

Das Zittauer Aktionsprogramm

Zukunftsgestaltung für innovative Entwicklung

Verbindung von Wirtschaftsförderung und Altlastensanierung in Dresden

Christian Korndörfer

Aufgelassene Gewerbe- und Industriestandorte oder militärische Objekte können ein Stadtentwicklungsproblem ersten Ranges darstellen. Die verfallende Bausubstanz beeinträchtigt die allgemeine Ordnung und Sicherheit oder zumindest das Stadtbild, unerwünschte Nutzungen ergreifen Besitz von den Liegenschaften, angrenzende Stadtviertel erhalten zunehmend ein negatives Image, was wiederum zu beschleunigter sozialer Entmischung führt und die Situation noch verschärft. Die notwendige Verkehrssicherung und das Vorhalten der äußeren Infrastruktur kosten Geld, ohne daß die Brachflächen zur städtischen Wertschöpfung beitragen. Die Brache fehlt in der Flächenbilanz der Stadt, was in der Regel durch Neuausweisung und -entwicklung von Standorten auf der sogenannten "grünen Wiese" führt. Dadurch wird die Stadt "verdünnnt" und die Wirtschaftlichkeit für Ver- und Entsorgung und öffentlichen Transport weiter gesenkt. In vielen Fällen gehen von den Grundstücken noch ökologische Belastungen aus, die aufwendige Sicherungs- und Gefahrenabwehrmaßnahmen notwendig machen, die häufig ebenfalls der öffentlichen Hand anheimfallen.

Obwohl die bis jetzt brachgefallenen Altlastenstandorte je nach Lage und Beschaffenheit erhebliche Entwicklungspotentiale besitzen, ist deren Aktivierung kurz- bis mittelfristig für den privaten Investor nicht rentabel. Folgerichtig wird der private Grundstücksmarkt von sich her keine innerstädtischen Altstandorte für die gewerbliche wertschöpfende Nutzung entwickeln.

Die Erfahrungen u.a. der Stadt Dresden belegen:

Die Revitalisierung von innerstädtischen Altstandorten für Industrie und Gewerbe ist nur durch aktive Grundstücksmarktpolitik der Kommunen möglich. Die Stadt muß über die Flächen frei disponieren können, in der Regel muß sie diese für die Zeit der Sanierung und Entwicklung der inneren Erschließung in ihr Eigentum nehmen. Das zeitigt erhebliche Synergieeffekte:

- Die Verbindung von kommunaler Planungshoheit, städtischen Dienstleistungen und ordnungsbetrieblichen Kompetenzen vermeidet Planungskonflikte, erlaubt die Einwerbung von Fördermitteln und vermeidet Luxussanierung.
- Die kommunale Wirtschaftsförderung kann mit dem kommunalen Flächenpool dem örtlichen Klein- und Mittelstand unkompliziert bedarfsgerechte Flächen anbieten und aktiv Investoren anwerben. Dies ist insbesondere für Dienstleistungs- und Industriebetriebe interessant, die im Bestand oft bessere Voraussetzungen finden als beim Neubau (s.u.).
- Die Vermarktung der Flächen erfolgt "mit dem guten Namen der Stadt", der in der Regel bei dem Klein- und Mittelstand einen großen Vertrauensbonus besitzt. Dies ist insbesondere bei dekontaminierten Flächen wichtig für die Werthaltigkeit und damit Kreditwürdigkeit der Erwerber.

Grundregeln für die kommunale Revitalisierungspraxis

1. Problematische und für die nachhaltige Stadtentwicklung bedeutsame brachfallende Standorte in kommunale Verfügungsgewalt bringen.
2. So lange wie möglich auf dem Standort wenigstens ein Minimum an Nutzung - sei es auch quasi mietfrei - erhalten, um einer moralischen Abwertung des Gebietes und damit einer Verschlechterung der späteren Vermarktung entgegenzuwirken.
3. Je stärker die Vorschädigung des Gebietes, desto unempfindlicher sollte die Nachnutzung geplant werden. Vor dem Verbleib von bedeutenden Restkontaminationen z.B. in tieferen Bodenschichten ist Vorsicht geboten, da hier die Gefahr besteht, daß Banken nicht bereit sind, die Grundstücke zu beleihen. Damit können die Vermarktungschancen gegen Null sinken.

4. Bei großen Flächen bieten sich folgende Schritte an: Einteilung in Zonen und schrittweise Sanierung und - unmittelbar nachfolgend - Vermarktung und Besiedlung. Die Sanierung soll auf dem am geringsten kontaminierten Flächen beginnen, um möglichst schnell einen Sanierungserfolg und eine Vermarktung (= Refinanzierung) zu erreichen.
5. Bevor alte Industriegebäude abgerissen werden, sollte sorgfältig geprüft werden, ob diese ertüchtigt und nachgenutzt werden können. Häufig handelt es sich um architektonisch wertvolle mehrgeschossige Bauten, die nach Ausstattung mit moderner Infrastruktur (Kommunikationsmittel) vor allem für kapitalschwache Dienstleister und eine innovative FuE-Industrie interessant sein können:
 - Miete ist vorteilhafter als Neubau (zu teuer, zu kapitalintensiv, zu unflexibel);
 - niedrige Miet- und Betriebskosten;
 - Möglichkeit, selbst schnell neue Informations- und Kommunikationstechnik zu installieren;
 - schnelle Verfügbarkeit von informations- und kommunikationstechnisch gut erschlossenen Gewerbeflächen.

Das Beispiel der erfolgreichen umfassenden Sanierung einer ehemaligen Uranfabrik in Dresden-Coschütz/Gittersee und Wiedernutzbarmachung als kommunales Gewerbegebiet für klein- und mittelständische Firmen zeigt die Richtigkeit der o.a. Regeln. Im Sommer 1993 wurde mit der Sanierung des 48 ha großen Gebietes begonnen. Im Herbst 1994 begann die Gewerbeansiedlung. 1999 sind 70 % der Bauflächen an 43 Firmen vergeben, darunter Handwerksbetriebe (Tischlerei, Schlosserei, Fensterbau), verarbeitendes Gewerbe bis hin zu innovativem Präzisionsgerätebau und Software-Lieferanten.

Die Sanierung wird 2000 abgeschlossen. Für die restlichen Flächen sind bereits Investoren vorgemerkt.