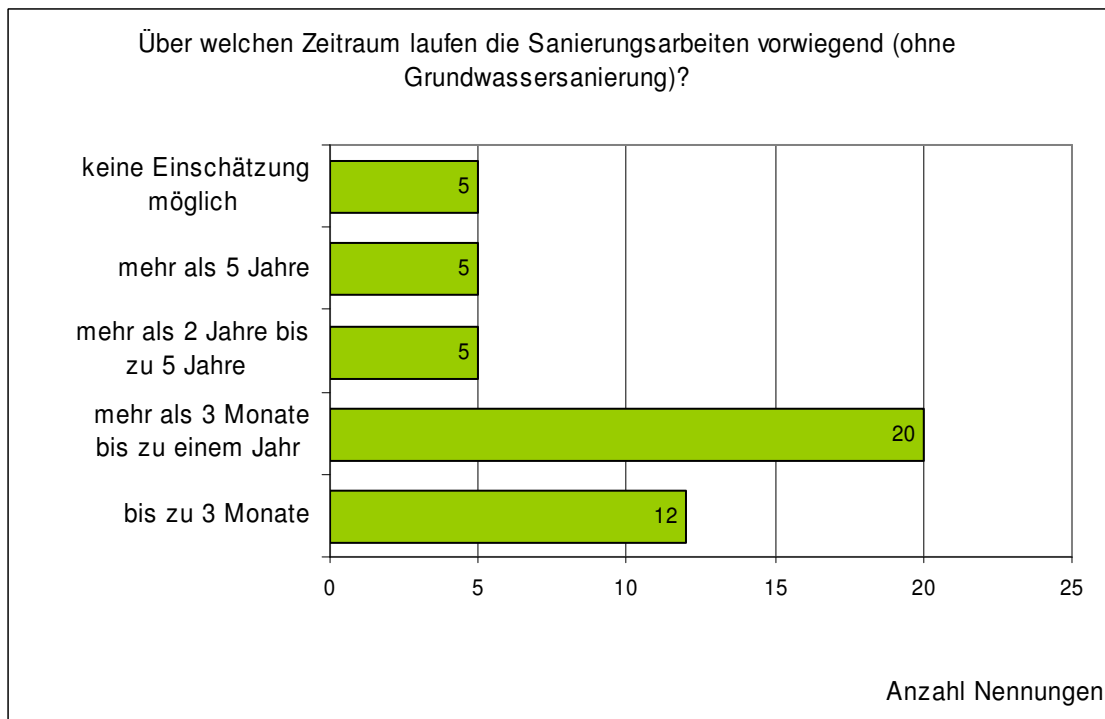


Abb. II.C.5
Zeitbedarf für Sanierungsarbeiten

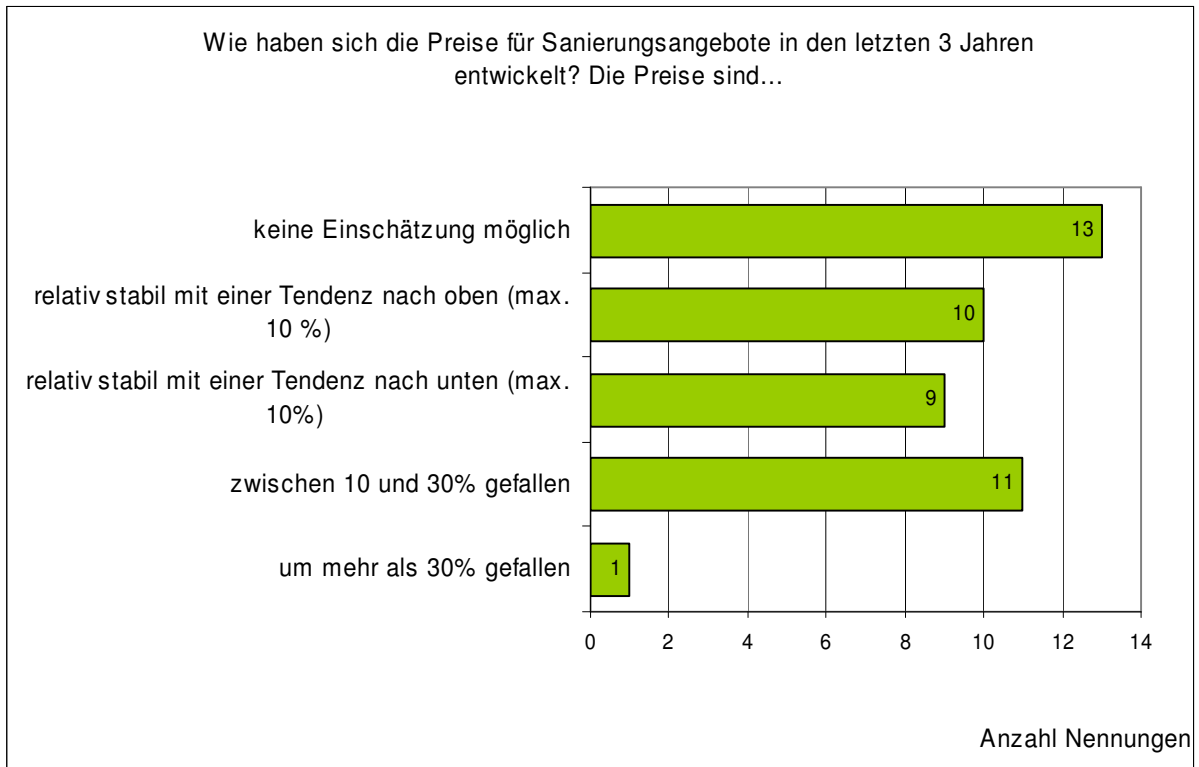


Abb. II.C.6
Preisentwicklung für Sanierungsleistungen

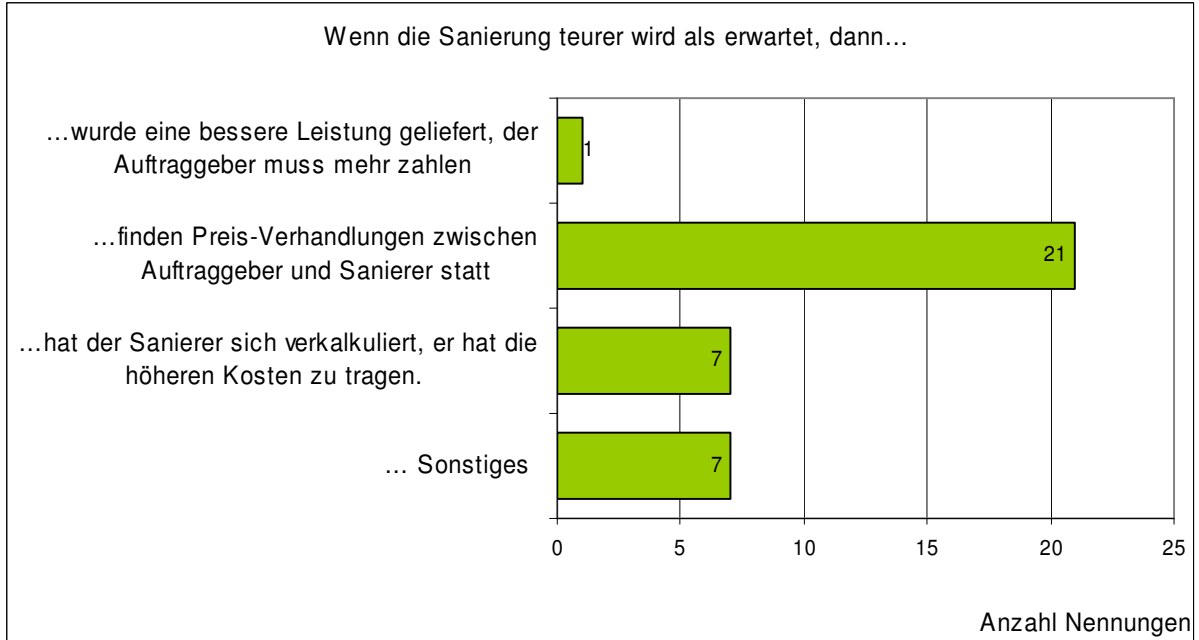


Abb. II.C.7
Abweichungen vom Sanierungskostenplan

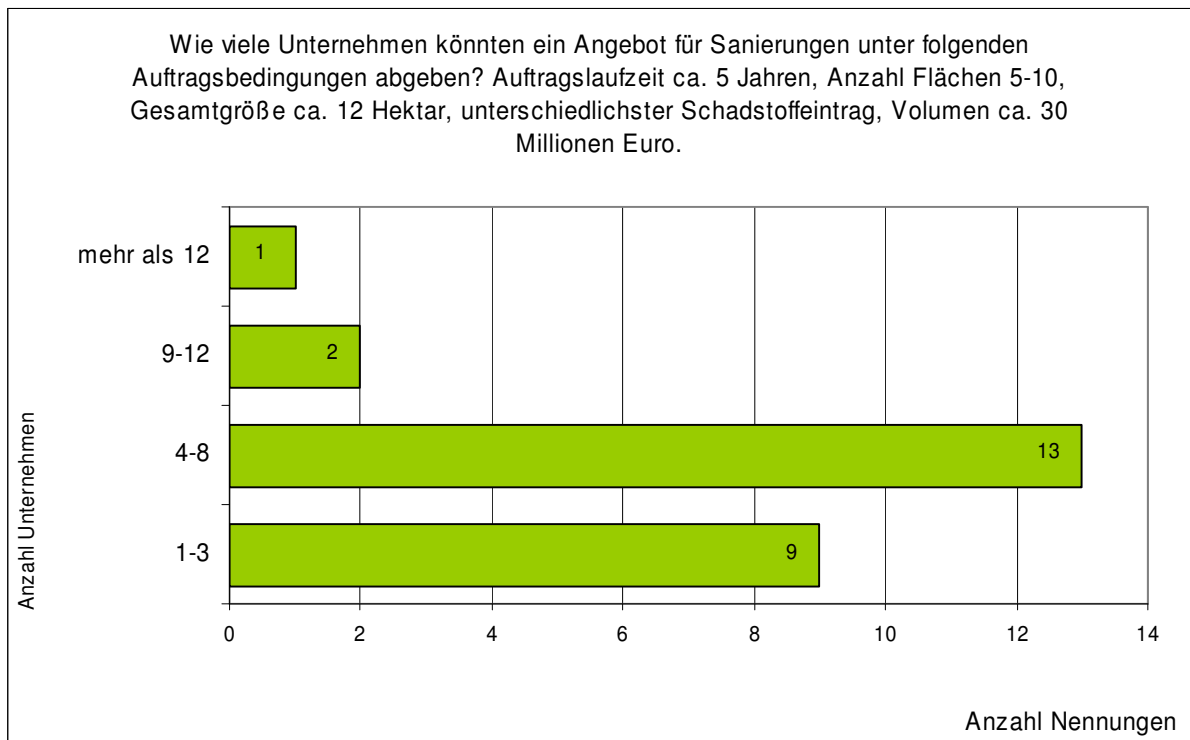


Abb. II.C.8
Anbieter von Sanierungsleistungen für den Brachflächen-Fonds

Die Ergebnisse der Analyse des Sanierungsmarktes können wie folgt zusammengefasst werden: Im Sanierungsmarkt agieren einige wenige große Anbieter neben mehreren mittelständischen Anbietern, die in der Mehrzahl über langjährige Erfahrungen verfügen. Für die Ausschreibung der Sanierungsleistungen durch den Brachflächen-Fonds könnten bis zu acht Anbieter gefunden werden, die eventuell auch in Konsortien bieten und die die Fähigkeit zur parallelen Bearbeitung von 5-10 Flächen in rund fünf Jahren besitzen. Zudem ergab die schriftliche Befragung, dass es auch Anbieter gibt, die das Risiko höherer Sanierungskosten übernehmen würden, so dass vom Brachflächen-Fonds keine finanziell risikoreichen Nachverhandlungen geführt werden müssten. Aufgrund des vorhandenen Wettbewerbs sind womöglich auch Kosten senkende Skalenerträge⁹ möglich.

C.4 Fazit

Flächenangebot

Nahezu alle Grundstücke müssten von privaten Eigentümern erworben werden. Hierin liegt ein relativ hohes Risiko für den Fonds, denn die Mobilisierung der Flächen von Privateigentümern wird generell als sehr aufwändig eingeschätzt. Es könnte schwierig werden, in Hannover die notwendige Anzahl Flächen für einen Brachflächen-Fonds zu akquirieren. Selbst wenn dies gelänge, wäre noch offen, ob die Flächen genügend Aufwertungspotenzial für eine privatwirtschaftliche Fondslösung besäßen bzw. ob sie mit hinreichendem Gewinn ver-

⁹ Ersparnisse durch Bearbeitung mehrerer Projekte, z.B. durch gemeinsame Verwaltung oder Einkauf größerer Mengen an Vorprodukten mit entsprechenden Rabatten.

äußert werden könnten – die für den Fonds-Test in Hannover ausgewählten Brachflächen weisen den Modellrechnungen zufolge wenn überhaupt nur ein sehr geringes Aufwertungspotenzial auf (s. Vorhaben 0330738C).

Flächennachfrage

Eine Nachfrage nach sanierten Grundstücken in den für den Brachflächen-Fonds interessanten Marktsegmenten wäre vor allem von Seiten des Einzelhandels und bei Wohnimmobilien zu erwarten. Im Marktsegment der Büroimmobilien dürfte nur eine sehr geringe Nachfrage bestehen. Zum derzeitigen Stand kann davon ausgegangen werden, dass sich in Hannover für die 8 bis 10 Fondsflächen in dem anvisierten Nutzungsspektrum – auch nach Ausschluss des Einzelhandels für die meisten Flächen – ausreichend Abnehmer finden lassen würden. Allerdings muss darauf hingewiesen werden, dass der Immobilienmarkt in Hannover als Käufermarkt einzuschätzen ist: Das Angebot übersteigt in den betrachteten Segmenten die Nachfrage, was bedeutet, dass sich der Käufer in der stärkeren Verhandlungsposition befindet und der Verkäufer keine Spitzenpreise erzielen kann. Dies könnte sich negativ auf die Rentabilität des Brachflächen-Fonds auswirken.

Sanierungsleistungen

Im Sanierungsmarkt sind genügend Anbieter mit langjähriger Erfahrung aktiv, die (z.T. in Konsortien) die Kompetenzen zur parallelen Bearbeitung von 5 bis 10 Flächen in rund fünf Jahren besitzen.

Die Realisierungsbedingungen für einen privatwirtschaftlichen Brachflächen-Fonds in Hannover sind bezogen auf den Immobilienmarkt als nicht sehr günstig einzuschätzen: Das Angebot an verfügbaren Brachflächen mit größerem Wertsteigerungspotenzial ist gering, die Nachfrage in den ausgewählten Marktsegmenten zwar (noch) vorhanden, aber auch für aufbereitete Flächen lassen sich in Hannover keine hohen Preise erzielen.

D Fondsmarktanalyse

Um die Potenziale für das Produkt 'Brachflächen-Fonds' zu ermitteln, wurde eine Marktanalyse zu geschlossenen Fonds durchgeführt. Untersucht wurden sowohl Anbieter als auch Nachfrager (Investoren) von mit dem Brachflächen-Fonds vergleichbaren Produkten in Deutschland.

Ausgewählt wurden Fondstypen, die bezüglich der Konstruktion Ähnlichkeiten mit dem Brachflächen-Fonds haben. Dies sind zum einen geschlossene Immobilienfonds und Private Equity-Produkte. Zum anderen sind es geschlossene Fonds im Teilmarkt 'Nachhaltige Geldanlage', da der Brachflächen-Fonds mit seiner Ausrichtung auf eine nachhaltige Flächen- und Siedlungsentwicklung diesem Segment zugeordnet werden kann. Zu den geschlossenen 'nachhaltigen' Fonds zählen in erster Linie Anlageprodukte im Bereich der erneuerbaren Energien (Faust 2008: 370ff). Alle anderen Produkttypen geschlossener Fonds wurden ausgeschlossen, da sie sich bezüglich ihres Vermögensgegenstandes (z.B. Aktien und Renten) oder ihrer Konstruktion (Dach-, Garantie- oder Mischfonds) deutlich von dem im Rahmen des Projekts konzipierten Brachflächen-Fonds unterscheiden.

D.1 Zielsetzung

Im Rahmen dieses Arbeitspakets sollte untersucht werden,

- ob geeignete Anbieter (Emissionshäuser) für das Produkt 'Brachflächen-Fonds' gefunden werden können und
- welche Anlegersegmente als Investoren für den Brachflächen-Fonds in Frage kämen.

Das Arbeitspaket diente außerdem der Überprüfung der Fondskonstruktion durch Fondsexperten und es sollten Hinweise für eine Marketing- und Platzierungsstrategie zum Brachflächen-Fonds aus Sicht von Vertriebsexperten gewonnen werden.

D.2 Methodische Vorgehensweise

Die Arbeitsschritte der Fondsmarktanalyse waren:

- Beschreibung von Anlageprodukten der Kategorien 'geschlossene Fonds' und 'nachhaltige Geldanlage'
- Ermittlung relevanter Akteure/ Experten im Investmentmarkt
- Analyse der ökonomischen Rahmensetzungen im Investmentmarkt
- Einschätzung des Fonds-Produkts aus Anbieterperspektive
- Analyse der Nachfrageseite
- Identifizierung geeigneter etablierter Emissionshäuser für das Produkt 'Brachflächen-Fonds'

Beschreibung von Anlageprodukten der Kategorien 'geschlossene Fonds' und 'nachhaltige Geldanlage'

Auf der Grundlage einer Literaturlauswertung und Internet-Recherche wurden die Anlageprodukte der Kategorien 'Geschlossene Fonds' und 'Nachhaltige Geldanlage' sowie ihre Absatzketten genauer beschrieben. Ausgewertet wurden die Marktstudien:

- Loipfinger: Marktanalyse der Beteiligungsmodelle 2007
- Feri Rating & Research: Gesamtmarktstudie Beteiligungsmodelle 2008
- Scope: Jahrbuch Geschlossene Fonds 2006/2007, 2007/2008

Betrachtet wurden die Daten zu geschlossenen Fonds insgesamt und zu den Teilmärkten 'Immobilien', 'Private Equity' und 'New Energy'. Sie wurden hinsichtlich Eigenkapitalplatzierung, marktführenden Akteuren, Produkttrends und Konditionen ausgewertet.

Ermittlung relevanter Akteure/ Experten im Investmentmarkt

Mittels Literaturlauswertung, Internet-Recherche und Expertengesprächen (u. a. im Rahmen von einschlägigen Fachtagungen, wie Sustainability Congress und RATINGWISSEN) wurden sowohl Initiatoren und intermediäre Anbieter geschlossener Fonds bzw. nachhaltiger Anlageprodukte als auch institutionelle Anleger ermittelt (s. Tab. II.D.1). Außerdem wurden Akteure identifiziert, die nicht aktiv im Anlagengeschäft tätig sind, aber einen guten Überblick über Anbieter- und Nachfragerinteressen haben (z.B. Verbände, Wirtschaftsjournalisten, Marktforschungsinstitute).

Tabelle II.D.1
Experten entlang der Absatzkette

Kategorisierung der Experten nach ...	Experten ¹⁰ zur Angebotserstellung		Experten zu Nachfragemotiven	
	Initiatoren	Intermediäre	Intermediäre	Institutionelle Anleger
... Absatzkette	(z.B. Bankhäuser, Immobilien-gesellschaften, Fondsgesell-schaften)	(z.B. Kreditinsti-tute, Versiche-rungen, Vermö-gensverwaltungsgesellschaften)	(z.B. Kreditinsti-tute, und Ver-mögensverwal-tungs-gesellschaften)	(z.B. Pensions-kassen, Sozial-versicherungs-träger, Kirchen)
... Funktion der Experten im Unternehmen	Geschäftsführer Marketingma-nager Key-Account-Manager	Vertriebsleiter Marketingma-nager	Geschäftsführer Portfoliomanage-r/ Produktmana-ger	Geschäftsführer Anlageentschei-der Portfolio-/Produktmanager

Tabelle II.D.2
Fachtagungen

Datum	Fachtagung
15./16.03.2006	Sustainability Congress 2006
19.09.2006	RATINGWISSEN SPEZIAL: Private Equity-Fonds
24-27.04.2007	2nd International Conference on Managing Urban Land. Towards More Effective And Sustainable Brownfield Revitalisation Policies, Stuttgart
21.03.2007	RATINGWISSEN. Der 4. Deutsche Fondsrating Tag, Hamburg
03./04.05.2007	Sustainability Congress 2007, Bonn
08./09.10.2007	Expo Real, München
06.11.2007	Fondswissen-Seminar: Konzeption und Recht von Geschlossenen Fonds, Hamburg
02.04.2008	RATINGWISSEN. Der 5. Deutsche Fondsrating Tag, Hamburg

¹⁰ Die Bezeichnung der zuständigen Personen variiert in Abhängigkeit von der Größe der Unternehmen und der internen Organisation des Geschäftsfeldes.

Analyse der ökonomischen Rahmenseetzungen im Investmentmarkt

Zur Beschreibung der ökonomischen Rahmenbedingungen im Investmentmarkt wurden die Daten der Bundesbank, der Europäischen Zentralbank und des Federal Reserve System ausgewertet. Betrachtet wurden folgende Zeitreihen: Leitzinsen, Wechselkurse (USD/€), Inflationsrate, DAX- und Rentenindices und Verwendung der Geldvermögen privater Haushalte.

Einschätzung des Fonds-Produkts aus Anbieterperspektive

Um Hinweise für die Fondskonstruktion zu erhalten und die Realisierungsbedingungen für das Produkt 'Brachflächen-Fonds' formulieren zu können, wurden gemeinsam mit dem Institut für Wirtschaftsrecht der Universität Lüneburg (Vorhaben 0330738C) leitfadengestützte Expertengespräche im Segment 'Geschlossene Fonds' durchgeführt.¹¹ Gesprächsinhalte waren Fondsvolumen, Distributionsoptionen, Risikoverteilung zwischen den Akteuren und Einbindungsmöglichkeiten der Kommune. Befragt wurden Personen in Leitungsfunktionen (z.B. Geschäftsführer, Marketing-Manager) der Marktführer (gemessen am platzierten Eigenkapital) im Markt geschlossener Fonds aus unterschiedlichen Segmenten sowie Intermediäre, wie Kapitalanlagegesellschaften, Versicherungen oder Vermögensverwaltungsgesellschaften, in ihrer Rolle als Anbieter von Anlageprodukten. Bei Institutionen mit Kundengeschäft wurden außerdem folgende Themen behandelt: 'Produkt' (Auswahl, Konzeption und Verkauf), 'Zielgruppen/Kunden', 'Kommunikation', 'Distribution', 'Preise und Konditionen' sowie 'Wettbewerbssituation'. Hierbei wurden Einschätzungen zur Nachfrageseite gewonnen (s.u.).

Zusätzlich wurden lokal ansässige Kreditinstitute um eine Einschätzung der Realisierungschancen des Brachflächen-Fonds in der Projektkommune Hannover gebeten. Dabei wurde differenziert zwischen der Beteiligung an der Erstellung des Produkts und der Eignung des Fonds als Eigenanlage in 'Depot A'¹² sowie dem Vertrieb an die eigenen Kunden.

Analyse der Nachfrageseite

Der Brachflächen-Fonds gehört nicht in die Kategorie der klassischen Geldanlage, wie festverzinsliche Wertpapiere oder Aktien. Er ist ein Produkt mit einem vergleichsweise hohen Risiko bei relativ hoher Rendite-Chance (von mindestens 8 %) und lässt sich damit der Kategorie 'Alternative Investments' zuordnen. Ziel dieses Arbeitsschrittes war es abzuschätzen, ob es ein Nachfragepotenzial für einen solchen Fonds geben könnte. Betrachtet wurden sowohl institutionelle als auch private Anleger.

Die Untersuchung des Anlageverhaltens und der Anlagemotive privater und institutioneller Investoren bezogen auf geschlossene Fonds und nachhaltiges Investment erfolgte zunächst anhand von Internet-Recherchen, Literatur-, Dokumenten- und Datenbankauswertungen. Auf dieser Basis wurden (z. T. telefonische) Akteurs- und Experteninterviews mit Kreditinstituten, institutionellen Anlegern (insbes. Stiftungen) und Marktexperten durchgeführt (s. Tab.

¹¹ Die Hinweise zur Fondskonstruktion flossen direkt in die Arbeiten des Vorhabens Vorhaben 0330738C ein, das mit der Modellierung des Fonds beschäftigt war.

¹² Depot A (auch Eigendepot) ist das bei einer Bank angesiedelte Wertpapierdepot, in dem Wertpapiere enthalten sind, die sich im Eigentum der Bank befinden bzw. die eine Weiterverpfändung von Papieren anderer Eigentümer durch die Bank ermöglichen.

II.D.3). Hier gab es z. T. Überschneidungen mit den im Rahmen der Angebotsanalyse interviewten Experten (s. o.). Ziel war die Ermittlung der Merkmale potenzieller Anleger sowie die Einschätzung durch die Experten, für welche Anlegersegmente das Produkt 'Brachflächen-Fonds' attraktiv sein könnte.

Tabelle II.D.3
Persönliche Expertengespräche

Datum	Akteursgruppe	Organisation/ Unternehmen
30.10.2006	Emissionshaus	HCI Hanseatische Capitalberatungsgesellschaft, Hamburg
03.05.2007	Emissionshaus	Sarasin
03.05.2007	Emissionshaus	Pictet & Cie
03.05.2007	Emissionshaus	Ökorenta AG
26.06.2007	Emissionshaus	Bankhaus Wölbern
04.09.2007	Emissionshaus	BVT Beratungs-, Verwaltungs- und Treuhandgesellschaft für internationale Vermögensanlagen mbH
08.11.2007	Emissionshaus	Colonia Fonds Managent
11.09.2007	Emissionshaus	Brocap Brownfield Capital Partners
06.12.2007	Emissionshaus	KGAL
12.04.2007	Kreditinstitut	Sparkasse Lüneburg
26.05.2008	Kreditinstitut	Hannoversche Volksbank
27.05.2008	Kreditinstitut & Immobilien	Sparkasse Hannover, HRG
23.06.2008	Wirtschaftsförderung	Hannover Impuls

Tabelle II.D.4
Telefonische Expertengespräche

Datum	Akteursgruppe	Organisation/ Unternehmen
12.06.2007	Stiftung	Deutsche Bundesstiftung Umwelt
12.06.2007	Stiftung	Stiftung Polytechnische Gesellschaft Frankfurt/M.
12.06.2007	Stiftung	Stiftung CAESAR-Center of Advanced European Studies und Research
18.06.2008	Wirtschaftsjournalist	Journalistenbüro Loipfinger/ fondstelegramm.de
19.06.2007	Stiftung	VolkswagenStiftung
19.06.2007	Stiftung	Gemeinnützige Hertie-Stiftung
29.04.2008	Rating	Wertanalysen

Selektion geeigneter etablierter Emissionshäuser für das Produkt 'Brachflächen-Fonds'

Die Identifizierung geeigneter Emissionshäuser erfolgte anhand eines Kriterienkatalogs, der auf Grundlage von Literatur- und Dokumentenauswertungen sowie von Expertengesprächen gebildet wurde. Kriterien waren u.a.:

- Erfolgreiche Emission größerer geschlossener Fonds in den Marktsegmenten 'Immobilien', 'Private Equity' und 'New Energy' (mit einem Eigenkapitalvolumen von mindestens 20 Mio. Euro)
- Langjährige Erfahrung (Emission größerer Fonds in mindestens vier der letzten fünf Jahre)

D.3 Ergebnisse

D.3.1 Investoren

Die potenziellen Anleger müssten die folgenden Eigenschaften aufweisen:

- rechtliche Erlaubnis zur Kapitalanlage in geschlossenen Fonds (bei einigen institutionellen Anlegern ist diese Anlageform ausgeschlossen)
- ausreichend hohes frei verfügbares Vermögen von mindestens 500.000 Euro¹³

¹³ Anlagen mit hohen Risiken werden im Vertrieb häufig mit hohen Mindestzeichnungssummen verbunden, um dem Anleger die vorhandenen Risiken zu verdeutlichen. Die bei geschlossenen Fonds üblichen Mindestzeichnungssummen von 10.000 bis 25.000 Euro sollten daher bei dem risikoreichen Anlageprodukt 'Brachflächen-Fonds' deutlich überschritten werden. Aus der vergleichsweise hohen Mindestzeichnungssumme und dem Umstand, dass geschlossene Fonds aufgrund ihres hohen Risikos grundsätzlich eher als Beimischung von 5 bis 15 % (je nach Risikofreudigkeit der Anleger) in die Portfoliostruktur übernommen werden – und der Brachflächen-Fonds würde hiervon in der Regel nur einen kleinen Teil von vielleicht zwei bis fünf Prozent ausmachen

- Bereitschaft zur Investition in risikoreiche und neue Anlageprodukte
- Interesse an Produkten nachhaltiger Geldanlage

Institutionelle Investoren

Zu den institutionellen Anlegern gehören Versicherungen, Pensionskassen, Kirchen, kirchliche und karitative Institutionen sowie Stiftungen, Kreditinstitute und andere Unternehmen. Institutionelle Anleger schätzen sich überwiegend als risiko- und verlustavers ein, auch wenn sich dies in ihrem tatsächlichen Anlageverhalten nicht immer widerspiegelt (Funke et al. 2005: 29). Insgesamt betrachtet legen sie ihr Geld aber hauptsächlich in den klassischen, verglichen mit alternativen Investments weniger risikoreichen, Anlageformen 'Festverzinsliche Wertpapiere' und 'Aktien' an (ebd.: 17). In den letzten Jahren lässt sich außerdem eine Zunahme im Bereich der nachhaltigen Geldanlage beobachten (Forum nachhaltige Geldanlagen 2008: 5f.). Insbesondere bei Unternehmen wird dabei oftmals eine Reputationsstrategie verfolgt, d. h. Aufbau eines positiven Images für das Unternehmen über die Beteiligung an nachhaltigen Anlageprodukten.

Pensionskassen, Kirchen, kirchliche und karitative Institutionen favorisieren risikoarme Geldanlagen. Sie würden aus diesem Grund nicht zum engeren Zielgruppenpotenzial des Brachflächen-Fonds gehören, auch wenn sie rechtlich betrachtet ihr Geld in geschlossenen Fonds anlegen dürften. Es ist aber nicht ausgeschlossen, dass einzelne Landeskirchen zur Anlage bereit wären, insbesondere wenn es gelänge, einen regionalen Bezug herzustellen und den Brachflächen-Fonds als nachhaltige Geldanlage zu platzieren. Gerade im kirchlichen Bereich ist nach Meinung der befragten Experten eine verstärkte Orientierung an Nachhaltigkeitskriterien bei der Geldanlage zu beobachten.

Versicherungen, insbesondere kleinere und mittelgroße Unternehmen, kommen als Anlegergruppe für den Brachflächen-Fonds grundsätzlich in Betracht, da sie Teile ihres Vermögen in geschlossenen Fonds anlegen dürfen¹⁴ und auch bereits in riskantere Anlageformen, z.B. Private Equity, investieren. Allerdings sind sie als Investoren in diesem Segment in der Vergangenheit offenbar nicht immer zuverlässig gewesen: Sie sagten kurzfristig zugesicherte Projekte ab, weil die Mittel für Versicherungsfälle benötigt wurden (Natter 2003: 83). Für große Versicherungen dürfte das Produkt 'Brachflächen-Fonds' aufgrund seines relativ kleinen Anlagevolumens kaum attraktiv sein.

Gemeinnützige Stiftungen, die die Mehrheit der rund 13.000 Stiftungen in Deutschland ausmachen (Maecenata 2008), dürfen keine 'Einkünfte aus Gewerbebetrieb' erzielen, wie es bei der Kapitalanlage in einem als 'gewerblich' einzustufenden Brachflächen-Fonds der Fall wäre. Ihnen droht ansonsten die Aberkennung der Gemeinnützigkeit. Ein Investment in einen solchen Brachflächen-Fonds wäre demnach nur für private Stiftungen möglich. Hierzu zählen vor allem Familien- und Unternehmensstiftungen. Allerdings sind hiervon die meisten Stif-

(Aussagen aus Experteninterviews) – lässt sich ein Mindestanlagevermögen von 500.000 Euro, besser sogar von über einer Million Euro ableiten.

¹⁴ Die Aussage bezieht sich auf das gebundene Vermögen (nach Versicherungsanlagengesetz (VAG) und Anlageverordnung (AnIV), u. a. im Rahmen der Öffnungsklausel in § 2 Abs. 2 i.V.m § 3 Abs. 2 c). Beim freien Vermögen gibt es keine Einschränkungen.

tungen als Investoren auszuschließen, da ihr Vermögen in einem Unternehmen gebunden ist. In eine vermögensverwaltende Variante des Brachflächen-Fonds dürften auch gemeinnützige Stiftungen investieren. Die Unsicherheit darüber, ob der Fonds vom zuständigen Finanzamt als vermögensverwaltend anerkannt würde, dürfte gemeinnützige Stiftungen aber davon abhalten, ihr Geld in dem Brachflächen-Fonds anzulegen. Ein weiteres Hindernis ist den befragten Experten zufolge das Risiko eines Imageschadens, falls beispielsweise auf einer vom Fonds sanierten Fläche zu einem späteren Zeitpunkt Kontaminationen festgestellt würden und dies mit den Kapitalgebern des Brachflächen-Fonds öffentlich in Zusammenhang gebracht würde. Das Interesse an dem Produkt 'Brachflächen-Fonds' dürfte bei Stiftungen nach Einschätzung der Experten insgesamt gering sein. Voraussetzungen für eine Anlage wären neben dem Interesse ein ausreichendes Stiftungskapital sowie die Kompetenz und Bereitschaft zur Geldanlage im Bereich 'exotischer' Produkte. Das Stiftungskapital sollte den befragten Experten zufolge bei mindestens 100 Mio. Euro liegen, da die Kompetenz für alternative Investments bei kleineren Stiftungen nicht vorhanden sei. Stiftungen kommen damit als Anlegergruppe kaum in Betracht.

Kreditinstitute und andere Unternehmen unterliegen in Bezug auf ihre Geldanlage keinen rechtlichen Beschränkungen. Sie schätzen sich selbst überwiegend als risikoavers ein (Funke et al. 2005: 25). Die Unternehmen legen ihr Geld eher kurzfristig, sehr liquide und risikoarm an (Liquiditätssicherungsmittel). Größere Unternehmen investieren zudem nach Aussage der befragten Experten eher im zweistelligen und zum Teil auch im dreistelligen Millionenbereich. Kleinere Anteile am Brachflächen-Fonds wären für sie demnach kaum interessant. Der Brachflächen-Fonds könnte komplett von einem großen Unternehmen finanziert werden, was dieses aber nur tun würde, wenn es ein strategisches Interesse am Geschäftsfeld der Altlastensanierung hätte. Denkbar ist nach Meinung der befragten Experten vor allem, dass kleinere Kreditinstitute, vielleicht mit regionalem Bezug, kleinere Summen in einen lokalen (auf eine Kommune begrenzten) oder regionalen Brachflächen-Fonds anlegen.

Private Anleger

Als Zielgruppe für den Brachflächen-Fonds kämen wegen des hohen Risikos und der geringen Erfahrungen mit diesem Anlageprodukt nur Privatanleger mit einem sehr hohen frei verfügbaren Vermögen in Frage. Als Anleger besonders interessant ist die Gruppe der 'High Net Worth Individuals – HNWI' mit einem Nettovermögen von mindestens einer Million US Dollar. 2007 gab es in Deutschland rund 820.000 HNWIs (Merrill Lynch & Capgemini 2008: 35). Solche Anleger werden häufig von eigenständigen Gesellschaften beraten oder im Rahmen des so genannten 'Private Banking' zumindest von speziellen Vermögensberatern der Banken betreut. Ein größeres Segment des Private Banking ist das so genannte 'Family Office'. Dies sind unabhängige Gesellschaften, die den Besitz sehr vermögender Familien bündeln. Bei diesen institutionellen Vermögensverwaltungen lässt sich zwischen Single- (nur eine Familie) und Multi-Family Offices unterscheiden. Die verwalteten Anlagesummen liegen für das Single-Family Office überwiegend bei über 100 bis 400 Mio. Euro, für das Multi-Family Office in der Regel bei über 10 bis 50 Mio. Euro je Familie (Haupt & Hilger 2006: 24).

Risikofreudigere und renditeorientierte Kunden im Bereich des Private Banking wählen in ihrem Portfolio neben Anleihen, Immobilien, Aktien und Tagesgeld als Beimischung auch

alternative Investments. Sie sind also bereit, zumindest kleinere Summen in riskantere Anlageformen zu investieren (Merrill Lynch & Capgemini 2008: 14).¹⁵ Auch wenn im Zuge der Weltwirtschaftskrise ein gesunkenes Interesse an geschlossenen Fonds festzustellen ist, wird der Anteil an risikofreudigeren Anlegern mittel- bis langfristig wohl stabil bleiben (ebd.: 14). Im Private Banking ist zudem ein zunehmendes Interesse an 'nachhaltigen' Anlageprodukten zu verzeichnen (ebd: 18ff).

Expertenmeinungen zufolge dürfte im Segment der vermögenden Privatkunden ein gewisses Nachfragepotenzial für den Brachflächen-Fonds bestehen. Ein Experte war sogar der Meinung, dass der Anteil der vermögenden Privatkunden mit einem Interesse am Produkt '-Brachflächen-Fonds' bei 15 % liegen könnte. Family Offices dürften als Anleger für den Brachflächen-Fonds allerdings schwer zu erreichen sein, da ihre Vermögensverwaltungen gegenüber neuen und risikoreichen Produkten sehr reserviert sind. Die Ansprache der Anleger erfolgt am besten über das Emissionshaus, da eine gute Vertrauensbasis und eine hohe Beratungskompetenz im Anlagegeschäft eine große Rolle spielen. Das Emissionshaus sollte demnach etabliert und renommiert sein und über einen (z. T. risikofreudigen) Kundenstamm im Bereich des Private Banking verfügen.

D.3.2 Emissionshäuser

Anbieter für den Brachflächen-Fonds müssten Erfahrungen mit geschlossenen Fonds in den Marktsegmenten 'Immobilien' und 'Private Equity' besitzen und Möglichkeiten zur direkten Ansprache potenzieller Anleger haben, d. h. einen entsprechenden Kundenstamm aufweisen. Sie sollten außerdem über Kenntnisse im Bereich der nachhaltigen Geldanlage verfügen. Ausgeschlossen wurden Emissionshäuser, die sich ausschließlich auf ein Geschäftsfeld konzentrieren.

Es konnten 19 Emissionshäuser identifiziert werden (s. Tab. II.D.5), die als potenzielle Initiatoren des Brachflächen-Fonds in Frage kommen. Als erste Wahl für die Initiierung des Brachflächen-Fonds können die Emissionshäuser HL Hannover Leasing, IVG-Immobilien, KGAL, MPC, Nordcapital und WEM Capital angesehen werden, da jedes dieser Häuser einen Marktanteil von über 5 % und langjährige Erfahrung als Emittent größerer geschlossener Fonds hat.

Die identifizierten Häuser verfügen über einen Kundenstamm aus den in Frage kommenden Anlegersegmenten und könnten, so die Expertenmeinung, durchaus ein Interesse an der Initiierung eines Brachflächen-Fonds haben, zumal der Markt der nachhaltigen Geldanlagen wächst.

¹⁵ Weltweit lag der Anteil alternativer Investments der HNWI's 2007 bei 9 %.

Tabelle II.D.5

Fonds-Initiatoren mit langjähriger Erfahrung als Emittent größerer geschlossener Fonds (> 20 Mio. Euro) und Erfahrung in den Marktsegmenten 'Immobilien' und 'Private Equity' sowie 'New Energy' (Loipfinger 2007)

Fonds-Initiatoren	Marktsegmente
BVT	Immobilien, Umweltschutz, Private Equity, Games
DB Real Estate	Immobilien, Private Equity, Real Estate
DBM Fonds Invest	Immobilien, Medien, 'Global View'
DFH	Immobilien, Mobilien (Schiffe), Projektentwicklung
HCI	Immobilien, Schiffe, Private Equity, LV-Zweitmarkt
HGA	Immobilien, neu: Private Equity, Transport: Flugzeug
HL Hannover Leasing	Immobilien, Schiffe, Private Equity, Infrastruktur
Ideenkapital	Medien, Schiffe, Immobilien, LV-Zweitmarkt, Private Equity
IVG-Immobilien	Immobilien, Projektentwicklung
KG AL Allgemeine Leasing	Immobilien, Schiffe, Private Equity
König & Cie	Schiffe, LV-Zweitmarkt, Private Equity, Immobilien
LHI Leasing	Leasingähnliche Produkte, Substanzsteuerfonds, Private Equity
Lloydfonds	Schiffe, LV, neu: Immobilien, Private Equity, Erneuerbare Energien
MPC	Schiffe, Immobilien, Private Equity, Lebensversicherungen-Zweitmarkt
Nordcapital	Schiffe, Immobilien: keine in Deutschland, Private Equity, LV-Zweitmarkt
Real I.S.	Immobilien, Schiffe, Private Equity, Erneuerbare Energien
Sachsenfonds und Süd-leasing	Immobilien, Flugzeuge, Erneuerbare Energien, Private Equity, Spezialfonds
WEM Capital Holdung	Immobilien, Flugzeuge, Medien, LV-Zweitmarkt
Wölbern Invest	Immobilien, Private Equity

D.4 Fazit

In Deutschland gibt es genügend Emissionshäuser, die das Produkt 'Brachflächen-Fonds' auf dem Kapitalanlagemarkt anbieten könnten. Diese haben eine gewisse Größe und längere Marktpräsenz im Segment geschlossener Fonds, besitzen Erfahrungen in den Marktsegmenten 'Immobilien' und 'Private Equity' sowie teilweise auch im für den Anlagemarkt 'Nachhaltige Geldanlage' wichtigen Segment der 'New Energy-Fonds'. Die ausgewählten Emissionshäuser haben außerdem einen Kundenstamm aus den für den Brachflächen-Fonds interessanten Anlegersegmenten 'Institutionelle Investoren' (v. a. aus dem Bereich 'Kreditinstitute und Unternehmen') und 'Vermögende Privatkunden'.

Förderlich für die Vermarktung der Anteile am Brachflächen-Fonds könnte sein, dass auch in den ausgewählten Anlegersegmenten die Orientierung an Nachhaltigkeitskriterien bei der Geldanlage zunimmt. Die Anlegersegmente werden im Fondsmarkt zunehmend mit speziellen an Nachhaltigkeitsaspekten orientierten Fonds 'versorgt'. Der Brachflächen-Fonds mit seiner Orientierung auf Immobilien wäre im nachhaltigkeitsorientierten Fondsmarkt jedoch ein Novum. Bisher dominieren hier Anlageprodukte im Segment 'Erneuerbare Energien'.

Das Produkt 'Brachflächen-Fonds' wäre aufgrund seiner Neuartigkeit in den Teilmärkten für geschlossene Fonds und für nachhaltige Geldanlagen sehr erklärungsbedürftig. Hinzu kommt, dass das Thema 'Altlasten' eher negativ besetzt ist, wie die Befürchtungen der befragten Stiftungen, bei Problemen mit der Altlastensanierung möglicherweise einen Reputationsverlust zu erleiden, zeigen. Hier käme es darauf an, ein möglichst positives Image aufzubauen, mögliche Risiken nicht zu verschweigen, sondern darzulegen, welche Schritte zur Risikominimierung erfolgen sollen. Als positive Nachhaltigkeitsargumente könnten beispielsweise eingesetzt werden: Erhalt von Naturflächen, Verbesserung der Lebensgrundlagen und Förderung der Lebensqualität im Quartier.

Um die Anleger von dem Produkt zu überzeugen, müsste zunächst eine angemessene Rendite geboten werden. Die jährliche Renditeerwartung dürfte bei dem relativ risikoreichen Produkt 'Brachflächen-Fonds' zwischen 8 und 15 % nach Steuern liegen. Unterstützend könnten dann Nachhaltigkeitsargumente eingesetzt werden, um das Produkt positiv von anderen (klassischen) Anlagemöglichkeiten abzuheben.

In dieser Kombination, Rendite und Nachhaltigkeitsorientierung, dürfte es für das Produkt 'Brachflächen-Fonds' durchaus eine Chance geben, im Markt der geschlossenen Fonds zu bestehen.

E Bewertungssystem zur Priorisierung von Brachflächen

E.1 Zielsetzung

Mit dem Brachflächen-Fonds soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung unterstützt werden, indem (altlastenbehaftete) Brachflächen saniert bzw. baureif gemacht und für die Nachnutzung bereitgestellt werden. Auf diese Weise sollen die Brachflächen konkurrenzfähig werden zu Flächen 'auf der grünen Wiese' und so die Innenentwicklung der Kommune befördern. Die Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gehen dabei allerdings über die reine Wiederverwertung von Brachflächen hinaus. Wichtig ist, dass die Entwicklung der Fläche selbst ebenfalls nachhaltig ist, d.h., dass sie sozialen, ökologischen und ökonomischen Ansprüchen genügt. Flächen für einen privatwirtschaftlichen Fonds müssen noch eine weitere Bedingung erfüllen: Sie müssen vermarktbar sein. Nur wenn sich die vom Fonds sanierten Flächen am Ende auch verkaufen lassen, kann der Fonds die benötigte Rendite erzielen.

Um die Flächen aus dem hannoverschen Brachflächen-Pool identifizieren zu können, die mit der gegebenen Zielnutzung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung leisten und als entwicklungsfähig gelten können, wurde in Zusammenarbeit von ECOLOG-Institut und Stadtverwaltung Hannover in einem mehrstufigen Diskussionsprojekt ein Bewertungssystem entwickelt, das diese beiden Aspekte über zwei Kriteriensätze abdeckt. Der Bereich der Flächen, die für den Fonds in Frage kommen, ist in Abbildung II.E.1 schraffiert dargestellt: Es sind Flächen, die von der Vermarktbarkeit her keine 'Selbstläufer' sind, die aber ein gewisses Vermarktungspotenzial haben, und die nachhaltig entwickelt werden können.

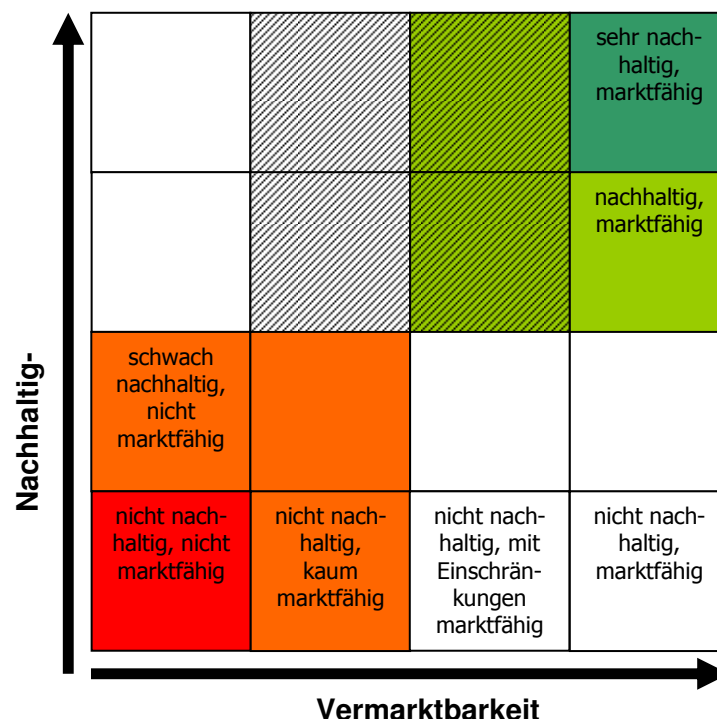


Abbildung II.E.1
Einordnung von Flächen im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Vermarktbarkeit

E.2 Methodisches Vorgehen

Für die Ermittlung geeigneter Kriterien zur Bewertung von Flächen wurde eine umfassende Recherche im Themenfeld 'Nachhaltigkeitskriterien und -indikatoren' im In- und Ausland durchgeführt. Die Zahl der Kriteriensätze mit explizitem Flächenbezug ist jedoch gering und die Kriterien sind in der Regel sehr allgemein formuliert, meist wird nur auf das Ziel 'Sparsamer Flächenverbrauch' abgehoben.

Erst in neuerer Zeit erfolgte eine genauere Betrachtung des Flächenverbrauchs und einhergehend damit eine Formulierung von flächenbezogenen Kriterien, wie in dem von der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) für den Nachhaltigkeitsrat der Bundesregierung entwickelten 'Nachhaltigkeitsbarometer Fläche' zur Messung des gesamten Flächenverbrauchs in Deutschland (BBR 2007). Das 'Nachhaltigkeitsbarometer Fläche' erlaubt keine Bewertung einzelner Flächen, lieferte aber trotzdem Hinweise für die Strukturierung des Kriteriensystems und die Auswahl der Kriterien. Im REFINA-Forschungsprogramm gibt es einige umfassendere Ansätze (z.B. SINBRA, REGENA, KOSAR).

Ausgangspunkt bei der Entwicklung des Kriteriensatzes für die Bewertung der Nachhaltigkeit der Flächennutzung waren die von der Stadt Hannover unterzeichneten Aalborg-Commitments. Diese stellen ein anerkanntes Zielsystem nachhaltiger Entwicklung dar, das von vielen Kommunen in Europa übernommen wurde. Aus den Aalborg-Commitments wurden die Ziele übernommen, bei denen ein Flächenbezug gegeben ist. Diesen Kernzielen wurden Detailziele zugeordnet, wobei die in Hannover vorhandenen Leitbilder und Zielkataloge für die Stadtentwicklung berücksichtigt wurden, wie das Konzept 'Hannover PlusZehn' und die in Hannover verwaltungsintern und politisch gesetzten städtebaulichen Ziele. Die Aalborg-Commitments decken nicht alle Aspekte einer nachhaltigen Flächennutzung ab. Ein zusätzlich identifiziertes weiteres Kernziel ist die Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune, das ebenfalls in den Kriterienkatalog aufgenommen wurde.

Die Kernziele wurden in einem mehrstufigen projektinternen Abstimmungsprozess in Detailziele und diese in Kriterien operationalisiert. Dabei wurden Experten aus der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Hannover einbezogen. Die Auswahl der Kriterien orientierte sich an den Bedürfnissen der Praxis, insbesondere in den Fachgebieten Stadtplanung, Wirtschaftsförderung und Umweltschutz. Die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Ökologie, Ökonomie und Soziales wurden angemessen berücksichtigt. Einige Kriterien werden unter zwei Dimensionen aufgeführt, da sie unter mehreren Perspektiven für eine nachhaltige Stadtentwicklung und damit auch für eine nachhaltige Nutzung der Fläche relevant sind. Die Kriterien wurden so ausgewählt und beschrieben, dass sie von anderen Nutzern mit geringem Aufwand angepasst und angewendet werden können.

Die Vermarktungskriterien (s. Tab. II.E.1) wurden auf Basis der Literatur zu Immobilienwirtschaft und Brachflächenrecycling (z.B. Muncke et al. 2000; Schneider 2002) und unter Einbeziehung von immobilienwirtschaftlichen Experten der Stadtverwaltung Hannover zusammengestellt.

Um Unterschiede in der Bedeutung der Kriterien hinsichtlich der Messung von Nachhaltigkeit bzw. Vermarktbarkeit berücksichtigen zu können, wurde eine relative Gewichtung vorge-

nommen. Die Gewichtungsskala reichte von 1 (weniger wichtig) über 2 bis 3 (sehr wichtig). Die Gewichtungsfaktoren wurden unter Beteiligung von Experten aus den zuständigen Fachabteilungen der Kommune (Umwelt und Stadtgrün, Wirtschaftsförderung/ Liegenschaften und Stadtplanung) ermittelt. Da mehrere Personen an der Gewichtung beteiligt waren, wurde der Gewichtungsfaktor als Mittelwert der von den einzelnen Personen vorgeschlagenen Gewichtungen berechnet. Im Kriteriensatz zur Nachhaltigkeitsbewertung erfolgte darüber hinaus eine relative Gewichtung der Kernziele (s. Tab. II.E.2, A1, A2, ..., B1 usw.). Die Bewertungsskalen wurden schließlich so normiert, dass die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit (sozial, ökologisch und ökonomisch) insgesamt gleichwertig in die Bewertung eingehen. Die Gewichtungsfaktoren können von anderen Anwendern übernommen, aber zur Abbildung von Besonderheiten einer Kommune auch neu bestimmt werden.

E.3 Ergebnisse

E.3.1 Kriteriensätze

In beiden Kriteriensätzen (s. Tab. II.E.1, II.E.2) werden sowohl Merkmale der Fläche (z.B. Größe, Grad der Versiegelung) als auch Einflüsse aus ihrem Umfeld auf die Zielnutzung (z.B. Lärm von einer benachbarten Hauptverkehrsstraße) sowie von der Zielnutzung zu erwartende Wirkungen auf das Umfeld berücksichtigt. Die Flächenbewertung erfasst demnach sowohl die Fläche selbst als auch ihre positiven wie negativen Wechselbeziehungen zum Umfeld.

Die Kriterien umfassen zum einen quantitativ erfassbare Größen, wie bspw. die Entfernung der Fläche zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle, zum anderen qualitativ einzuschätzende Gegebenheiten, wie die potenzielle 'Adressbildung' einer Fläche.

Tabelle II.E.1
Vermarktungskriterien

Lage und Zuschnitt der Fläche	
1	Lage der Fläche
2	Größe der Fläche
3	Zuschnitt der Fläche
Zustand der Fläche	
4	Altbebauung und Kontamination
5	Technische Bebauungshindernisse
Erschließung der Fläche	
6	Technische Infrastruktur
7	Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung, Soziale Einrichtungen)
8	Personenverkehrsanbindung
9	Güterverkehrsanbindung
Attraktivität/ Image der Fläche und des Umfelds	
10	Art der Vornutzung
11	Ästhetische Attraktivität des Umfelds
12	Soziale Attraktivität der Nachbarschaft
13	Freiflächen und naturnahe Flächen
Verwendbarkeit der Fläche	
14	Planungs- oder baurechtliche bzw. sonstige Einschränkungen
15	Denkmalschutzauflagen
16	Boden- und naturschutzrechtliche Auflagen, erhaltenswerte Grünbestände
17	Immissionen/Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld
18	Sensibilität des Umfelds für Immissionen, Akzeptanzprobleme
19	Topografie und Geologie / Baugrund
Verfügbarkeit der Fläche	
20	Eigentumsverhältnisse: Zahl und Struktur der Eigentümer
21	Dingliche Lasten
22	Zeitliche Verfügbarkeit
Flächenkonkurrenz	
23	Zahl und Größe von Flächen mit gleicher Zielnutzung
Flächennachfrage	
24	Nachfrage nach Flächen dieser Art
Kosten	
25	Preisvorstellung des Grundstückseigentümers

Tabelle II.E.2

Nachhaltigkeitskriterien gegliedert nach den drei Nachhaltigkeitsdimensionen und den Kernzielen

Die vorgesehene Zielnutzung auf der Brachfläche ermöglicht die/den/eine/einen ...

Ökologische Dimension (A)	A1 Senkung des Primärenergieverbrauchs u. Erhöhung des Anteils regen. Energien
	1 ... Nutzung der Solarenergie (Dach- oder Freifläche)
	2 ... Einbindung in ein Nahwärmenetz
	3 ... Anschluss an ein Fernwärmenetz
	4 ... Stärkung des Umweltverbunds
	A2 Verbesserung der Wasserqualität
	5 ... geringe Versiegelung
	6 ... Verhinderung von Schadstoffeinträgen
	A3 Förderung der Artenvielfalt, Erweiterung u. Pflege von Schutzgebieten u. Grünflächen
	7 ... Erhalt, Vernetzung, Schaffung von Biotopen
	8 ... Erhalt, Vernetzung, Schaffung öffentlicher Grünflächen
	9 ... Erhalt und Schaffung privater Gärten
	A4 Verbesserung der Bodenqualität und Erhalt schützenswerter Böden
	10 ... Erhalt bzw. die Verbesserung der Bodenqualität
	11 ... Erhalt schützenswerter Böden
	A5 Verbesserung der Luftqualität
	12 ... Minimierung toxischer u. ökotoxischer Immissionen
	13 ... Minimierung belastigender Immissionen
	14 ... Minimierung von Emissionen aus Güterverkehr
15 ... Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebieten	
16 ... Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen	
17 ... geringe Schallimmissionen	
18 ... geringe elektromagnetische Immissionen	
A6 Vermeidung von Zersiedelung	
19 ... Verdichtung der Bebauung	
Soziale Dimension (B)	B1 Schaffung guter Wohn- und Lebensbedingungen und Stärkung benachteiligter Gebiete
	20 ... städtebauliche Integration
	21 ... Aufwertung des Umfelds bzw. des Quartiers
	22 ... hochwertiges Freiraumangebot
	23 ... gute Nahversorgung
	24 ... gute Kultur- und Bildungsinfrastruktur
	25 ... Mischung von Wohnen und Arbeiten
	26 ... zentrumsnahes Wohnen

Soziale Dim. (B)	B2 Erhaltung und Nutzung des städtischen kulturellen Erbes
	27 ... Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude bzw. Gartenanlagen
	B3 Verbesserung der Mobilität
	28 ... gute ÖPNV-Erschließung
	29 ... gute Fahrrad-Erreichbarkeit von Zentren bzw. von Versorgungseinrichtungen
Ökonomische Dimension (C)	C1 Verbesserung d. Rahmenbedingungen f. Unternehmen u. Förderung v. Arbeitsplätzen
	30 ... gute Güterverkehrsanbindung
	31 ... gute Personenverkehrsanbindung
	32 ... Synergieeffekte von Unternehmen untereinander oder mit wissenschaftlichen Einrichtungen
	33 ... Verbesserung der Attraktivität des Umfelds
	C2 Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune
	34 ... höhere Einnahmen aus Einkommensteuer
	35 ... höhere Einnahmen aus Gewerbesteuer
	36 ... höhere Einnahmen aus anderen Abgaben
	37 ... hohen Verkaufserlös der Fläche
38 ... Wertsteigerung benachbarter Flächen im kommunalen Besitz	
39 ... geringe Investitions- und Folgekosten	

E.3.1.1 Kriterien für die Vermarktbarkeit von (Brach-) Flächen

1 Lage und Zuschnitt der Fläche

Lage der Fläche: Die Lage einer Fläche kann einen erheblichen Einfluss auf die Eignung einer Fläche für bestimmte Zielnutzungen haben. Dabei ist insbesondere ihre Entfernung zum Zentrum bzw. Nebenzentrum ein wichtiger Aspekt.

- +2 attraktive Lage
- 2 unattraktive Lage

Größe der Fläche: Die Fläche kann für die Zielnutzung zu klein oder zu groß sein. Die zu große Fläche müsste in kleinere aufgeteilt werden, die zu kleine Fläche müsste mit anderen zusammengelegt werden, um die Zielnutzung zu ermöglichen. In beiden Fällen ist der Planungs- und Verwaltungsaufwand erheblich. Bei einer kleinen Fläche kann zudem eine sehr starke Anpassung an die Umgebungsbebauung notwendig sein, was die Gestaltungsmöglichkeiten des Investors deutlich einschränkt.

- +2 sehr gut nutzbare Größe
- 2 schlecht nutzbare Größe (zu klein/zu groß)

Zuschnitt der Fläche: Der Zuschnitt der Fläche kann die Entwicklungsmöglichkeiten/ Bebaubarkeit stark einschränken, da übliche Baukörper nicht oder – insbesondere aufgrund von Abstandsregelungen – nur sehr schwer zu verwirklichen sind. Dies ist vor allem der Fall, wenn die Fläche verwinkelt, schmal, dreieckig oder auf andere Weise unüblich zugeschnitten ist.

- +2 sehr gut nutzbarer Zuschnitt
- 2 schwer nutzbarer Zuschnitt

2 Zustand der Fläche

Altbebauung und Kontamination: Eine vorhandene Altbebauung (Gebäude, Fundamente, Oberflächenbeläge) bzw. ihre notwendige Entfernung kann zu erheblichen Kosten und Zeitverzögerungen führen. Ein weiteres Hindernis für die Entwicklung einer Fläche können Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen sein, deren Sanierung erforderlich ist. Allein schon die Vermutung, dass eine Altlast vorliegt, kann dazu führen, dass ein potentieller Investor abgeschreckt wird oder zusätzliche Kosten und Zeitverzögerungen durch die Erstellung von Gutachten entstehen.

- +2 keine oder lediglich weiter nutzbare Altbebauung, keine Boden- und/ oder Grundwasserkontamination
- 2 vorhandene, schwierig zu beseitigende Altbebauung, Boden- und/ oder Grundwasserkontamination

Technische Bebauungshindernisse: Einschränkungen der Verwendbarkeit einer Fläche können durch technische Hindernisse, wie Rohrleitungen, Sendemasten, Hochspannungsmasten usw., entstehen. Besonders problematisch ist es, wenn diese nicht beseitigt oder verlegt werden können. Aber auch wenn Abriss oder Verlegung möglich sind, können Zeitverzögerungen und/oder zusätzliche Kosten einen Investor abschrecken.

- +2 keine Bebauungshindernisse
- 2 erhebliche Bebauungshindernisse

3 Erschließung der Fläche

Technische Infrastruktur: Eine erst zu schaffende Infrastruktur zur Grundver- und -entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, ggf. Wärme) ist ein Kosten- und Zeitproblem in der Flächenentwicklung. In innerstädtischen Lagen kann auch eine erforderliche Neudimensionierung der vorhandenen Infrastruktur Probleme bereiten.

- +2 passende technische Infrastruktur vorhanden
- 2 notwendige technische Infrastruktur nicht vorhanden und nur mit großem Aufwand herstellbar

Versorgungsinfrastruktur (Nahversorgung, Soziale Einrichtungen): Eine vorhandene Versorgungsinfrastruktur ist insbesondere für Wohnnutzung wichtig, kann aber für Unternehmen

ebenfalls einen Standortfaktor darstellen; beispielsweise wird ein Angebot von Kinderbetreuung für die Kinder der Beschäftigten zunehmend wichtiger. Für das Wohnen sind leicht erreichbare Einkaufsstätten, Ärzte, Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen wichtig.

- +2 Nahversorgung vorhanden und gut erreichbar
- 2 Nahversorgung nicht vorhanden

Personenverkehrs-anbindung: Die Nähe zu Einrichtungen des ÖPNV (Haltestellen für Stadtbahnen und Busse, Bahnhöfe, Haltepunkte der S-Bahn) sowie der Anschluss an übergeordnete Straßen, aber auch zu Rad- und Fußwegen ist für Wohn- wie Gewerbe-zwecke wichtig. Dabei ist nicht nur die Entfernung zu Haltestellen zu beachten, sondern auch die einfache Erreichbarkeit und angemessene Ausgestaltung (einfache Zuwegung, günstiger ÖPNV-Takt, keine räumlichen oder optischen Hindernisse).

- +2 optimale Verkehrs-anbindung
- 2 unzureichende Verkehrs-anbindung, zureichende Verkehrs-anbindung nur aufwändig zu erstellen

Güterverkehrs-anbindung: Eine gute Güterverkehrs-anbindung (Gleise, übergeordnete Straßen, Wasserstraßen/ Hafen) ist für bestimmte Nutzungen im industriellen und gewerblichen Bereich unverzichtbar. Die Herstellung von Anschlüssen kann technisch schwierig und teuer oder gar unmöglich sein. Die Möglichkeit einer Anbindung kann durch räumliche oder rechtliche Hindernisse, wie die notwendige Querung von Grundstücken, erschwert werden. Die Lage eines Grundstücks in einer Umweltzone schränkt die Erreichbarkeit eines Grundstücks insbesondere für den Lieferverkehr ein.

- +2 optimale Verkehrs-anbindung
- 2 unzureichende Verkehrs-anbindung, zureichende Verkehrs-anbindung nur aufwändig zu erstellen

4 Attraktivität/Image der Fläche und des Umfelds

Art der Vornutzung: Das Image und damit die Attraktivität der Fläche hängt auch von deren Vornutzung ab. Insbesondere industrielle Vornutzungen können aufgrund der häufig damit verbundenen tatsächlichen aber auch wegen unterstellter Umweltbelastungen zu einem negativen Image führen können. Ein schlechtes Image kann darüber hinaus entstehen, wenn es so genannte 'soziale Brennpunkte' auf der Fläche gab oder in deren Umgebung lagen oder liegen. Bekannt sind auch Fälle, in denen eine militärische oder historisch belastete Vornutzungen (z.B. Gestapo-Gebäude oder Außenstellen ehemaliger Konzentrationslager) das Image der Fläche negativ beeinflusst haben. Positive Wirkungen haben z.B. (historische) Gebäude als Identitätsstifter und Bezüge zur (unproblematischen) Lokalgeschichte.

- +2 positives Image durch Vornutzung
- 2 negatives Image durch Vornutzung

Ästhetische Attraktivität des Umfelds: Die ästhetische Attraktivität des Umfeldes ist insbesondere für Wohnbebauung und höherwertige Gewerbenutzung relevant und ein wichtiger Faktor der 'Adressbildung'. Die ästhetische Qualität resultiert aus der Gestaltung und Zustand der Gebäude (Repräsentativität, Eigenständigkeit, Sichtbarkeit und architektonisches Profil) und der Freiflächen in der Umgebung.

- +2 ästhetisch attraktives Umfeld
- 2 ästhetisch unattraktives Umfeld

Soziale Attraktivität der Nachbarschaft: Eine gute und stabile Sozialstruktur wird durch eine angemessene Verteilung der Bevölkerung u. a. nach Geschlecht, Alter, Beruf, Einkommen und Herkunft erreicht. Die genannten Merkmale sollten nicht zu ungleich verteilt sein, da eine Ungleichverteilung zu Problemen führen kann. So besteht in einem überalterten Stadtteil z.B. die Gefahr, dass in nur wenigen Jahren durch eine hohe Zahl von Sterbefällen eine hohe Wohnungsleerstandsquote entsteht, was sich negativ auf das Image auswirken kann. Ein zu hoher Anteil sozial benachteiligter Menschen führt möglicherweise zur Verwahrlosung des Quartiers, ein zu hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund und/oder aus einer ethnischen Gruppe u. U. zu einer Ghettoisierung.

- +2 attraktive Sozialstruktur im Umfeld
- 2 unattraktive Sozialstruktur im Umfeld

Freiflächen und naturnahe Flächen: Öffentlich nutzbare Frei- und Erholungsflächen und benachbarte naturnahe Flächen sind insbesondere für Wohnnutzungen und höherwertige Gewerbenutzungen, wie Unternehmenszentralen oder Unternehmen bestimmter Branchen (z.B. Banken, Versicherungen oder unternehmensnahe Dienstleistungen) relevant.

- +2 attraktive Freiflächen und/ oder naturnahe Flächen im Umfeld
- 2 keine (attraktiven) Freiflächen und/ oder naturnahen Flächen im Umfeld

5 Verwendbarkeit der Fläche (Auflagen und Belastungen)

Planungs- oder baurechtliche bzw. sonstige Einschränkungen: Festsetzungen des Bebauungs-Plans, gebietsbezogene baurechtliche Vorgaben, eine vorgesehene Durchwegung oder Begrünung sowie die Lage in einem Wasserschutzgebiet schränken die Nutzbarkeit einer Fläche ein. Einschränkungen bei und höhere Kosten in der Projektentwicklung sind möglich.

- +2 keine Einschränkungen
- 2 erhebliche Einschränkungen

Denkmalschutzauflagen: Denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen können sich positiv oder negativ auf ein Entwicklungs- und Bauvorhaben auswirken. Die positive Wirkung denkmalgeschützter Objekte für das Image der Fläche wird durch das Kriterium Vornutzung berücksichtigt. Hier wird nur eine mögliche negative Wirkung durch Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Fläche abgeprüft.

- +2 keine nutzungseinschränkende denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen
- 2 nutzungseinschränkende denkmalgeschützte Gebäude oder Gartenanlagen

Boden- und naturschutzrechtliche Auflagen, erhaltenswerte Grünbestände: Auflagen erhöhen die Kosten (z. B. für Ausgleichsmaßnahmen) und führen u. U. zu einer Zeitverzögerung in der Flächenentwicklung. Zudem wird u. U. die nutzbare Flächengröße eingeschränkt, was sich auf die Rentabilität und damit auf die Vermarktbarkeit der Fläche auswirkt. Andererseits können erhaltenswerte Naturgüter ein Faktor sein, der für (gehobene) Wohnbebauung oder für das Image eines – z.B. naturorientierten – Unternehmens positiv zu Buche schlägt. Dieser Aspekt wird über die Kriterien Ästhetische Attraktivität sowie Freiflächen und naturnahe Flächen abgebildet.

- +2 keine einschränkende boden- und naturschutzrechtlichen Auflagen und erhaltenswerten Grünbestände
- 2 stark einschränkende boden- und naturschutzrechtlichen Auflagen bzw. erhaltenswerte Grünbestände

Immissionen/ Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld: Schadstoff-, Geruchs-, Schall- und elektromagnetische Immissionen sind grundsätzlich ein Nachteil für die Nutzung einer Fläche, insbesondere für die Wohnnutzung. Durch angepasste architektonische Strukturen können diese zwar gemindert werden, sie bleiben aber ein Hindernis für die höherwertige Entwicklung der Fläche.

- +2 keine nutzungsunverträglichen Immissionen oder Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld
- 2 hohe nutzungsunverträgliche Emissionen oder Hintergrundbelastungen aus dem Umfeld

Sensibilität des Umfelds für Immissionen, Akzeptanzprobleme: Eine hohe Sensibilität des Umfelds für Immissionen (Schadstoffe, Gerüche, Schall oder elektromagnetische Feldern, Verkehrsbelastung) kann sich erschwerend auf die Entwicklung einer Fläche auswirken. Bestimmte (v. a. industrielle oder gewerbliche) Nutzungen können auf massive Akzeptanzprobleme treffen, was den Umsetzungsprozess einer solchen Nutzung kostenintensiv oder sogar unmöglich macht.

- +2 geringe Sensibilität des Umfelds für nutzungsbedingte Immissionen
- 2 hohe Sensibilität des Umfelds für Immissionen, erwartbar hohe Akzeptanzprobleme

Topografie und Geologie/ Baugrund: Das Profil der Fläche (Hanglage, Terrassierung) kann eine Bebauung unmöglich machen, stark einschränken oder erhebliche zusätzliche Kosten für erforderliche bautechnische Maßnahmen (vor allem Ausschachtungs-, Nivellierungs- oder Terrassierungsarbeiten) verursachen. Dies gilt insbesondere für große Bauformen, wie sie im Industrie- und Gewerbebau vorkommen. Auch ein geringer Grundwasserflurabstand oder eine geringe Tragfähigkeit des Bodens können zu Nutzungseinschränkungen führen.

- +2 keine topografischen und geologischen Hindernisse
- 2 erhebliche topografische und geologische Hindernisse

6 Verfügbarkeit der Fläche

Eigentumsverhältnisse: Eine große Zahl an Eigentümern oder komplizierte Eigentumsverhältnisse (z. B. Erbgemeinschaften) können den Aufwand für Verhandlungen und Absprachen enorm erhöhen, was sowohl einen Zeit- als auch einen Kostenfaktor darstellt.

- +2 sehr günstige Eigentumsverhältnisse
- 2 ungünstige Eigentumsverhältnisse

Dingliche Lasten: Dingliche Lasten können die Entwicklung einer Fläche unmöglich machen oder zumindest die Nutzbarkeit einer Fläche einschränken und verursachen u. U. Kosten. Dies belastet die Rentabilität einer Flächenentwicklung. Zu den dinglichen Lasten gehören Dienstbarkeiten, Reallasten, Baulasten sowie Vorkaufs- und Erbbaurechte.

- +2 keine oder lediglich vernachlässigbare dingliche Lasten
- 2 sehr hinderliche dingliche Lasten

Zeitliche Verfügbarkeit: Sind baurechtliche Verfahren wie Umlegung oder Städtebauliche Sanierung anhängig oder gibt es (stabile) Zwischen- und Restnutzungen, so ist die umgehende zeitliche Verfügbarkeit der Fläche für den Investor nicht gewährleistet. Auch übergeordnete Planungen (z.B. RROP) können die zeitliche Verfügbarkeit einschränken.

- +2 Fläche sofort verfügbar
- 2 Fläche aktuell nicht verfügbar, langer Zeitraum bis zur Verwendbarkeit

7 Flächenkonkurrenz und -nachfrage

Zahl und Größe von Flächen mit gleicher Zielnutzung: Ist das Gesamtangebot an Flächen in einer Kommune und in der Region so, dass neben der betrachtenden Fläche eine Vielzahl ähnlich nutzbarer und verfügbarer Grundstücke existieren, so kann von einer schwierigen Vermarktbarkeit ausgegangen werden.

- +2 keine Konkurrenzflächen im Stadtgebiet/in der Region
- 2 viele Konkurrenzflächen im Stadtgebiet/in der Region

Nachfrage nach Flächen dieser Art: Die Nachfrage nach der für die Fläche vorgesehenen Zielnutzung ist entscheidend für den wirtschaftlichen Erfolg einer Flächenentwicklung.

- +2 hohe Nachfrage vorhanden
- 2 keine Nachfrage vorhanden

8 Kosten

Preisvorstellung des Grundstückseigentümers: Die Preisvorstellung des Grundstückseigentümers ist ein wichtiges Kriterium; an zu hohen Preisvorstellungen scheitern nicht wenige Flächenentwicklungen.

- +2 niedrig im Vergleich zum Bodenrichtwert
- 2 hoch im Vergleich zum Bodenrichtwert

E.3.1.2 Kriterien für die Nachhaltigkeit der Nutzung von (Brach-) Flächen

A Ökologische Dimension

Ziel A 1: Senkung des Primärenergieverbrauchs und Erhöhung des Anteils regenerativer Energien

(Operationalisierung des Aalborgziels 3.1)

▪ **durch Nutzung regenerativer Energien**

Kriterium 1 Nutzung der Solarenergie (Dach- oder Freifläche; Solarthermie/ Photovoltaik): Optimale Bedingungen für die Nutzung der Sonnenenergie sind Verschattungsfreiheit der gesamten Fläche und die Möglichkeit, Solaranlagen auf Süd-Ost bis Süd-West auszurichten. Es wird bewertet, ob und in welchem Ausmaß die Fläche bei der angenommenen Zielnutzung für die Errichtung von Dach- oder Freiflächensolaranlagen geeignet ist.

Hinweis

Im Zuge großflächiger Gebäudetypen mit Flachdächern, wie sie häufig in Gewerbegebieten vorkommen, kann die solare Energieerzeugung durch Festsetzung geregelt werden, ebenso bei relativ homogener Wohnbebauung (z. B. Reihenhäuser) insbes. durch Ausrichtung der Dächer nach Süden. In anderen Fällen lässt sich dieses Kriterium erst endgültig bewerten, wenn die Art der Bebauung feststeht (B-Plan bzw. konkreter Gebäudeentwurf). Hier kann nur die grundsätzliche Eignung der Fläche bewertet werden.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... ermöglicht einen erheblichen zusätzlichen Beitrag zur Solarenergienutzung (sie ist für die Errichtung von Solaranlagen optimal geeignet)
- + 1 ... ermöglicht einen zusätzlichen Beitrag zur Solarenergienutzung (sie ist für die Errichtung von Solaranlagen gut geeignet)
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Solarenergienutzung
- 1 ... vermindert die Solarenergienutzung geringfügig (z.B. durch geringfügige Verschattung bestehender Anlagen)
- 2 ... vermindert die Solarenergienutzung erheblich (z.B. durch erhebliche Verschattung bestehender Anlagen)

Erdwärme/ Geothermie (oberflächennah): Eine Nutzung der Erdwärme aus Schichten nahe der Erdoberfläche mittels Wärme- und/oder Kältepumpen ist grundsätzlich auf den meisten Flächen in Deutschland möglich. Das Maß der ökologischen Sinnhaftigkeit hängt jedoch sehr von der Ausgestaltung der Technik ab (u. a. Fläche, die vom Rohrsystem durchzogen wird, Energieträger zum Betrieb der Wärmepumpe, dem Boden entzogene Wärmemenge). Eine Bewertung ist daher nicht möglich.

Geothermie mittels Tiefensonden: Die Nutzung der Wärme in tiefen Schichten der Erde (1000 bis 2000 m) ist ebenfalls an vielen Orten möglich, erfordert aber vergleichsweise große technischen Anlagen, so dass diese Form der Energiegewinnung eher für groß dimensionierte Heizanlagen oder Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen infrage kommt, die im Stadtgebiet selbst nur schwer zu realisieren sind.

Biomasse: Der Anbau von Pflanzen für die Energiegewinnung und die Errichtung von Anlagen zu deren Verarbeitung oder Nutzung ist auf innerörtlichen Flächen wenig sinnvoll.

Windenergie: Die Neuerrichtung von großen Windenergieanlagen auf innerörtlichen Flächen ist wegen der notwendigen Abstände weitgehend ausgeschlossen. Chancen bieten kleinere Anlagen, z. B. Vertikalrotoren auf oder neben geeigneten Gebäuden am Stadtrand.

▪ **durch erhöhte Energieeffizienz / effizientere Infrastrukturnutzung**

Kriterium 2 Einbindung in ein Nahwärmenetz (BHKW): Die Errichtung von (Block-) Heizkraftwerken zur Erzeugung von Wärme und ggf. elektrischer Energie (Kraft-Wärme-Kopplung), mit der Gebäude in der Nachbarschaft versorgt werden, ist nur sinnvoll wenn eine entsprechende Nutzerstruktur (abgenommene Energie nach Menge und Zeit) vorliegt. Das bedeutet eine Mindestzahl von Nutzern und somit eine gewisse Größe der Fläche. Hier wird bewertet, ob die Einbindung in ein vorhandenes Nahwärmenetz oder der Aufbau eines solchen Netzes inklusive der Energiebereitstellung grundsätzlich auf der Fläche möglich ist.

Bewertung

Die Zielnutzung ist für die Errichtung eines neuen oder die Ausnutzung eines bestehenden Nahwärmenetzes (BHKW) ...

- + 2 ... optimal geeignet
- + 1 ... gut geeignet
- 0 ... mäßig geeignet
- 1 X
- 2 X

Kriterium 3 Anschluss an ein Fernwärmenetz: Für einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung müssen entweder Fernwärmeleitungen in der Nachbarschaft vorhanden sein oder die Voraussetzungen für die Verlegung einer neuen Fernwärmeleitung müssen gegeben sein.

Bewertung

Die Zielnutzung ist für die Abnahme von Fernwärme...

- + 2 geeignet und eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz ist in unmittelbarer Nähe gegeben
- + 1 geeignet und eine Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz ist in vertretbarer Entfernung gegeben
- 0 geeignet und ein Anschluss an das Fernwärmenetz kann hergestellt werden
- 1 X
- 2 X

▪ **durch Stärkung des Umweltverbundes**

Kriterium 4 Umweltverbund: Ein attraktives ÖPNV-Angebot und die Möglichkeit, viele Wege zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen zu können, tragen zur Senkung des verkehrsbedingten Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes bei. Auch die Emission von Luftschadstoffen kann dadurch reduziert werden (s. A 5). Erforderlich für einen attraktiven Umweltverbund sind eine vertretbare Entfernung zu Haltestellen und eine ausreichende Frequenz des ÖPNV sowie gut ausgebaute Radwege und attraktive Fußwege (s. B 3).

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Wohnen', 'Dienstleistung/Handel' und 'arbeitsplatzintensive Gewerbe- oder Industrienutzungen' bedeutsam.

Bewertung

Die Erschließung der Fläche durch den Umweltverbund ist...

- + 2 ... optimal
- + 1 ... gut
- 0 ... ohne großen Aufwand möglich
- 1 ... schlecht
- 2 ... sehr schlecht

Ziel A 2: Verbesserung der Wasserqualität

(Operationalisierung des Aalborgziels 3.2)

- **durch quantitativen Erhalt der Grundwasserressourcen sowie Unterstützung der Grundwasserneubildung**

Kriterium 5 Geringe Versiegelung: Die Grundwasserressourcen können erhalten und vermehrt werden, wenn das Regenwasser im Boden versickern kann. Gleichzeitig wird dadurch der Schutz vor Hochwassergefahren bei Starkregen verbessert, da der Abfluss von der Fläche verringert und/oder verzögert wird. Den geringsten Beitrag zur Grundwasserneubildung leisten vollständig versiegelte Flächen mit Anschluss an die Kanalisation.

Bewertung

Die Grundwasserneubildung wird durch die Zielnutzung ...

- + 2 ... optimiert
- + 1 ... verbessert
- 0 ... nicht beeinträchtigt
- 1 ... beeinträchtigt
- 2 ... stark beeinträchtigt oder sogar verhindert

▪ **durch qualitativen Erhalt der Grundwasserressourcen**

Kriterium 6 Verhinderung von Schadstoffeinträgen: Das Risiko eines Schadstoffeintrags in den Boden und das Grundwasser ist abhängig von der Zielnutzung. Hier wird bewertet, ob die Zielnutzung grundsätzlich das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser birgt.

Bewertung

Das Risiko eines Eintrags von Grundwasser gefährdenden Stoffen wird durch die Zielnutzung

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht geändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... stark erhöht

Ziel A 3: Förderung der Artenvielfalt, Erweiterung und Pflege von Schutzgebieten und Grünflächen

(Operationalisierung des Aalborgziels 3.3)

▪ **durch Schutz und Entwicklung ökologisch wertvoller Flächen**

Kriterium 7 Erhalt, Vernetzung, Schaffung von Biotopen: Die Bebauung einer ökologisch wertvollen Flächen kann nicht nur auf dieser zur Zerstörung von Biotopen sondern auch von Biotopverbindungen führen. Es wäre aber auch möglich, dass durch die vorgesehene Zielnutzung oder bauliche und andere Maßnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung dazu beitragen, die ökologische Vielfalt zu fördern und die Lebensbedingungen für seltene Arten zu verbessern (z.B. durch eine möglichst naturnahe Gestaltung von Grünzügen oder größeren Grünanlagen).

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung neuer und/ oder zur Vernetzung vorhandener Biotope
- + 1 ... führt zur Verbesserung der Bedingungen für vorhandene Biotope und/ oder Biotopverbünde
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf vorhandener Biotope und Biotopverbünde
- 1 ... führt zur Beeinträchtigung vorhandener Biotope und/ oder Biotopverbünde
- 2 ... führt zur Zerstörung vorhandener Biotope und/ oder zur Zerschneidung von Biotopverbänden

▪ **durch Durchgrünung der Stadt**

Kriterium 8 Erhalt, Vernetzung, Schaffung öffentlicher Grünflächen: Öffentliche Grünflächen haben neben der ökologischen Funktion auch große Bedeutung für die Erholung und die Frischluftentstehung bzw. den Frischlufttransport.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung neuer und/oder zur Vernetzung vorhandener Grünflächen
- + 1 ... führt zur Verbesserung vorhandener Grünflächen und/ oder Grünflächenverbünde
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf vorhandener Grünflächen und Grünflächenverbünde
- 1 ... führt zur Beeinträchtigung vorhandener Grünflächen und/ oder Grünflächenverbünde
- 2 ... führt zur Verringerung von Grünflächen und/ oder zur Zerschneidung von Grünflächenverbänden

Kriterium 9 Erhalt und Schaffung privater Gärten: Private Gärten sind als Biotope und erlebbare Grünflächen – in Abhängigkeit von ihrer Gestaltung – ökologisch vergleichsweise wertvolle Flächen, deren Verbund Artenwanderungen erlaubt und die einen positiven Beitrag zur Verbesserung der Luftqualität und des Stadtklimas leisten. Die Schaffung von Gärten sollte jedoch nicht zum Verlust gleich- oder höherwertiger öffentlicher Grünflächen, wie Wald und Parkanlagen, führen.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung zusätzlicher Privatgärten in erheblichem Umfang
- + 1 ... führt zur Schaffung zusätzlicher Privatgärten in geringem Umfang
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf vorhandene Privatgärten
- 1 ... führt zu einem geringen Verlust von Privatgärten
- 2 ... führt zum Verlust von Privatgärten in erheblichem Umfang

Ziel A 4: Verbesserung der Bodenqualität und Erhalt schützenswerter Böden

(Operationalisierung des Aalborgziels 3.4)

- **durch Erhalt und Verbesserung der ökologischen Qualität des Bodens/ der natürlichen Bodenfunktionen**

Kriterium 10 Erhalt bzw. die Verbesserung der Bodenqualität: Ziel einer Flächennutzung sollte es sein, die natürlichen Funktionen des Bodens als Wasserspeicher, Filter und Puffer sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten oder sogar zu verbessern. Altlasten oder andere schädliche Bodenveränderungen sollten saniert, Versiegelungen beseitigt werden.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer erheblichen Verbesserung der Bodenqualität
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung der Bodenqualität
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Bodenqualität
- 1 ... führt zu einer Verschlechterung der Bodenqualität
- 2 ... führt zu einer erheblichen Verschlechterung der Bodenqualität

Kriterium 11 Erhalt schützenswerter Böden: Schützenswert sind Böden, auf denen das Potenzial für eine Entwicklung von seltenen Lebensgemeinschaften gegeben ist, bzw. allgemein naturnahe Böden, die keiner oder einer nur wenig die Bodenfunktionen schädigenden Nutzung unterlagen.

Hinweis

Schützenswerte Böden können häufig nicht flächenscharf abgebildet werden: Die Kartengrundlage ist für detaillierte Aussagen auf Einzelflächen meist zu großmaßstäblich.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... trägt zum Erhalt schützenswerter Böden in großem Umfang bei
- + 1 ... trägt zum Erhalt schützenswerter Böden bei
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf schützenswerte Böden (auch für den Fall, dass keine schützenswerten Böden vorhanden sind)
- 1 ... führt zum Verlust schützenswerter Böden
- 2 ... führt zu einem erheblichen Verlust schützenswerter Böden

Ziel A 5: Verbesserung der Luftqualität

(Operationalisierung des Aalborgziels 3.5)

▪ **durch Vermeidung/ Verringerung der Emission von Luftschadstoffen**

Kriterium 12 Minimierung toxischer und ökotoxischer Immissionen: Das Risiko der Freisetzung von Luftschadstoffen ist auf Industrie- und Gewerbeflächen in der Regel höher als auf Flächen mit Wohnbebauung. Allerdings unterliegen Industrie- und Gewerbebetriebe immissionsschutzrechtlichen Auflagen. Auch der Güter- und Personenverkehr kann zu erheblichen toxischen und ökotoxischen Immissionen führen.

Hinweis

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Das Risiko der Freisetzung von Luftschadstoffen wird durch die Zielnutzung

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Kriterium 13 Minimierung belästigender Immissionen: Das Risiko der Entstehung von Emissionen, die in der Nachbarschaft zu Belästigungen führen (z. B. Gerüche, Stäube), ist auf Industrie- und Gewerbeflächen vielfach höher als auf Flächen mit Wohnbebauung. Auch der Güter- und Personenverkehr kann zu erheblichen belästigender Immissionen führen.

Hinweis

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Durch die Zielnutzung werden Belästigungen der Bevölkerung in der Umgebung ...

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Aufgrund von Quellen in der Umgebung ist ein Risiko belastigender Immissionen bei Realisierung der Zielnutzung für Bewohner bzw. Beschäftigte auf der Fläche ...

- + 2 X
- + 1 X
- 0 ... nicht vorhanden
- 1 ... gering
- 2 ... deutlich erhöht

▪ **durch emissionsarme Lösungen für den Güterverkehr**

Kriterium 14 Minimierung von Emissionen aus dem Güterverkehr: Als emissionsarmer Güterverkehr gelten der Transport von Gütern mit der Bahn und mit Binnenschiffen. Das Vorhandensein eines Gleisanschlusses und/oder die Nähe zu einem Binnenhafen mit der erforderlichen Infrastruktur (Umschlaganlagen, Beförderung, Lager) ermöglichen einen umweltfreundlichen Gütertransport.

Hinweis

Dieses Kriterium ist nur für die Bewertung von Gewerbegebieten relevant.

Bewertung

Ein Gleis- bzw. Wasserstraßenanschluss...

- + 2 ... ist für die Zielnutzung relevant und vorhanden
- + 1 ... ist für die Zielnutzung relevant und kann mit geringem Aufwand hergestellt werden
- 0 ... ist für die Zielnutzung irrelevant
- 1 ... wäre für die Zielnutzung notwendig, um zusätzliche Emissionen aus dem Güterverkehr zu verhindern, ist aber nicht vorhanden
- 2 ... wäre für die Zielnutzung notwendig, um erhebliche zusätzliche Emissionen aus dem Güterverkehr zu verhindern, ist aber nicht vorhanden

▪ **durch Erhalt und Verbesserung der Frisch- bzw. Kaltluftentstehung und des Frisch- bzw. Kaltluftzuflusses**

Kriterium 15 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftentstehungsgebieten: Grünflächen wirken sich auf ihre Umgebung klimatisch positiv aus. Die Luft wird gereinigt, die Luftfeuchtigkeit wird aufgrund der Verdunstung der Pflanzen erhöht und das Temperaturgefälle verringert. Verlagert sich der Luftkörper dann z. B. auf Grund von Flurwinden in ein angrenzendes Wohngebiet, werden seine positiven Eigenschaften weiter getragen. Je ausgedehnter eine Grünfläche ist, desto größer ist die positive Wirkung auf die darüber strömende Luft.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer erheblichen Verbesserung der Frisch- und Kaltluftentstehung
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung der Frisch- und Kaltluftentstehung
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Frisch- und Kaltluftentstehung
- 1 ... führt zu einer Verschlechterung der Frisch- und Kaltluftentstehung
- 2 ... führt zu einer erheblichen Verschlechterung der Frisch- und Kaltluftentstehung

Kriterium 16 Erhalt bzw. Verbesserung von Frisch- bzw. Kaltluftschneisen: Der Zufluss von Frisch- und Kaltluft in die Stadt ist nur möglich, wenn nicht verbaute Schneisen (vor allem in Hauptwindrichtung) vorhanden sind. Dies können auch Straßen sein.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer erheblichen Verbesserung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf den Zufluss von Frisch- und Kaltluft
- 1 ... führt zu einer Verschlechterung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft
- 2 ... führt zu einer erheblichen Verschlechterung des Zuflusses von Frisch- und Kaltluft

▪ **durch Schutz von Wohnbereichen (ggf. auch Dienstleistung) vor Lärm**

Kriterium 17 Geringe Schallimmissionen: Neben dem Verkehr können vor allem Industrie und Gewerbe (inkl. Gastronomie) zu erheblichen Lärmbelastungen führen.

Hinweis

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Die Schallimmissionen in der Umgebung werden durch die Zielnutzung

- + 2 ... deutlich verringert
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Quellen in der Umgebung führen bei der Zielnutzung auf der Fläche...

- + 2 X
- + 1 X
- 0 ... zu keinen Immissionen
- 1 ... zu geringen Immissionen
- 2 ... zu hohen Immissionen

▪ **durch Schutz von Wohnbereichen vor elektromagnetischen Feldern (Elektrosmog)**

Kriterium 18 Geringe elektromagnetische Immissionen: Elektromagnetische Immissionen werden vor allem durch Stromversorgungs- und Funksendeanlagen verursacht, aber auch bestimmte Anlagen in Industrie- und Gewerbebetrieben können Verursacher sein.

Hinweise

Zu betrachten sind sowohl Immissionen, die bei der Zielnutzung von der Fläche ausgehen und auf sensible Bereiche (Wohnungen, Schulen, Kindergärten usw.) in der Umgebung einwirken, als auch solche, die in der Umgebung entstehen und sich auf sensible Bereiche auf der Fläche auswirken.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wird vorausgesetzt. Grundlage der Bewertung sollten darüber hinaus gehende Regelungen sein, z.B. kommunal festgesetzte Vorsorgewerte.

Bewertung

Elektromagnetische Immissionen in der Umgebung werden durch die Zielnutzung...

- + 2 ... deutlich verringert (z.B. weil ein hohes Gebäude die Strahlung einer Funksendeanlage abschirmt oder weil eine Hochspannungsfreileitung verlegt oder durch eine Erdkabelleitung ersetzt wird)
- + 1 ... verringert
- 0 ... nicht verändert
- 1 ... erhöht
- 2 ... deutlich erhöht

Quellen aus der Umgebung führen bei der Zielnutzung auf der Fläche...

- + 2 X
- + 1 X
- 0 ... zu keinen elektromagnetischen Immissionen
- 1 ... zu geringen elektromagnetischen Immissionen
- 2 ... zu hohen elektromagnetischen Immissionen

Ziel A 6: Vermeidung von Zersiedelung

(Operationalisierung des Aalborgziels 5.2)

▪ **durch angemessene Verdichtung**

Kriterium 19 Verdichtung der Bebauung: Unter verdichteter Bebauung wird in der Regel eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern verstanden. Das Kriterium ist für die Zielnutzung 'Wohnen' relevant.

Hinweis

In der Stadt Hannover wird die folgende Interpretation zugrunde gelegt: Die in der Nachhaltigkeitsdebatte durchweg positive Bewertung einer verdichteten Bebauung wird vielfach in einem Zielkonflikt mit kommunaler Einfamilienhausförderung gesehen, wird doch in vielen Fällen eine solche Bebauung mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern gleichgesetzt. Unter einer angemessenen verdichteten Bebauung ist auch eine Einfamilienhausbebauung möglich, z.B. mit Reihen- oder Kettenhäusern. Dabei sollten jedoch mindestens zwei Vollgeschosse vorgesehen werden, um den Grundflächenbedarf zu begrenzen. Dies ist auch erreichbar durch das Festlegen einer Mindest-Geschossflächenzahl von 0,6 bis 0,8 anstelle einer Maximum-Festlegung. Grundsätzlich sollten (freistehende) Einzel- und Doppelhäuser in den Bebauungsplänen nur eine Ausnahme darstellen, die Bildung von Hausgruppen (zum Beispiel Reihenhäuser und andere Formen verbundener Bebauung) sollte allgemein zulässig sein. Unter Verdichtung fällt auch das Schließen von Baulücken.

Eine Definition von Verdichtung im Gewerbebau ist derzeit nicht bekannt.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer optimalen Ausnutzung der Fläche im Sinne einer verdichteten Bebauung
- + 1 ... führt zu einer Verdichtung der Bebauung
- 0 ... führt zu keiner Verdichtung der Bebauung
- 1 X
- 2 X

B Soziale Dimension

Ziel B 1: Schaffung guter Wohn- und Lebensbedingungen und Stärkung benachteiligter Gebiete

(Operationalisierung der Aalborgziele 5.1, 5.3, 9.5)

▪ **Flächennutzung, die zur städtebaulichen Integration beiträgt**

Kriterium 20 Städtebauliche Integration: Für ein funktionierendes Stadtgefüge im Ganzen als auch in einzelnen Quartieren ist die Integration von Nutzungen in ihrer Maßstäblichkeit sowie in ihrer Art und Funktion in ihr Umfeld wesentlich. Mit der Wiedernut-

zung von Brachen können Lücken im Stadt-Raum-Gefüge wieder gefüllt oder räumliche Barrieren überwunden werden. Auch eine soziale Integration kann durch entsprechende kulturelle Einrichtungen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen gefördert werden.

Zu verhindern sind sowohl eine soziale Segregation als auch konfliktträchtige soziale Konstellationen.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... trägt zur deutlichen Verbesserung des sozialen und räumlichen Gefüges im Quartier bei
- + 1 ... trägt zur Verbesserung des sozialen und räumlichen Gefüges im Quartier bei
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das soziale und räumliche Gefüge im Quartier
- 1 ... hat negative Auswirkungen auf das soziale und räumliche Gefüge im Quartier
- 2 ... hat stark negative Auswirkungen auf das soziale und räumliche Gefüge im Quartier

Kriterium 21 Aufwertung des Umfelds bzw. des Quartiers: Die Wiedernutzung verwahrloster, ungenutzter Flächen kann für die Nachbarschaft eine Aufwertung bedeuten, ggf. strahlt die neue Nutzung auch positiv auf das sie umgebende Quartier ab. Durch neue Bebauung und attraktive Angebote kann bestenfalls die positive Identifikation der Bewohner/innen und Nachbar/innen mit ihrem Quartier (bzw. mit ihrer Stadt) verbessert werden.

Bewertung

Die Zielnutzung führt zu ...

- + 2 ... einer starken Aufwertung der Fläche und trägt erheblich zur positiven Identifikation mit dem Quartier bei
- + 1 ... einer Aufwertung der Fläche und trägt zur positiven Identifikation mit dem Quartier bei
- 0 ... keiner Veränderung der Wahrnehmung der Fläche im Quartier
- 1 ... einer Abwertung der Fläche und beeinflusst die Identifikation mit dem Quartier negativ
- 2 ... einer starken Abwertung der Fläche und beeinflusst die Identifikation mit dem Quartier stark negativ

▪ **durch ein hochwertiges Freiraumangebot**

Kriterium 22 Hochwertiges Freiraumangebot: Öffentlich nutzbare Frei- und Erholungsflächen und benachbarte naturnahe Flächen tragen erheblich zu attraktiven Wohn- und Lebensbedingungen bei.

Hinweis

Dieses Kriterium ist insbesondere für Wohnnutzungen und höherwertige Gewerbenutzungen, wie Unternehmenszentralen oder Unternehmen bestimmter Branchen (z.B. Banken, Versicherungen oder unternehmensnahe Dienstleistungen) relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer deutlichen Verbesserung des Freiraumangebots auf der Fläche bzw. im Quartier
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung des Freiraumangebots auf der Fläche bzw. im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das Freiraumangebot auf der Fläche bzw. im Quartier
- 1 ... hat negative Auswirkungen auf das Freiraumangebot auf der Fläche bzw. im Quartier
- 2 ... führt zu einer deutlichen Verschlechterung des Freiraumangebots auf der Fläche bzw. im Quartier

▪ **durch eine gute Versorgungs-, Kultur- und Bildungsinfrastruktur**

Kriterium 23 Gute Nahversorgung: Die Erreichbarkeit von Geschäften für Güter des täglichen Bedarfs, von Allgemeinmedizinerinnen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren und Betreuungsplätzen (Krippe, KiTa, Hort) für Kinder im Nahbereich (1,2 km) sowie von Grundschulen ist eine wesentliche Voraussetzung für attraktive Wohnquartiere.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer optimalen Nahversorgung der Bewohner auf der Fläche bzw. im Quartier
- + 1 ... führt zur Verbesserung der Nahversorgung der Bewohner auf der Fläche bzw. im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Qualität der Nahversorgung
- 1 ... führt zu mehr Wohnungen mit einer unzureichenden Nahversorgung
- 2 ... führt zur Verschlechterung der Nahversorgung im Quartier

Kriterium 24 Gute Kultur- und Bildungsinfrastruktur: Leicht erreichbare Bibliotheken, Theater, Kulturzentren, weiterführende Schulen usw. sind zur Deckung der wichtigen Grundbedürfnisse Bildung und Kultur unverzichtbar.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzung 'Wohnen' relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einem optimalen Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- + 1 ... führt zur Verbesserung des Angebots an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- 1 ... führt zu mehr Wohnungen mit einem unzureichenden Angebot an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier
- 2 ... führt zur Verschlechterung des Angebots an Kultur- und Bildungseinrichtungen im Quartier

▪ **durch Nutzungsmischung**

Kriterium 25 Mischung von Wohnen und Arbeiten: Nutzungsmischung ist das Vorhandensein verschiedener Nutzungen auf einer Fläche bzw. in einem Quartier. Durch die Mischung von Wohnen, Arbeiten und Einkaufen entsteht ein vielfältigeres und belebtes Stadtbild. In Mischnutzungen sind kurze Wege möglich, auf das Auto oder andere Verkehrsmittel kann verzichtet werden, dadurch werden Zeit und Kosten gespart.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer sehr guten Nutzungsmischung auf der Fläche und/oder im Quartier
- + 1 ... führt zu einer Verbesserung der Nutzungsmischung auf der Fläche und/oder im Quartier
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Nutzungsmischung im Quartier
- 1 ... verschlechtert die Nutzungsmischung im Quartier
- 2 ... verschlechtert die Nutzungsmischung im Quartier erheblich

▪ **durch Schaffung zentrumsnaher Wohnungen**

Kriterium 26 Zentrumsnahes Wohnen: Die Nähe zu einem Zentrum ermöglicht kurze Wege und eine große Vielfalt von schnell erreichbaren Dienstleistungen, auch des höherwertigen Bedarfs. Mit Zentrum sind neben der Innenstadt auch Stadtteilzentren gemeint.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zur Schaffung vieler zentrumsnaher Wohnungen
- + 1 ... führt zur Schaffung zentrumsnaher Wohnungen
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf das Ziel 'Zentrumsnahes Wohnen'
- 1 X
- 2 X

Ziel B 2: Erhaltung und Nutzung des städtischen kulturellen Erbes

(Operationalisierung des Aalborgziels 5.4)

- **durch Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw.**

Kriterium 27 Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude bzw. Gartenanlagen: Kulturell bedeutsame Gebäude, Plätze und Gartenanlagen dienen der Identitätsbildung der Einwohner und prägen in vielen Fällen das Image einer Stadt. Für das Stadtmarketing und die Wirtschaftsförderung sind sie daher sehr wichtig.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... ermöglicht nicht nur den vollständigen Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche sondern trägt auch zu deren Aufwertung bei
- + 1 ... ermöglicht den Erhalt kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw.
- 1 ... führt zum teilweisen Verlust kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche
- 2 ... führt zum vollständigen Verlust kulturell bedeutsamer Gebäude, Gartenanlagen usw. auf der Fläche

Ziel B 3: Verbesserung der Mobilität

(Operationalisierung der Aalborgziele 6.1, 6.2, 6.3)

- **durch Stärkung des ÖPNV**

Kriterium 28 Gute ÖPNV-Erschließung: Ein gut ausgebauter ÖPNV verbessert die Mobilitäts- und Teilhabechancen der Bevölkerung und ist eine wesentliche Voraussetzung für einen umweltschonenden Stadtverkehr. Wichtig für eine gute ÖPNV-Erschließung ist, dass die Entfernung zu Haltestellen gering und die Frequenz des Anschlusses hoch ist.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Wohnen' und 'Dienstleistung/Handel' sowie für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen relevant.

Bewertung

Die Fläche ...

- + 2 ... ist durch den ÖPNV optimal (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- + 1 ... ist durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- 0 ... kann ohne großen Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 2 ... kann nicht durch den ÖPNV erschlossen werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen
- 1 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV
- 2 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV erheblich

▪ **durch Stärkung des Radverkehrs**

Kriterium 29 Gute Fahrrad-Erreichbarkeit von Zentren bzw. von Versorgungseinrichtungen: Zur Verringerung des privaten motorisierten Verkehrs ist neben einer guten ÖPNV-Erschließung auch ein gut ausgebautes Radwegesystem erforderlich. Darunter werden hier sowohl Radwege als auch verkehrsarme Straßen verstanden, die als Radwege genutzt werden können. Beide sollten im Verbund eine möglichst durchgehende Route zum Stadtzentrum sowie zu Versorgungseinrichtungen gewährleisten.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Wohnen' und 'Dienstleistung/Handel' sowie für arbeitsplatzintensive gewerbliche Nutzungen relevant. Zu bewerten ist nur die Qualität der Anbindung.

Bewertung

Die Radweganbindung der Fläche ...

- + 2 ... ist optimal
- + 1 ... ist gut
- 0 ... kann ohne großen Aufwand hergestellt werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand hergestellt werden
- 2 ... kann nicht hergestellt werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die Radweganbindung des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die Radweganbindung des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Radweganbindung des Quartiers
- 1 ... verschlechtert die Radweganbindung für die Quartiersbevölkerung
- 2 ... verschlechtert die Radweganbindung für die Quartiersbevölkerung erheblich

C. Ökonomische Dimension

Ziel C 1: Verbesserung der Rahmenbedingungen für Unternehmen und Förderung von Arbeitsplätzen

(Operationalisierung des Aalborgziels 8.1)

▪ durch gute Verkehrsinfrastruktur

Kriterium 30 Gute Güterverkehrsanbindung: Eine gute Güterverkehrsanbindung (Gleise, übergeordnete Straßen, Wasserstraßen, Hafen) ist für bestimmte Nutzungen im industriellen und gewerblichen Bereich unverzichtbar (z.B. Unternehmen mit einem hohen Rohstoff- und Güterdurchsatz, Logistikunternehmen).

Bewertung

Die Fläche ...

- + 2 ... ist optimal erschlossen
- + 1 ... ist gut erschlossen
- 0 ... kann ohne großen Aufwand erschlossen werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand erschlossen werden
- 2 ... kann nicht erschlossen werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die Erschließung für Unternehmen des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die Erschließung für Unternehmen des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen
- 1 ... verschlechtert die Güterverkehrsanbindung im Quartier
- 2 ... verschlechtert die Güterverkehrsanbindung im Quartier erheblich

Kriterium 31 Gute Personenverkehrsanbindung: Die Anbindung an Personentransportmittel ist einerseits für die Arbeitskräfte wichtig, andererseits für die Besucher / Kunden eines Unternehmens. Relevant sind das übergeordnete Straßennetz, das Bahnnetz, die ÖPNV-Anbindung sowie der Flughafen. Beim ÖPNV ist nicht nur die Entfernung zu Haltestellen (Stadtbahnen, Busse, S-Bahn, Fernbahn) zu beachten, sondern auch die einfache Erreichbarkeit und angemessene Ausgestaltung (einfache Zuwegung, günstiger ÖPNV-Takt, keine räumlichen oder optischen Hindernisse).

Bewertung

Die Fläche ...

- + 2 ... ist durch den ÖPNV optimal (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- + 1 ... ist durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen
- 0 ... kann ohne großen Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 1 ... kann nur mit größerem Aufwand durch den ÖPNV gut (bzgl. Entfernung und Taktung) erschlossen werden
- 2 ... kann nicht durch den ÖPNV erschlossen werden

Die Zielnutzung auf der Fläche ...

- + 2 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers erheblich
- + 1 ... verbessert die ÖPNV-Erschließung des Quartiers
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die ÖPNV-Erschließung des Quartiers
- 1 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV
- 2 ... verschlechtert den Zugang der Quartiersbevölkerung zum ÖPNV erheblich

▪ **durch gute Standortbedingungen**

Kriterium 32 Synergieeffekte von Unternehmen untereinander oder mit wissenschaftlichen Einrichtungen: Die räumliche Nähe von Unternehmen der gleichen Branche, von Vorlieferanten sowie Abnehmern von Produkten und Dienstleistungen gilt als Entwicklungsvorteil für Unternehmen. Ebenso gilt die räumliche Nähe von Wissenschaft und Unternehmen als Vorteil bei der Entwicklung neuer Geschäftsmöglichkeiten.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... ermöglicht optimale Synergieeffekte
- + 1 ... ermöglicht Synergieeffekte
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf wirtschaftliche Kooperationen
- 1 ... erschwert wirtschaftliche Kooperationen
- 2 ... zerstört vorhandene wirtschaftliche Verflechtungen

Kriterium 33 Verbesserung der Attraktivität des Umfelds: Zu den so genannten 'weichen' Standortfaktoren für Unternehmen gehört auch die Attraktivität des unmittelbaren Umfelds, z.B. die Qualität der Umgebungsbebauung und des öffentlichen Raums (hochwertige öffentlich nutzbare Freiräume wie Parks und Plätze) sowie die Sozialstruktur und das Versorgungsangebot im Quartier.

Bewertung

Die Zielnutzung...

- + 2 ... führt zu einer deutlichen Steigerung der Attraktivität des Quartiers für Unternehmen
- + 1 ... führt zu einer Steigerung der Attraktivität des Quartiers für Unternehmen
- 0 ... hat keine Auswirkungen auf die Attraktivität des Quartiers für Unternehmen
- 1 ... führt zu einer Minderung der Attraktivität des Quartiers
- 2 ... macht das Quartier unattraktiv

Das Umfeld...

- + 2 ... ist für Unternehmen sehr attraktiv
- + 1 ... ist für Unternehmen attraktiv
- 0 ... hat keine Bedeutung für Unternehmen
- 1 ... ist für Unternehmen weniger attraktiv
- 2 ... ist für Unternehmen unattraktiv

Ziel C 2: Stärkung der finanziellen Handlungsfähigkeit der Kommune

(kein Aalborg-Ziel)

▪ **durch Erhöhung der Einnahmen**

Kriterium 34 Höhere Einnahmen aus der Einkommensteuer: Die Bebauung einer Fläche mit Wohnungen zieht, so die Hoffnung, auch Einwohner aus dem Umland oder aus anderen Regionen in die Kommune. Dies erhöht die Einwohnerzahl und damit auch die an die Einwohner gebundene Einkommensteuer, von der ein Teil an die Kommune fließt.

Hinweis

Dieses Kriterium ist für die Zielnutzung 'Wohnen' relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu hohen zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommenssteuer
- + 1 ... führt zu zusätzlichen Einnahmen aus der Einkommenssteuern bzw. verhindert den Verlust an Steuereinnahmen
- 0 ... hat keinen Einfluss auf das Einkommenssteueraufkommen
- 1 X
- 2 X

Kriterium 35 Höhere Einnahmen aus der Gewerbesteuer: Siedelt sich ein Unternehmen in der Kommune an, so fließt die von Unternehmen zu zahlende Gewerbesteuer an die Kommune.

Hinweis

Bei Ansiedlung eines Zweigbetriebes fließt die Gewerbesteuer an den Hauptsitz des Unternehmens. Dieses Kriterium ist für die Zielnutzungen 'Dienstleistung/Handel' sowie 'Gewerbe/Industrie' relevant.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu hohen zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer
- + 1 ... führt zu zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer bzw. verhindert den Verlust an Steuereinnahmen
- 0 ... hat keinen Einfluss auf das Gewerbesteueraufkommen
- 1 X
- 2 X

Kriterium 36 Höhere Einnahmen aus anderen Abgaben: Kommunen erheben kommunale Abgaben in Form von Steuern (Grundsteuer, Hundesteuer, Vergnügungssteuer, Zweitwohnungssteuer usw.), Gebühren (Verwaltungs- und Benutzungsgebühren) und Beiträgen (z.B. Anschluss- und Straßenausbaubeiträge).

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu hohen zusätzlichen Einnahmen aus Abgaben
- + 1 ... führt zu zusätzlichen Einnahmen aus Abgaben
- 0 ... hat keinen Einfluss auf die Einnahmen aus Abgaben
- 1 X
- 2 X

Kriterium 37 Hoher Verkaufserlös der Fläche: (bei Flächen im Eigenbesitz der Kommune): Hohe Einnahmen kann die Kommune bei Verkauf eines eigenen Grundstückes nur erzielen, wenn sich dieses in einer attraktiven Lage befindet und über eine ansprechende Umgebung sowie Versorgungsmöglichkeiten bzw. Verkehrsmittelanschlüsse verfügt. Ein guter Preis ist ebenso nur zu erzielen, wenn die Fläche weitgehend frei von Belastungen ist. Wenn eine Fläche für einen Verkauf erst hergerichtet werden muss (z.B. Altlastensanierung) können die Kosten hierfür u. U. den Verkaufserlös übersteigen (Verluste).

Hinweis

Das Vorliegen einer Flächenbewertung anhand des Kriteriensatzes 'Vermarktbarkeit städtischer Brachflächen' erleichtert die Bewertung des Kriteriums.

Bewertung

Der Verkauf der Fläche führt zu ...

- + 2 ... hohen zusätzlichen Einnahmen
- + 1 ... zusätzlichen Einnahmen
- 0 ... sehr geringen oder keinen Einnahmen
- 1 ... Verlusten
- 2 ... hohen Verlusten

Kriterium 38 Wertsteigerung benachbarter Flächen im kommunalen Besitz: Wenn durch die Flächennutzung der Wert benachbarter im kommunalen Besitz befindlicher Flächen steigt, könnten sich zusätzliche Einnahmen für die Kommune ergeben. Die Nutzung einer Fläche kann jedoch auch zu Wertverlusten bei benachbarten Flächen führen.

Bewertung

Die Zielnutzung ...

- + 2 ... führt zu einer starken Wertsteigerung benachbarter kommunaler Flächen
- + 1 ... führt zu einer Wertsteigerung benachbarter kommunaler Flächen
- 0 ... hat keinen Einfluss auf den Wert benachbarter kommunaler Flächen
- 1 ... führt zu einer Wertminderung benachbarter kommunaler Flächen
- 2 ... führt zu einer hohen Wertminderung benachbarter kommunaler Flächen

▪ **durch Senkung der Ausgaben**

Kriterium 39 Geringe Investitions- und Folgekosten: Wenn die für die vorgesehene Zielnutzung erforderliche Infrastruktur, z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Straßen oder Abwasserkanäle, nicht vorhanden oder unterdimensioniert ist, können für die Kommune erhebliche Investitionskosten entstehen. Auch mögliche Folgekosten durch die Zielnutzung oder die dafür erforderliche Infrastruktur sind zu beachten, z.B. Kosten für Betrieb und Unterhalt einer Kindertagesstätte, einer Straße oder eines Abwasserkanals. Auf der anderen Seite kann eine bessere Ausnutzung einer bisher überdimensionierten Infrastrukturanlage zu Kostensenkungen oder sogar zusätzlichen Einnahmen führen.

Bewertung

Die für die Zielnutzung erforderliche Infrastruktur ...

- + 2 ... ist vorhanden, wird besser ausgenutzt und führt zu deutlich höheren Einnahmen
- + 1 ... ist vorhanden, wird besser ausgenutzt und führt zu geringfügig höheren Einnahmen
- 0 ... ist vorhanden und der Betrieb verursacht keine zusätzlichen Kosten
- 1 ... kann mit geringen Kosten hergestellt werden und verursacht geringe Folgekosten
- 2 ... kann nur mit erheblichen Kosten hergestellt werden und verursacht hohe Folgekosten

E.3.2 Bewertung der Flächen

Das Bewertungssystem sollte die Grundlage für die Auswahl von Fonds-Flächen unter zwei Gesichtspunkten liefern: Nachhaltigkeit der Flächenentwicklung und Vermarktbarkeit der Fläche. Betrachtet werden sollten Brachflächen, die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen und im Geltungsbereich eines B-Plans bzw. im Innenbereich lt. § 34 BauGB (Innenentwicklungsflächen) liegen. Dies schließt folgende Flächen aus: Flächen in Schutz- und Überschwemmungsgebieten, Vorrangflächen (nach Regionalem Raumordnungsprogramm, RROP) für Freiraumfunktionen, Natur und Landschaft, Erholung, Rohstoffgewinnung, Trinkwassergewinnung und Hochwasserschutz sowie Flächen, für die eine ausschließlich öffentliche Nutzung vorgesehen ist oder die militärisch wichtig sind.

Da die in Frage kommenden Flächen noch nicht Gegenstand konkreter Entwicklungsvorhaben sind, konnte die Bewertung der Flächen nur im Hinblick auf die jeweils intendierte Nutzung erfolgen. Maßgeblich ist die von der Stadtplanung für die jeweilige Fläche vorgesehene Zielnutzung, wobei diese Festlegungen über das geltende Baurecht hinausgehen können, wenn z.B. für Gebiete mit alten Bebauungsplänen bereits neue Konzepte vorliegen. Eine erste Grundlage für die Einordnung der Fläche bildet der Flächennutzungsplan. Zu unterscheiden sind mindestens die Zielnutzungen 'Gewerbe/ Industrie', 'Wohnen', 'Dienstleistung/ Handel' sowie 'Grünflächen/ Freiraum'. Nach Möglichkeit sollte eine weitere Konkretisierung vorgenommen werden, z.B. Logistik, großflächiger Einzelhandel oder hochwertiges Wohnen für Senioren.

Die Bewertung der Flächen wurde in Kleingruppen mit städtischen Experten durchgeführt. Da nicht in allen Fällen die notwendigen Flächendaten vorlagen, konnten oft nur erste Einschätzungen vorgenommen werden. Die Informationsdefizite wurden im Bewertungsprozess protokolliert.

Grundlage für die Bewertung war eine kurze Beschreibung jedes Kriteriums sowie der Bewertungsstufen. Die Bewertung erfolgte grundsätzlich auf einer fünfstufigen Punkteskala [+2, +1, 0, -1, -2]: +2 war bei einer sehr positiven Bewertung zu vergeben, -2, bei einer sehr negativen. Für das Kriterium 'Technische Infrastruktur' erhielten die Experten beispielsweise den folgenden beschreibenden Kurzttext: "Eine erst zu schaffende Infrastruktur zur Grundver- und -entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, ggf. Wärme) ist ein Kosten- und Zeitproblem in der Flächenentwicklung. In innerstädtischen Lagen kann auch eine erforderliche Neudimensionierung der vorhandenen Infrastruktur Probleme bereiten". Die Bewertungsstufen reichten von [+2, passende technische Infrastruktur vorhanden] bis [-2, notwendige technische Infrastruktur nicht vorhanden und nur mit großem Aufwand herstellbar]. Zur besseren Nachvollziehbarkeit und um Fehler zu vermeiden, wurden die Gründe für die jeweilige Bewertung vermerkt.

Kriterien, die für eine bestimmte Zielnutzung irrelevant waren oder für die eine Bewertung aufgrund fehlender Daten bzw. Informationen nicht möglich war, wurden aus der Bewertung herausgenommen, d. h. hier konnten keine Punkte erzielt werden, die maximal erreichbare Punktzahl wurde entsprechend reduziert.

Im Rahmen des Projekts wurde die Bewertung in Kleingruppen abgestimmt. Werden die Kriterien durch mehrere Personen unabhängig voneinander bewertet, so wird die Bewertung als arithmetisches Mittel aller Einzelbewertungen berechnet.

Die Bewertung der Flächen erfolgte in zwei getrennten Schritten: Zunächst wurden die 40 als prinzipiell geeignet eingestuften Brachflächen (s. Vorhaben 0330738B) hinsichtlich ihrer Vermarktbarkeit eingeschätzt. Vor der Anwendung der Nachhaltigkeitskriterien wurden die Flächen herausgenommen, die als gut ohne den Fonds vermarktbar oder als nur sehr schwer vermarktbar eingestuft wurden. Bei einigen weiteren Flächen zeigte die nähere Betrachtung zudem, dass sie nur geringes Aufwertungspotenzial besitzen oder dass auf ihnen gar keine Altlastenprobleme bestehen. Diese Flächen wurden ebenfalls nicht weiter betrachtet. Eine Nachhaltigkeitsbewertung erfolgte für die 20 verbleibenden Flächen.

In den Abbildungen II.E.2 und II.E.3 sind die Ergebnisse der Bewertungen für die 20 potenziellen Fondsflächen dargestellt. Werte nahe 1 zeigen eine hohe Nachhaltigkeit der Nutzung bzw. eine gute Vermarktbarkeit an.

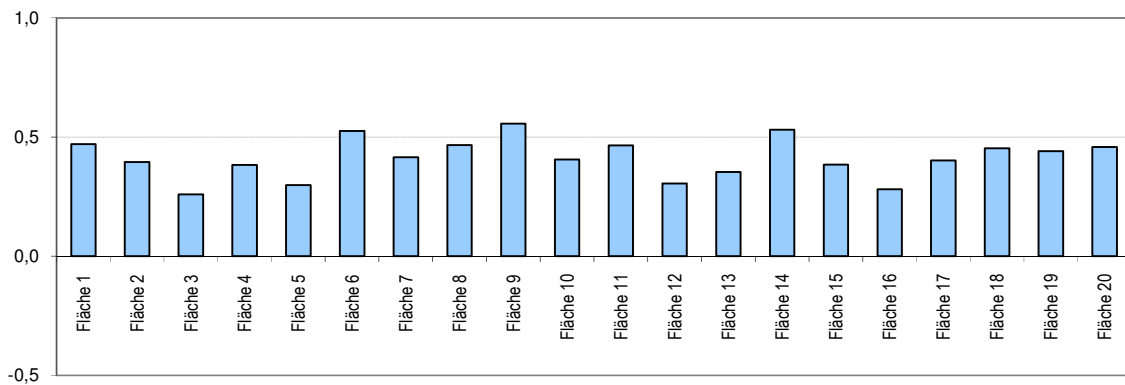


Abbildung II.E.2
Bewertung der Flächen nach Vermarktbarkeit

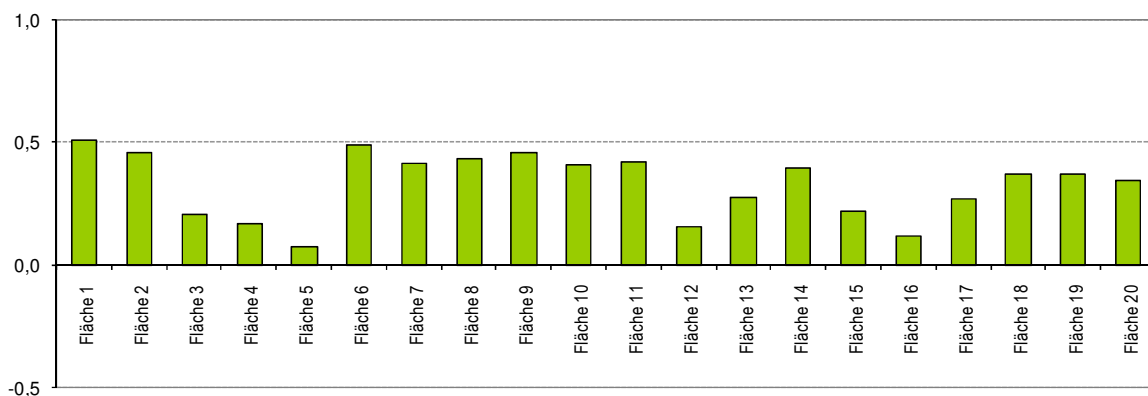


Abbildung II.E.3
Bewertung der Flächen nach Nachhaltigkeit

Die Bewertung der Flächenentwicklung unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zeigte, dass alle Flächen im positiven Bereich liegen. Ihre Entwicklung mit der angestrebten Zielnutzung würde in allen Fällen mindestens eine (leichte) Verbesserung gegenüber dem Ist-Zustand bedeuten.

E.4 Fazit

Mit Hilfe des Kriteriensystems war es möglich, eine Priorisierung und damit eine Vorauswahl geeigneter Flächen für das zu prüfende Fondsmodell vorzunehmen. Die ausgewählten Flächen wurden in einem weiteren Schritt noch einmal genauer hinsichtlich ihres Aufwertungspotenzials im Verhältnis zum jeweiligen Aktivierungsaufwand betrachtet, da für den Fonds hauptsächlich Flächen in Frage kommen, die einen hinreichenden Verkaufserlös versprechen.

Das Kriteriensystem wurde im Rahmen des Forschungsprojekts für einen sehr speziellen Zweck, nämlich die Auswahl von Fonds-Flächen, entwickelt. Die Anwendungsmöglichkeiten gehen aber darüber hinaus. Die Kriterien können zur Einschätzung der Nachhaltigkeit konkreter Vorhaben der Flächenentwicklung, einschließlich der Identifizierung möglicher Schwachstellen, zur Bewertung von Standortalternativen oder – in der übergeordneten strategischen Planung – für Schwerpunktsetzungen in der Stadtentwicklung eingesetzt werden. Die operationalisierten Nachhaltigkeitsziele bieten die Möglichkeit, Entscheidungsprozesse in der Verwaltung stärker an Aspekten der nachhaltigen Siedlungsentwicklung zu orientieren. Varianten bzw. Standorte können dadurch nachvollziehbarer diskutiert und eindeutiger an Nachhaltigkeitszielen gemessen werden.

Die Übertragung des Kriteriensystems auf andere Kommunen wird als relativ einfach eingeschätzt. Allerdings können Anpassungen an die örtlichen Bedingungen bzw. stadtpolitischen Zielsetzungen sinnvoll oder sogar notwendig sein. Der Aufwand bei der Anwendung hängt natürlich davon ab, wie viele Flächen bewertet werden sollen, und welche Daten und Informationen zur Verfügung stehen bzw. erst beschafft und aufbereitet werden müssen. Der Aufwand bei der Anwendung des Kriteriensystems kann durch eine Verringerung der Zahl der Kriterien reduziert werden. Es ist aber immer kritisch zu prüfen, ob dadurch nicht für eine nachhaltige Flächenentwicklung wichtige Aspekte ausgeblendet werden.

F Gesamtprojektkoordination

F.1 Verbundinterne Abstimmung und übergreifender Austausch

Projektworkshops der beteiligten Verbundpartner, etwa alle zwei Monate, dienen der Organisation der Arbeit in den einzelnen Bausteinen und zum inhaltlichen Austausch im Projekt. Themen waren u. a.: 'Vorgehen Politikfeld- und Marktanalyse', 'Risiken der Projektfinanzierung', 'Flächenbewertungskriterien', 'Flächenauswahl', 'Stadtentwicklungsfonds', 'Flächenbewertungskriterien'. Daneben fanden bilaterale Treffen zur Abgrenzung der Projektzuständigkeiten und zur Abstimmung des Vorgehens unter den Verbundpartnern statt. Zur Halbzeit des Projekts wurde eine Projektkonferenz durchgeführt.

Für die interne Abstimmung mit den Projektpartnern und für die Außendarstellung des Projektes wurde eine Kommunikationsplattform zum Projekt (www.flaechenfonds.de) eingerichtet. Gemeinsam mit dem städtischen Verbundpartner wurden ein Faltblatt und ein Poster zum Projekt erstellt.

Für den Austausch mit den Kooperationspartnern wurden zwei Veranstaltungen durchgeführt. Zu speziellen Fragen, insbesondere im Rahmen der Arbeiten zum Flächeninformationssystem (Vorhaben 0330738B), fand zusätzlich ein bilateraler Austausch statt.

Außerdem wurde von den Verbundpartnern ein Fachgespräch zu den Risiken bei der Sanierungskostenermittlung (am 11.05.2007) durchgeführt, an dem 30 Expertinnen und Experten aus unterschiedlichen Bereichen und Disziplinen teilnahmen. Die Ergebnisse wurden dokumentiert und als PDF auf der Internetseite des Projekts veröffentlicht.

Die Ergebnisse des Vorhabens wurden auf einem Abschlussworkshop am 25. Mai 2009 vorgestellt und mit Teilnehmern aus Wissenschaft und Praxis diskutiert.

Für den inhaltlichen Austausch und zur Vernetzung mit anderen Forschungseinrichtungen, insbesondere aus dem REFINA-Programm, nahm das ECOLOG-Institut an Fachveranstaltungen teil und beteiligte sich an verbundübergreifenden Aktivitäten.

F.2 Auftrag 'Entwicklung und Implementierung des Brachflächen-Informationssystems'

Im Rahmen des Verbundvorhabens 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover' wurde ein städtisches Brachflächen-Informationssystem für die Projektkommune erstellt werden. Über dieses sollten die zu den Brachflächen in Hannover vorhandenen Informationen gebündelt und für die Überprüfung der Realisierungsbedingungen des Brachflächen-Fonds bereitgestellt werden. Die Entwicklung des Informationssystems erfolgte in enger Abstimmung mit dem städtischen Projektpartner (Vorhaben 0330738B). Eine ausführliche Darstellung des Brachflächen-Informationssystems findet sich im Endbericht zu diesem Vorhaben. Im Folgenden werden die im Rahmen des Auftrags 'Entwicklung und Implementierung des Brachflächen-Informationssystems' durch die Ingenieursgesellschaft entera durchgeführten Arbeiten beschrieben:

Erstellung eines Datenkatalogs und Formulierung des Anforderungsprofils für das Brachflächen-Informationssystem

In Gesprächen mit den Fachabteilungen der Stadt Hannover wurde der für das Brachflächen-Informationssystem relevante Datenkatalog zusammengestellt und ein Anforderungsprofil für das Brachflächen-Informationssystem formuliert. Das Anforderungsprofil war die Grundlage für ein erstes technisches Umsetzungskonzept.

Einbindung des zu entwickelnden Brachflächen-Informationssystems in das städtische Geodaten-Auskunftssystem und Anpassung der Datenstruktur

Im Laufe des Vorhabens ergab sich in Gesprächen mit den zuständigen Fachabteilungen die Notwendigkeit, das Brachflächen-Informationssystem in das städtische Geodaten-Auskunftssystem einzubinden. Die Vorteile liegen in der Vermeidung einer redundanten Datenerhaltung, einer einheitlichen und gewohnten Nutzeroberfläche für die Datenvisualisierung und der Sicherstellung der Daten- und Programmpflege nach Ende des Forschungsvorhabens. Die erforderliche Einbindung eines Brachflächen-Informationssystems in das städtische Geodaten-Auskunftssystem (GeoAs) führte zu Anpassungen in der Konzeption des Brachflächen-Informationssystems: Die Visualisierung der dem Brachflächen-Informationssystem zu Grunde liegenden Daten erfolgt im GeoAs. Für Berechnungen im Brachflächen-Informationssystem (Flächengrößen, -anteile oder Entfernungen) wird das Geo-Datenbanksystem PostgreSQL in Verbindung mit POSTGIS genutzt. Für die Integration der Datenbank in das städtische Informationssystem nach Projektende ist eine Konvertierung des PostgreSQL-Rechenkerns in eine andere Datenbankanwendung (z.B. Oracle Spatial) erforderlich, da das verwendete Open-Source-Produkt PostgreSQL aufgrund vorhandener städtischer Regularien nicht eingesetzt werden kann.

Programmierung und Erprobung des Brachflächeninformationssystems (BraFIS)

Die Programmierung des Brachflächen-Informationssystem erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadt: in fachlicher Hinsicht mit den zuständigen Fachbereichen für Stadtplanung und Umwelt, in technischer Hinsicht mit der für EDV/ GIS zuständigen Organisationseinheit.

Nach Abschluss der Programmierung erfolgte die Testphase. Der Test wurde von Vertretern der künftigen Anwender des Brachflächen-Informationssystems durchgeführt: Mitarbeiter der Fachbereiche Stadtplanung und Umwelt sowie die sog. Stadtteilplaner. Im Test hat sich das System technisch als stabil und schnell erwiesen. Änderungswünsche bezogen sich vorwiegend auf den Abfrageverlauf/-modus und die Formulierung bestimmter thematischer Sachverhalte.

G Voraussichtlicher Nutzen

Im Rahmen des Verbundprojektes 'Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover' wurde ein privatwirtschaftliches Fonds-Modell entwickelt. Es konnte gezeigt werden, dass dieses grundsätzlich auf der Ebene von Kommunen machbar ist, die Realisierungsbedingungen in der Projektkommune Hannover aber nicht voll erfüllt werden. In dem diesem Bericht zugrunde liegenden Teilvorhaben wurde u.a. ermittelt, dass es – aufgrund der geringen Verkaufsbereitschaft der Eigentümer – in Hannover nur ein begrenztes Angebot an Brachflächen gibt

und dass die Flächennachfrage in den attraktiven Marktsegmenten begrenzt ist. Eine Umsetzung des Brachflächen-Fonds in Hannover wäre nur möglich, wenn die Fonds-Konstruktion an die in Hannover gegebenen Rahmenbedingungen angepasst würde, z.B. durch eine Ausweitung der öffentlichen Unterstützung von Seiten der Kommune oder des Landes. Denkbar wäre auch eine Ausweitung des geographischen Fokus. Eine Anwendung der Erkenntnisse durch Kommunen, Projektentwickler oder Emissionshäuser, die als Initiatoren eines Fonds auftreten könnten, ist möglich.

Als ein Beitrag zur Auswahl potenzieller Fondsflächen wurde im Rahmen des Teilvorhabens 0330738A ein Bewertungssystem zur Priorisierung von (Brach-)Flächen in Bezug auf die Nachhaltigkeit der Nutzung und die Vermarktbarkeit entwickelt, das gemeinsam mit Akteuren der Projektkommune diskutiert und erprobt wurde. Das System ist so dokumentiert, dass es von anderen Kommunen leicht angewendet werden kann.

Zu den im Projekt gewonnenen Erkenntnissen fand u.a. bei Fachtagungen, Projektkonferenzen und im Rahmen der TASK-Initiative ein intensiver Austausch mit anderen Forschungsprojekten und mit Praktikern statt.

Eine wirtschaftliche Verwertung der Ergebnisse ist nicht geplant.

H Während der Durchführung des Vorhabens dem ZE bekannt gewordener Fortschritt

Im Rahmen des REFINA-Programms wurden einige Projekte mit Berührungspunkten zu den Arbeiten im Teilvorhaben des ECOLOG-Instituts durchgeführt, mit diesen fand ein inhaltlicher Austausch statt. Da dem Vorhaben mit der Erhebung der Realisierungsbedingungen für einen privatwirtschaftlichen Brachflächen-Fonds in der Projektkommune Hannover eine sehr spezifische Fragestellung zugrunde lag, gab es aber keine direkten Überschneidungen.

I Erfolgte oder geplante Veröffentlichungen der Ergebnisse

Behrendt D., Clausen S., Degenhart H., Fedrich G., Holstenkamp L., Kleinhüchelkotten S. & Kloten M.: Nachhaltiges Flächenmanagement Hannover. Entwicklung und Überprüfung eines privatwirtschaftlichen Fonds-Konzepts zur Mobilisierung von Brachflächen in Hannover (in Vorbereitung)

Behrendt D., Kleinhüchelkotten S. & Neitzke H.-P.: Bewertungssystem 'Nachhaltige Siedlungsentwicklung'. Ein Leitfaden zur Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung und der Vermarktbarkeit von (Brach-)Flächen. ECOLOG-Institut (in Vorbereitung)

Behrendt D. & Fiedrich G.: Beispielbox: Investoren und Fondsanleger. REFINA-Handbuch 'Nachhaltiges Flächenmanagement in Kommunen und Regionen'. Difu (Hrsg.) (in Vorbereitung)

Behrendt D., Kleinhüchelkotten S., Kloten M. & Neitzke H.-P.: Bewertung der Nachhaltigkeit der Nutzung und der Vermarktbarkeit städtischer Brachflächen. REFINA-Handbuch 'Nachhaltiges Flächenmanagement in Kommunen und Regionen'. Difu (Hrsg.) (in Vorbereitung)

Behrendt D., Kleinhüchelkotten S., Kloten M. & Neitzke H.-P.: Kriterien für die Nachhaltigkeit der Nutzung und die Vermarktbarkeit städtischer Brachflächen. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hrsg.): Methoden und Konzepte zur Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. (Beiträge aus der Refina-Forschung, Bd. 2), Berlin (im Druck)

Behrendt D. 2008: Handlungsmöglichkeiten von Kommunen zur Unterstützung von Investoren am Beispiel eines Flächenfonds. Arbeitspapier ECO-NFMH 2008/01, Hannover

Behrendt D., Kleinhüchelkotten S. & Neitzke H.-P. 2008: Kriterien für die nachhaltige Nutzung von (Brach-)Flächen. Arbeitspapier ECO-NFMH 2008/03, Hannover

Behrendt D., Kleinhüchelkotten S. & Neitzke H.-P. 2008: Kriterien für die Vermarktbarkeit von (Brach-)Flächen. Arbeitspapier ECO-NFMH 2008/04, Hannover

Fiedrich G. 2008: Die Assetklasse Immobilien. Arbeitspapier ECO-NFMH 2008/02, Hannover

Fiedrich G. 2007: Steuerliche Aspekte des Grundstücksgeschäfts. Arbeitspapier ECO-NFMH 2007/01, Hannover

Fiedrich G. 2007: Stiftungen als Anleger. Arbeitspapier ECO-NFMH 2007/02, Hannover

ISBN 978-3-9807954-5-6