

l o c a l
a
n
d
& n e w s
S
O
i
l



Brownfield Redevelopment
Economic Interests and Benefits
of Sustainable Use of
Soils and Land Management

Brachenrecycling
Ökonomische Instrumente
für ein nachhaltiges
Flächenmanagement

brownfield redevelopment / brachenrecycling 3

- Brownfield recycling – planning for re-use of previously-developed land
- NLUD – National Land Use database
- CABERNET – Concerted Action for Brownfield and Economic Regeneration Network
- Brownfield Management in an old industrial Area of Derby (UK)
- Ökonomie und Plan – Brachflächen-revitalisierung in Frankreich
- Networks for Brownfield Redevelopment in Germany
- Brownfield Conference 2002
- Ökonomische Instrumente für den nachhaltigen Bodenschutz
- Economic Interests and Benefits of Soils and Land Management
- Die Bewertung von kontaminierten Liegenschaften als Kreditsicherheiten / Valuation of contaminated sites as collateral
- Revitalisierung von Wirtschaftsbrachen – Strategie der Siedlungserneuerung
- Hin zur kommunalen Flächenkreislauf-wirtschaft

news / nachrichten 11

- World Congress of Soil Science 2002

communications / mitteilungen ELSA e.V. 24

- Positionspapier Hochwasservorsorge
- 2. Jahrestagung in Augsburg

Cover Photo F. Dosch: Leipzig Plagwitz (D)

m a s t h e a d / i m p r e s s u m

local land & soil news

Published online four times per year
Download pdf file at
www.soil-alliance.org/www.bodenbuendnis.org

Editor

European Land and Soil Alliance (ELSA) e.V.
European Secretariat
Postfach 4460, D-49034 Osnabrück
P +49/(0)541-323-2000 / F +49/(0)541-323-2738
E-mail: bodenbuendnis@osnabrueck.de


Editorial staff

Dipl.-Ing. Reto D. Jenny (responsible)
jenny.reto@bluwin.ch
Dr. Fabian Dosch
fabian.dosch@bbr.bund.de
Dr. Martin Held
held@ev-akademie-tutzing.de

Print

Ulenspiegel Druck GmbH, Andechs (D)

Funded by

 ERTOMIS Stiftung
Wuppertal (D)

ELSA e.V. thanks for the support!

Deutsch / English edition no4 / December 2002

Brownfields are Resources

Dear Members and Friends of the Soil & Land Alliance,

Brownfields provide resources for a sustainable, "renewable" settlements development. – However, this potential is too less used, instead the consumption of greenfield sites is quite common. What are the reasons for this? Which development chances are provided by the revitalisation of derelict land?

The present issue of the local land & soil news deals with this question and shows new ways and approaches practised in different countries. Certainly England has a leading position with regard to the utilisation of former industrial plants. The contributions of Andrew R. Harrison, Kate Millar and Michael Foote for England give an insight into approaches, support and cooperation in the solution of problems and in implementation, which might be exemplary for the countries on the continent. According to Uwe Ferber it is remarkable that brownfield redevelopment by means of plans, subsidies and public-private-partnership-contracts is on the political agenda also in France. Interesting approaches for Europe are also provided by the United States, as reported from the Brownfield Conference 2002 in Charlotte, North Carolina by Stephan Tomerius. France and Germany as well have active networks dealing with the systematic revitalisation of former brownfields. Volker Schrenk and Baldur Barczewski refer to different cooperation forms and to the networking of public and private bodies. Normally, this requires though a pragmatic approach involving all actors interested and concerned. The contributions of Kilian Bizer, Martin Held and Olaf Weber discuss the relevance of economic instruments in connection with investments into brownfields by means of practical considerations. We will conclude the insights gained from these contributions by a plea of ELSA e. V. "Towards a land recycling management - Keeping a balanced stock of building sites by revitalisation of derelict land avoiding the consumption of greenfield sites".

This issue gives an overview of the state of the revitalization of brownfields in Westeurope. Local land & soil news and ELSA e. V. will continue this series with contributions on Land Management in Cityregions (Issue No 5) and especially on Soil Protection and Land Redevelopment in Central Eastern Europe (Issue No 6). Should you be interested, please subscribe to the journal for 2003! We would very much appreciate any comments and feedback, please email: bodenbuendnis@osnabrueck.de

*Editorial staff
local land & soil news*

Brownfield recycling – planning for re-use of previously-developed land

Recycling of Brownfield land is a key policy objective to promote the sustainable development and use of land in England. But how effectively does this policy act as a surrogate measure for soil protection and conservation? Better monitoring tools such as the National Land Use Database are required to fully evaluate the impacts of this policy.

by Dr. Andrew R. Harrison, Land Use Consultant and Visiting Research Fellow, School of Geographical Sciences, University of Bristol (UK)

The number of households in England is predicted to increase by 3.8 million between 1996 and 2021. The consequent demand for new homes, associated developments and improved infrastructure will place significant pressures on the land and lead to increased soil loss through surface sealing. To minimise the potential impact of these developments requires an integrated approach to land use planning and environmental management. But are the existing policy instruments and monitoring tools good enough to restrict development on Greenfield sites and to adequately protect and conserve the soil?

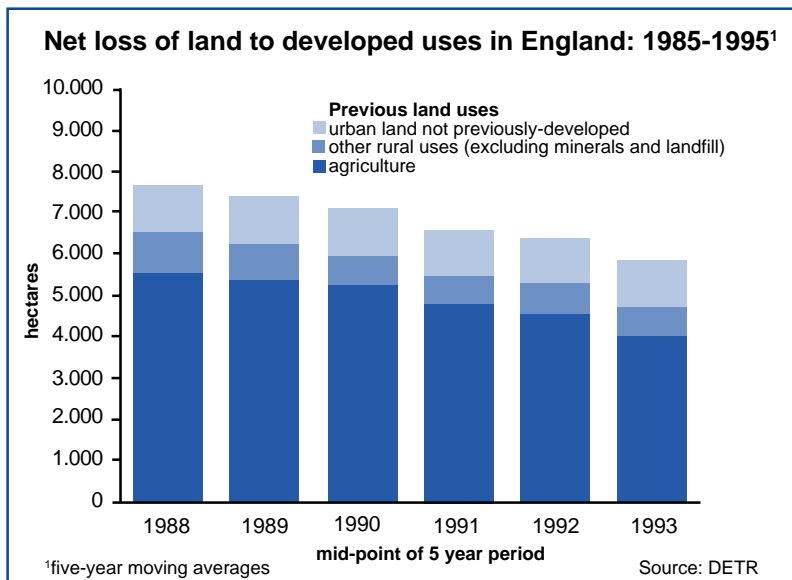
The view of the Royal Commission on Environmental Pollution is that up to now environmental policies have often taken soil for granted. Their report *'Sustainable Use of Soil'* published in 1996 calls on the Government to develop and implement a soil protection policy for the UK. This should protect the most productive soils and rare ecosystems, severely restrict development of Greenfield sites and speed up recycling of Brownfield sites. To achieve these objectives the Royal Commission argues for specific soil protection measures to be incorporated into the planning process and the creation of land banks of development sites that have undergone remediation. In response, the Government's consultation paper *'Draft Soil Strategy for England'* published in 2001 is more cautious. It identifies the need for a more coordinated approach and development of a monitoring network to support a system of soil indicators and targets but falls short of advocating a national soil strategy backed by legislation and incentives. A five-year review of the draft strategy is proposed. In the meantime the main mechanism for deciding how to use land and soils will continue to be the existing policies and guidance that underpin the planning system.



NLUD land use linked to OS MasterMap™

Planning policy for rural areas and the countryside has always sought to protect the best agricultural land. In addition, a series of statutory land-based designations operate to preclude inappropriate or insensitive development. These include green belts, National Parks, Sites of Special Scientific Interest (SSSIs), Areas of Outstanding Natural Beauty (AONBs), Environmentally Sensitive Areas (ESAs) and a number of other national and European nature conservation designations. Thus, although existing planning policies concentrate on 'land' they can be regarded as beneficially protecting or conserving soil as well. For these policies to operate successfully there is a need to direct new development onto previously-developed sites and land within existing urban areas. Recent planning policy guidance for housing sets out a sequential approach to development which prioritises recycling of Brownfield sites and empty properties before developing Greenfield sites. The aim is to promote the sustainable development and use of land and property in cities, towns and the countryside. To help deliver this objective the Government has set the target that 60% of new housing should by 2008 be provided on previously-developed land and through conversions of existing buildings.

Progress towards this target is revealed by the Government Sustainable Development Indicator S1 'Net Loss of Soils to Development'. The indicator uses land use change to developed uses as a proxy for soil loss. The chart is based on data from 1985 to 1995 but displays five-year moving averages to smooth-out annual fluctuations and indicates a gradual reduction in the amount of Greenfield land used for development during the period.



The official statistical bulletin 'Land Use Change in England' published in May this year updates this indicator and presents data that show that this target has now been met. In 2001, 61% of new dwellings were provided on previously-developed land including conversions of buildings.

Monitoring of land use change is carried out by Ordnance Survey (the National Mapping Agency of Great Britain) on behalf of Government. Data are collected as part of routine revision of the national large scale topographic mapping using ground survey techniques in built-up areas and air-photo interpretation in rural areas. At the same time, the National Land Use Database is developing a national assessment of previously-developed land that is updated annually with the assistance of local planning authorities and the Valuation Office. This is providing a site-level database of vacant land and buildings and derelict sites available for re-development and is being used as a tool by local authorities and regeneration agencies to bring these sites back into productive use.

By achieving the Government's recycling target of 60% by 2008 at such an early stage indicates that the sequential approach to development is starting to work. However, how well this approach acts a surrogate policy for soil protection and conservation remains to be demonstrated. The aim now should be to develop more sophisticated indicators and monitoring systems to fully evaluate the implications of Brownfield recycling for soil policy. ■

NLUD – National Land Use database

The aim of the National Land Use Database is to provide the definitive source of land use and land cover information for Great Britain primarily for use as a planning and environmental monitoring and decision-making tool. NLUD will combine a number of existing national data sources to create a complete, consistent and maintained baseline of land use and land cover. Proposed data sources include Land Cover Map 2000 (a national satellite-derived land cover data set), the national woodland inventory, domestic and non-domestic building stock data from the Valuation Office, the National Topographic Database maintained by Ordnance Survey (OS) and the existing NLUD previously-developed land data set. The project has just completed a major feasibility study to evaluate use of the new OS MasterMap™ database as the spatial framework for defining and classifying land use parcels. The current intention is to develop a full NLUD over the next two years linked to OS MasterMap™.

Links

- NLUD web-site
<http://www.nlud.org.uk/>
- Draft Soil Strategy for England
<http://www.defra.gov.uk/environment/consult/dss/>
- Planning Policy Guidance – The Countryside
<http://www.planning.odpm.gov.uk/ppg/ppg7/index.htm>
- Planning Policy Guidance – Housing
<http://www.planning.odpm.gov.uk/ppg3/index.htm>
- Office of the Deputy Prime Minister – Planning Statistics
<http://www.planning.odpm.gov.uk/stats.htm>
- OS MasterMap™ web-site
http://www.ordsvy.gov.uk/os_mastermap/home/home.htm

Disclaimer

Dr Harrison is currently working as a consultant to the Office of the Deputy Prime Minister (ODPM) in London advising on the development of the National Land Use Database. The views expressed here are those of the author and do not necessarily reflect those of the ODPM or any other Government Department.

Contact:

Dr Andrew R Harrison, 36 Walsingham Road,
BRISTOL BS6 5B
Email a.r.harrison@dial.pipex.com

CABERNET – Concerted Action for Brownfield and Economic Regeneration Network

The Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network, (CABERNET) is a Multidisciplinary Expert Network that aims to facilitate new practical solutions for urban brownfields. As part of its key objectives, CABERNET will identify and disseminate information on tools for multiple stakeholder use which aim to promote the sustainable redevelopment of urban brownfield sites across Europe, including accession countries. In the first stage of the project, the Network's Stakeholder Groups will focus on defining research needs and the 'State of the Art' for Brownfields. During the second stage, integrated and cross-cutting issues will be examined and a number of solutions will be proposed.

by Dr. Kate Millar, Land Quality Management Group, University of Nottingham (UK)

CABERNET is a 3-year initiative, coordinated by the University of Nottingham's Land Quality Management research group in association with the German Environment Agency (UBA), funded under the EC 5th Framework programme (Key Action 4: City of Tomorrow and Cultural Heritage). The Network consists of 49 Members and 6 Coordination Team members originating from 21 countries across Europe.



Photograph by Nora Meixner¹: Derelict site, Vienna (A)

Members, as well as representing diverse professional interests, cover the stakeholder spectrum, from industrialists to national regulators through to senior academics. The Network applies a broad multistakeholder approach to brownfield issues by providing a forum for wide European interaction across different representative groups. Eight Stakeholder Groups (regulators, financiers, landowners, developers, professional advisors, technology suppliers, community groups and academics) have been assembled and these groups cover the different aspects of rehabilitation of brownfield sites.

¹CABERNET Member and host of the Financiers and Technology Suppliers Stakeholder Group Meeting, sponsored by Bank Austria-Creditanstalt, Vienna, June 2002

The Network is focusing on four key objectives:

1 Improving awareness and enhancing shared understanding of brownfield issues across Stakeholder Groups.

Brownfield sites pose a number of complex problems. Stakeholders have quite different perspectives and as a result different needs. Enhanced awareness of the issues is vital to ensure the successful implementation of integrated and sustainable solutions. As part of its on-going activities CABERNET will strive to improve awareness (Stage 1) and promote interaction between stakeholders to enhance common understanding (Stage 2).

2 Developing Conceptual Models for Brownfields.

Conceptual Models for brownfields are needed to identify the interactions of key issues and perspectives. The Conceptual Models will represent the dynamic interaction of perceived drivers and pressures which can affect the achievement of sustainable brownfield rehabilitation.

The models will link:

- state of the art information
- drivers and pressures
- long-term sustainable development aims (i.e. environment, economic, social and cultural aspects)
- cross cutting issues, such as citizen participation and professional skills

The models will be initially developed during the first stage on the project and used to highlight research priorities and identify other practical tools. They will also inform the work programme during the second stage of the project and as a result facilitate the development of holistic solutions.

3 Identifying research gaps and facilitating coordinated research activities.

At present research and development of practical tools is carried out by many different disciplines and sectors in different countries. An integrated information base drawn from different stakeholders across Europe and elsewhere will enable the identification of possible synergies and leverage from national and other programmes. CABERNET will:

- Examine and identify research gaps and recommend priorities and objectives for new research.
- Stimulate integrated research and development activities across countries and stakeholders groups.
- Provide a structured forum for discussion of research projects on brownfield regeneration.
- Provide a mechanism for linking with other networks in Europe and encouraging collaboration across disciplines.

4 Identifying best practice approaches and new tools for practitioners.

Many cities already have experience in the regeneration of brownfield sites, and there are new ideas and tools being developed within disciplines and stakeholder groups across Europe and internationally. CABERNET will identify and disseminate tools for multi-stakeholder use in order to promote the sustainable redevelopment of urban brownfields.



Contaminated Site, East Midlands, UK

CABERNET's vision is the enhanced rehabilitation of brownfield sites. As a result of this work, Users (such as regional and municipal authorities, industry and small businesses, as well as professional advisors and scientists) will have access to an improved 'toolbox' which will include better information and new tools. CABERNET intends to inform thinking by creating an innovative intellectual and practical framework, bringing together the key aspects of the environment, economy and society associated with sustainable regeneration of brownfields. ■

For further information please contact:

Kate.Millar@nottingham.ac.uk or visit: www.cabernet.org.uk

Derby City is the First British Member of the European Land and Soil Alliance



Photo R.D. Jenny: Old and new buildings in the pleasant city-centre of Derby

Derby is a city which has evolved through outlying village communities joining together, but without losing any of their identities. There are living about 240.000 people. New and old housing sit side by side, blending the traditional Victorian-style with the modern.

Derby City Council keeps a close eye on new developments to make sure they are well-planned and contain open spaces for pleasant environment. In and around Derby are open spaces. In the heart of the city is the country's first public park – the Arboretum – given to the city in 1840 and which provides year-long interest through its wide variety of trees and shrubs.

Derby is traditionally an engineering city that can be traced back to the start of the industrial Revolution of the 19th century. Derby's position at the centre of the country, meant the railways came to the city and the railway technology engineering skills are still important to Derby with companies such as AdTranz and Rolls Royce remaining some of the city's largest employers.

In 1997, Derby City Council became a unitary authority, giving it all local government power. As a member of the European Land and Soil Alliance, Derby City Council is inclined to represent good practice of remediating contaminated Brownfield sites on the way to the future of sustainable development of Pride Park (see the following essay). ■

Information and contact:

Michael Foote, Director of Corporate Services
Derby City Council
E-mail: michael.foote@derby.gov.uk
www.derby.gov.uk



Brownfield Management in an old industrial Area of Derby (UK)

Photos R.D. Jenny: Relict of an old industrial plant in the redevelopment area of Pride Park

Derby is a city located in the East Midlands of Great Britain which significantly grew during the industrial revolution of the 18th Century and whose historical wealth has been associated with the railway industry. By the 1980's the decline in industrial activities had left some parts of the city with areas of contaminated derelict land and high levels of unemployment.

by Michael Foote, Derby City Council (UK)

In 1992, Derby City were successful in winning a bid for City Challenge Funding from the Department of Environment with the aim of investing in the inner city areas of Derby to provide development and employment opportunities. Pride Park was the flagship project and has turned derelict land into a mixed commercial, leisure and residential development. Ove Arup & Partners (Arup) were appointed as reclamation Engineers and were given the brief to produce an environmentally sound reclamation strategy at a cost effective price.

Site

Pride Park is an 80 ha former industrial site on the edge of Derby City Centre. The site is bounded by the River Derwent and the main line railway to London and is next to Derby railway station.

The park was previously used for domestic and industrial landfill, and as a gas and coke works, rail engineering plant and for gravel extraction. The past uses of the site have left behind a cocktail of contamination including high levels of oils, tars, heavy metals, ammonia, boron and low-level radioactive waste.

Contamination

A site specific classification system was developed based on the guidelines available. It identifies contamination levels on scale of 1 to 4, with 1 as relatively uncontaminated and 4 as the worst level of contamination. Detailed models of the contamination on the site indicated that the site could generally be split into east and west halves. The western half comprised of an old landfill and gas works sites with the worst contaminated soils and heavily contaminated groundwater; the eastern side was less contaminated from its former land uses as a gravel extraction area and engineering works.

Reclamation Strategy

The principal objectives of the reclamation strategy were to minimise off-site disposal of the contaminated soils and to ensure that contaminants do not migrate into the River Derwent. To the east the high contamination levels in the soils extended to 10 m below the surface, which made treatment impractical and uncommercial. The area has thus been safely contained within a 3 km long bentonite cement vertical cut-off wall sealed 1 m into the underlying Mercia mudstone.

A high density polyethylene membrane was been placed centrally within the wall to ensure that the designed 10^{-8} m/sec permeability is achieved. The containment wall isolates the contamination from the surrounding land but infiltration is encouraged by the inclusion of capillary break layers where applicable.

An abstraction and treatment system has been constructed to remove the leachate from inside the wall. Combined with the infiltration, a general cleaning of the contaminated soils is achieved by washing out the soluble contamination. The groundwater abstraction system consists of 18 abstraction wells located around the site from which the water is pumped to the Groundwater Treatment Plant before it is discharged into the River Derwent. A 40,000 m³ fully engineered waste repository has also been constructed on site within the bentonite containment wall to safely contain the worst contaminated material.

Wider Regeneration Issues

Applying innovative engineering solutions to resolve the problems of contamination is essential to the successful regeneration of brownfield sites however, there are a number of other issues that have to be addressed before a brownfield, contaminated, site can be turned into a successful regeneration project.

Site costs associated with resolving the legacy of previous industrial uses are usually abnormal in comparison to developing on Greenfield land. Much of the brownfield land lies in old industrial areas where land values are not high and the cost of reclaiming the land when added to the usual development costs can make the project unviable. In these situations additional financial assistance is required which can be in the form of 'seed-corn' funding that is used to start the project or grants. There are also less tangible problems to be overcome such as public perception, risk evaluation and how to reassure prospective purchasers. There is a need to be open and honest about the levels and extent of the contamination problem as well as clearly articulating the engineering basis of the solutions to interested parties. Thus gradually building up a level of trust in the integrity and robustness of the solutions that are implemented.

Furthermore, financial institutions and investors will need assurance that they can calculate the risk of funding an investment of the site. There may well be an issue of warranties or insurance's to protect their position.

With many clients working across Europe it is important that European Economic Community EEC legislation is devolved to National Legislation with the same interpretation of the overarching legislation; for consistency of approach and equality of competition. Equally important, the overall aim of sustainable development should not be compromised by the implementation of legislation in such a way that it drives the costs of remediating contaminated Brownfield sites to uneconomical levels. ■

Pride Park Redevelopment Area of Derby



Old heritage industrial building of Pride Park

Pride Park has been highly successful and has allowed for approximately 75% of the site to be developed notably including the construction of Derby County Football Club, buildings for various end uses such as banking call centre, hotel, restaurants, offices and a David Lloyd Leisure Centre. Further areas of the site are being currently reclaimed to greatly enhance this inner city area. The reclamation to date has created some 6,000 new jobs, which have mainly been filled from the Derby locality. The project's success has also been due to the informal partnerships developed by the technical teams and clearly shows the importance of kick starting development with public funding to encourage future private finance.



New Derby Football Stadium in the Pride Park Area

Almost £50m of public sector funds have been invested on Pride Park. This funding has encouraged significant private sector investment represented by over 50 companies trading from Pride Park creating over 6,000 jobs for the city.

This re-use of 'brownfield' land is viewed as a significant example of how 'greenfield' land can be saved for the benefit of future generations in the local region.

Ökonomie und Plan – Brachflächenrevitalisierung in Frankreich

Comme dans les autres pays de la communauté européenne les friches industrielles sont sur l'agenda actuelle du développement durable. Les initiatives législatives visent vers une réduction de la consommation d'espace et la revitalisation des centres urbains. Le contrat de plan joue un rôle central pour la mise en œuvre de cette stratégie. Basé sur l'expérience de la reconversion des friches industrielles dans les régions de tradition industrielle comme en Lorraine, les interventions s'élargissent de plus en plus sur toutes les centres urbains. Le succès futur va être dépendant d'impact pratique des nouveaux instruments législatifs en interaction avec l'adaptation des fonds publics et l'engagement du secteur privé.

von Dr.-Ing. Uwe Ferber, Projektgruppe Stadt + Entwicklung, Ferber, Graumann und Partner, Leipzig (D)

Entgegen der landläufigen Meinung sind auch im Flächenland Frankreich Innenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung auf der aktuellen politischen Agenda. Der Bestand wird auf ca. 20.000 ha geschätzt, wovon die traditionellen Industrieregionen Nord-Pas de Calais und Lothringen mit 9.400 ha bzw. 2.500 ha an der Spitze stehen (CLARINET, 2001). Jedoch hat sich die Diskussion über die schon "klassische" erste Welle der Montan-, Schiffbau- und Textilbrachen der 80er und 90er Jahre zwischenzeitlich um die Brachflächenproblematik der innerstädtischen Quartiere - in den großen Ballungszentren wie Paris, Lyon und Marseille erweitert.

Der unübersehbare Niedergang vieler Stadtteile und die anhaltende Suburbanisierung haben den stockenden Prozeß der schon im Jahr 1982 eingeleiteten Dezentralisierung und einer überfälligen Gebietsreform - Frankreich hat noch ca. 36.000 eigenständige Kommunen - neu belebt. Mit dem Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung wurde 1999 das Gesetz zur "Nachhaltigen Raumordnung und Raumentwicklung" verabschiedet (vgl. Karmann-Wossner, 2001). Im Zusammenspiel mit ergänzenden gesetzlichen Regelungen zur interkommunalen Kooperation soll ein weiteres "Ausbluten" der Innenstädte verhindert und der Flächenverbrauch durch gemeinsame Entwicklungskonzepte eingedämmt werden. In festgelegten Agglomerationsräumen wird die Entwicklung neuer Bauflächen in den Außenbereichen stark eingeschränkt und eine verstärkte Innenentwicklung in den Mittelpunkt gestellt.

Zentrales Instrument zur Durchsetzung dieser Ziele sind jedoch nicht allein die gesetzlichen Verpflichtungen sondern die im Rahmen der "Planification"

zur Verfügung stehenden Fördermittel aus den Planverträgen. Entgegen der Situation in anderen Ländern Europas steht mit den in 6-jährigem Turnus verabschiedeten Planverträgen ein integratives Finanzierungsinstrument für die räumliche Entwicklung zur Verfügung. Die Mittel werden von der EU, dem Zentralstaat, den Regionen und Départements bis hin zu den Kommunen aufgebracht und in den verhandelten Schwerpunkten eingesetzt. Sie setzen damit auf einen über einzelne Haushaltsjahre hinausgehenden verlässlichen Rahmen für private Investoren. Damit waren und sind die Planverträge auch seit den 80er Jahren ein erfolgreiches Instrument für die Brachflächenrevitalisierung in den Regionen Nord-Pas de Calais und Lothringen. Besonders deutlich wird dies am Beispiel der Montanregion Lothringen.



Foto U. Ferber: Zu Reserveflächen zwischenbegrünte Industriebrachen in Lothringen

Im Rahmen der Planverträge konnten von 1987 bis 1998 ca. 3.350 ha Brachflächen durch die regionale Entwicklungsagentur EPML aufbereitet werden. Hierbei wurden Mittel der Europäischen Union, des Staates und der Region mit Eigenmitteln der Agentur aus einer einwohnerbezogenen Steuerabgabe kofinanziert. Insgesamt wurden 800 Mio. FF (rd. 150 Mio. EUR) bereitgestellt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine Stabilisierung des regionalen Bodenmarktes gerichtet. Große Brachen wurden zunächst mit geringem Kostenaufwand zu Reserveflächen aufbereitet und werden erst Schritt für Schritt wieder auf den Markt gebracht (vgl. Ferber, 1994).

Hierdurch wurde, entgegen der Situation in vielen andern europäischen Industrieregionen, der Bestand an Brachflächen zwischenzeitlich deutlich reduziert. Mit der Aufbereitung der letzten Kohle- und Stahlwerksbrachen wird nach fast 20 Jahren die massive öffentliche Intervention zum "Auslaufmodell". Auch in innerstädtischen Problemgebieten wie Lille/Roubaix, St. Etienne und Marseille, intervenieren inzwischen vergleichbare Agenturen. Sie konzentrieren sich auf den Erwerb der Brachen und die ersten Schritte des Flächenrecyclings (Abbruch, Sanierung). Die sich anschließende Entwicklung der Flächen soll in der Regel direkt durch kommunale oder private Träger übernommen werden. Da dies an den zumeist strukturschwachen Standorten nicht immer gelingen kann wird die Projektentwicklung vielfach in Public-private Partnership vorangetrieben. Hierfür hat sich in Form der "Sociétés d'Economie Mixte" (SEM) ebenfalls eine spezifische französische Spielart entwickelt. SEMs sind eine eigenständige Rechtsform und bedürfen einer mind. 51 % Beteiligung der öffentlichen Hand. Sie haben vergünstigten Zugang zu Kommunalkrediten und können auch direkter Fördermittelempfänger sein. In dem ehemaligen Textilzentrum Roubaix/Tourcoing entwickelt eine SEM unter Beteiligung der Kommune, der Region und der Handelskammer Handwerkerhöfe und Industriegebiete auf Brachflächen. Öffentliche Strukturhilfen und flexible privatwirtschaftliche Organisationsstrukturen eröffnen den erforderlichen Spielraum für eine Projektentwicklung.

Sind erst einmal erfolgreiche Pilotprojekte auf den Weg gebracht, lässt auch die private Initiative nicht auf sich warten. Im Großprojekt der Revitalisierung der Hafenviertel von Marseille (EUROMEDITERRANE) verweisen die Entwickler auf die Erfolge beim Einwerben von privatem Kapital europäischer und amerikanischer Pensionsfonds.



*Revitalisierung der Hafenviertel von Marseille
(EUROMEDITERRANE)*

Von einer effektiven Organisation dieses Zusammenspiels zwischen privaten und öffentlichen Akteuren hängt wohl auch in Frankreich die Zukunft des Flächenrecyclings ab. Mit dem absehbaren Auslaufen der europäischen Strukturförderung fallen 2006 tragende Säulen der bisherigen Finanzierungsmodelle innerhalb der Planverträge weg. Die neuen Instrumente der interkommunalen Kooperation müssen sich bis dahin in der Praxis bewähren und auch tatsächlich eine dauerhafte Koalition zugunsten der Innenentwicklung erzeugen. Auch europäische Initiativen, wie die Auflage eines dritten URBAN Programms kommt in diesem Zusammenhang eine zentrale Bedeutung zu.

"Planification" und Planverträge

Zentralstaat und Region erarbeiten im Rahmen der französischen *Planification* einen aufeinander abgestimmten nationalen und regionalen sechsjährigen Entwicklungsplan. Darin werden in allgemeiner Art und Weise die für die Planperiode mit Vorrang zu verfolgenden Planungsziele im wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bereich festgelegt. Der Entwicklungsplan dient als Grundlage für den *Contrat de Plan* zwischen Staat, Regionen und Departements, der den aufzubringenden finanziellen und personellen Einsatz Mittel der Vertragspartner, z.B. zur Förderung der Innenentwicklung und Brachflächenrevitalisierung festlegt. In ausgewiesenen Fördergebieten kommen Gelder der Europäischen Union hinzu. Die Planverträge sind gemäß der neuen Raumordnungsgesetze mit strategischen Entwicklungsplanungen in den Verdichtungsgebieten abzustimmen, wodurch die anhaltende Suburbanisierung eingedämmt werden soll.

Etablissement Publics d'Aménagement (EPA)

Die Möglichkeit, für öffentliche Entwicklungsaufgaben *Etablissements Publics d'Aménagement* durch den Zentralstaat einzurichten, besteht seit Mitte der 50er Jahre. Sie sind in der Lage, treuhänderisch für den Staat und die kommunalen Gebietskörperschaften alle aus dem öffentlichen Bau- und Planungsrecht abgeleiteten Aufgaben wahrzunehmen und eigene lokale Steuern zu erheben. Die EPA's entwickelten sich schnell zum zentralen Instrument bei der Umsetzung großer Neubauvorhaben der 60er und 70er Jahre, wie beim Bau der *Villes Nouvelles* im Großraum Paris. Wegbereiter für das Branchenrecycling in Frankreich ist das *Etablissement Public Foncier de la Métropole Lorraine (EPML)*, welches heute weitgehend mit der Aufbereitung von Industriebrachen beschäftigt ist.

“Sociétés d'Economie Mixte” (SEM)

Bedingt durch die kleinteiligen kommunalen Strukturen hat sich in Frankreich ein breites Spektrum an interkommunalen Kooperationsformen, in Public-Private-Partnership, entwickelt. Heute bestehen ca. 450 Gesellschaften, die im Auftrag der öffentlichen Hand schwerpunktmäßig in den Bereichen Wohnungs- und Städtebau, Wirtschaftsförderung und öffentliche Verwaltungs- und Serviceleistungen arbeiten. Ein eigens für die SEM's 1983 verabschiedetes Gesetz sieht die Beteiligung der öffentlichen Hand mit einem Anteil von mindestens 51% bis höchstens 80% am Grundkapital vor. Die Gesellschaften unterliegen vollständig privatrechtlichen Bestimmungen. Die meist kleinen und auf lokaler Ebene operierenden SEM's sind in ein nationales Netzwerk eingebunden, welches eng mit der *Caisse des Dépôts et Consignations* verflochten ist. Diese nationale Anstalt des öffentlichen Rechts verwaltet die Einlagen der französischen “Sparkassen” und vergibt zinsgünstige Kredite für Projekte der Gebietskörperschaften. Sie räumt den SEM's gleichrangige Kreditbedingungen ein und bietet ihnen über eine Tochterfirma Dienstleistungen, wie z.B. eine zentrale Buchführung, an. Ein Beispiel für eine der zahlreichen SEM im Bereich des Brachflächenrevitalisierung ist die *Société d'Economie Mixte du Versant Nord-Est* in der Agglomeration Roubaix/Torcuoing.

Quellen

- CLARINET (2001): www.clarinet.at
- Ferber, Uwe (1994): Aufbereitung und Revitalisierung industrieller Brachflächen in den traditionellen Industrieregionen Europas, Sonderprogramme im Vergleich, Institut WAR 89
- Ferber, Uwe: (2002) Stadt 2030 Gießen-Wetzlar - Regionalisierung planen in PLANERIN Nr. 51
- Karmann-Woessner, Anke (2001): Der neue code d'urbanisme in Frankreich, in PLANERIN Nr. 47
- Ville de Marseille (1997): Marseille 2015 – un projet pour Marseille à l'échelle européenne

Kontakt

Projektgruppe Stadt+Entwicklung, Ferber, Graumann und Partner
Stieglitzstraße 84, D-04229 Leipzig. E-mail: projektstadt@t-online.de

**World Congress of Soil Science 2002
IUSS Resolutions to the World Soils Agenda**

On the 17th World Congress of Soil Science, Bangkok/Thailand, 14-21/08/2002 the IUSS resolves to promote actively the World Soils Agenda. The IUSS called also to the responsible world-wide organisations which are addressed to install an annual “Day of the Soil” 5/12/2002.¹

The Resolution to promote the World Soils Agenda

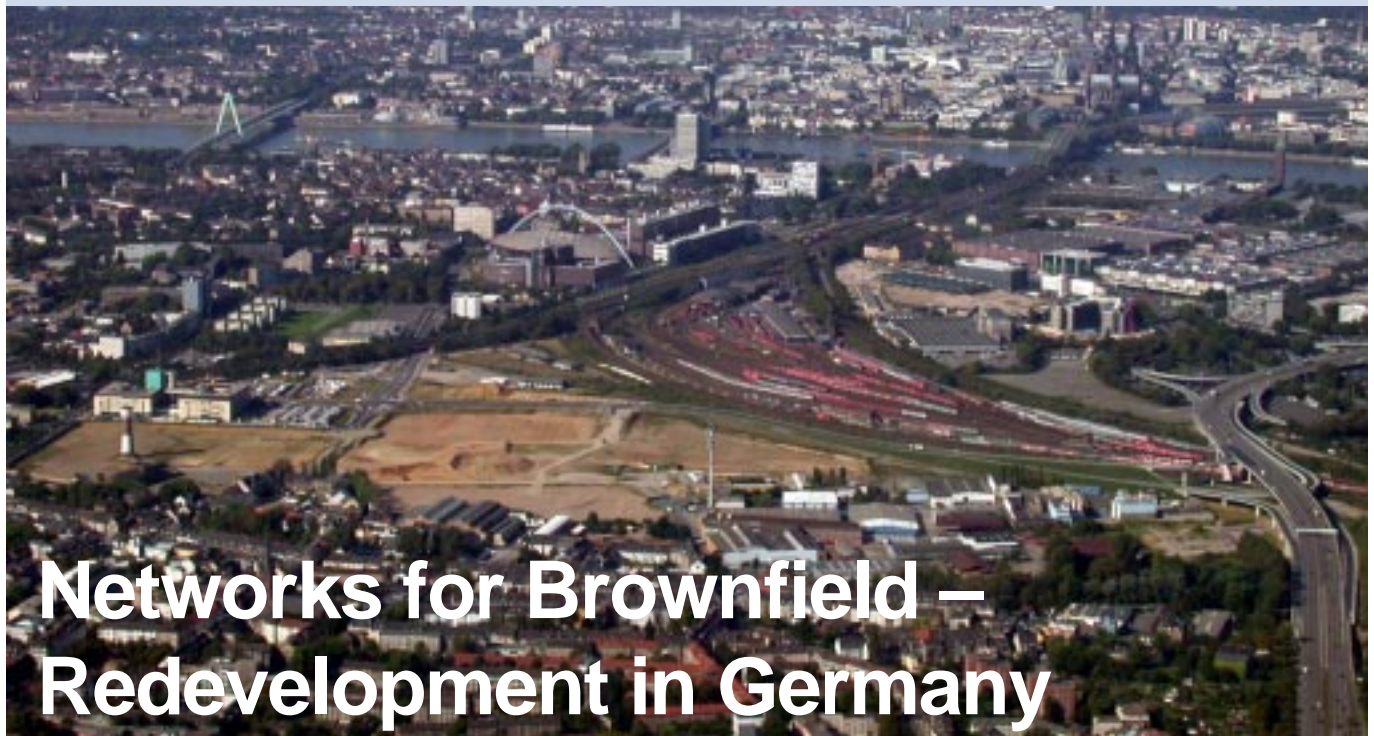
Recognizing that land users are unable to tackle the challenges of sustainable land management solely on their own initiative; concerned by the fact that soil and land degradation remains a largely unresolved problem of global environmental change; encouraged by numerous local to national actions undertaken in many parts of the world; convinced of the need for concerted international action that addresses soil issues at a global level; the IUSS decides to actively promote the **World Soils Agenda** of its Working Group “International Actions for the Sustainable Use of Soils” (IASUS), and in particular the following tasks:

1. Assessing the status and trends of soil degradation at a global scale;
2. Defining impact indicators and tools for monitoring and evaluation;
3. Developing principles, technologies and approaches, and enabling frameworks for sustainable land management, with attention to more field research (soil survey and related activities);
4. Identifying an international, multi-disciplinary network for soil issues;
5. Establishing an international (inter-governmental) panel on soils;
6. Providing guidance to develop and implement national soil policies;
7. Promoting initiatives for sustainable land management;
8. Ensuring inclusion of soil-related issues in development programmes;
9. Providing guidance for national and local action.

“The IUSS resolves that soil organic matter is a resource that must be restored and increased globally to reduce the net rate to increase in greenhouse gases, to increase plant productivity and to improve environmental quality.”

IUSS, 17th World Congress of Soil Science
Bangkok/Thailand, August 14-21, 2002

¹ELSA e.V. has organized this year a first meeting to the World Day of Soils on December 5 in Osnabrueck, see the communication next issue no. 5.



Networks for Brownfield – Redevelopment in Germany

Photo F. Dosch: Brownfield of a former chemical industry site near the city-center of Cologne (D)

There are some networks and working groups in Germany which are focused on brownfield redevelopment. The origins of many activities can often be found in the field of subsurface remediation. Nowadays subsurface remediation is usually implemented in connection with a brownfield redevelopment project. Accordingly, there are working groups in the associations of the remediation community (e.g. ITVA and altlastenforum Baden-Württemberg e. V.) that are concerned with topics of brownfield redevelopment and area management, mostly with an engineering approach.

by Volker Schrenk & Dr. Baldur Barczewski, Universität Stuttgart (D)

One of the first really interdisciplinary networks is the FIGURA group in the federal State of Baden-Württemberg, which was initiated in 1998 by the Research Facility for Subsurface Remediation (VEGAS/University of Stuttgart, see: <http://iws.uni-stuttgart.de>). FIGURA is the German abbreviation of Brownfield Redevelopment, Abandoned Industrial Sites, Ground-Water Protection - Environmentally Appropriate Revitalization of Industrially Damaged Sites (<http://www.figura-bw.de.vu>).

The FIGURA cooperative consists of representatives of regulators, communities, research institutions, banks, insurances, planning offices, investors, etc. FIGURA's objectives are an exchange of experience in Germany, the solution of existing problems concerning brownfield redevelopment by research projects and the promotion of brownfield recycling as a possibility to reduce the high land consumption in Germany. The research projects are carried out by universities as well as by consulting companies, investors, communities and were developed and

combined with a special emphasis on practical application. Results for example are a building material catalog, which was developed to recognize toxic substances in building materials during the demolishing of buildings. Another project's focus is on the on-site investigation of contaminants in soil and groundwater in order to narrow down the location of a contamination hot spot on a brownfield site and to delineate the contaminated plume. In the context of another project the approach of brownfield redevelopment were investigated in different communities in the State of Baden-Wuerttemberg and evaluated regarding best practice and innovative procedures among other things. As a result different databases and tools were developed to optimize projects. Further projects concerning liability and planning reliability of brownfield projects, win-win solutions in land management as well as aspects of sustainable building area management for the city of Stuttgart. The research activities are financed by the Federal State of Baden-Wuerttemberg. The results at present are available under <http://www.bwplus.fzk.de>.

FIGURA developed into a nationwide network, although the group is concentrating on brownfield redevelopment and revitalization projects especially in Baden-Württemberg. Moreover “practical advices” to enhance redevelopment in small communities are developed and tested in two model communities. This project is part of the ecological policy focal point “*Management of Area Resources*” of the Ministry of Traffic and Environment in Baden-Wuerttemberg. (<http://www.uvm.baden-wuerttemberg.de>).

Another network was initiated in 2002 by the Nordhausen University of Applied Sciences. It is focused on the problems of brownfield redevelopment in the eastern federal states (<http://www.fh-nordhausen.de>). The German Environmental Protection Agency is going to initiate a network for brownfield redevelopment on a federal level taking into account existing structures and networks of the other levels. This network will give the needed frame for the needed political action on brownfield redevelopment on a nationwide scale.

One line of the work of networks is directed to solve existing problems with the recycling of derelict land in Germany by developing better technical or management tools or direct public subsidies. On the other hand, ideas are emerging to promote recycling of land by fiscal incentives. A working group in the altlastenforum Baden-Württemberg e.V. (<http://www.altlastenforum-bw.de>) developed suggestions to use tax systems to promote redevelopment as a tool to reduce greenfield consumption. Among other things a duty on the consumption of greenfield sites is proposed. From the revenues of the tax a fund should be established to cover additional risks of subsurface remediation costs due to undetected contaminations or higher clean up standards in the future. Empty building sites within the settlement should be more highly taxed, in order to make these sites better available. Because subsurface clean-up costs are not usable to reduce income or other taxes for investors one main proposal for the group is to allow subsurface clean-up costs for income tax reduction. This will very quick make large amounts of private money available for the revitalization of brownfields. <http://www.iws.uni-stuttgart.de/Sonstiges/ALTLASTENFORUM/seite11/faltblatt.pdf>

Two networks are operating at a European level. CABERNET is elaborate in the article by K. MILLAR. RESCUE is the other European network which is in short for Regeneration of European Sites in Cities and Urban Environments. This is a research project in the 5th Framework Programme of the European Community, which started in March 2002 with five industrial core regions in the UK, Germany, France and Poland. A transatlantic network is the United States and Germany Bilateral Working Group on Redevelopment of Brownfields (see article by S.TOMERIUS).

For many years communities and stakeholders have been working on brownfields. The actual efforts and networks show that the topic of brownfield redevelopment is of increasing importance for a sustainable future. ■

ITVA – Eckpunkte: Verringerung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling

Die Bundesvereinigung Boden und Altlasten e.V. (BVBA) ist Mitglied des Boden-Bündnisses. Dessen Mitgliedsverband ITVA - Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. hat ein Eckpunkte Papier “*Verringerung des Flächenverbrauchs durch Flächenrecycling*” herausgegeben.

Der ITVA fordert zum umweltpolitischen Handlungskomplex „Verringerung des Flächenverbrauchs“ der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie mit einem integrativen Programm für einen sparsameren und effizienteren Umgang mit Flächen und Böden übergeordnete Maßnahmen zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Deutschland und als Impuls für Flächenrecyclingmaßnahmen kurzfristig umzusetzen. Dazu zählen u.a.

- Einsatz ökonomischer Steuerungsinstrumente
- Stärkung ordnungsrechtlicher und planerischer Instrumente
- Maßnahmen zur Information und Bewusstseinsbildung zur Verbesserung der Akzeptanz des Flächenrecyclings

Die Umsetzung erfordert für die Böden und Brachflächen ein Umdenken insbesondere in rechtlicher und wirtschaftlicher Sicht, insbesondere eine Absicherung von Flächenrecycling als Beitrag zum Bodenschutz und zur Umweltsanierung.

Näheres lesen Sie unter:
<http://www.itv-altlasten.de/>

Contact

FIGURA – Flächenrecycling, Industriebrachen, Grundwasserschutz, Umweltgerechte Revitalisierung von Altstandorten

Volker Schrenk & Dr. Baldur Barczewski
Universität Stuttgart, Pfaffenwaldring 61
D-70550 Stuttgart
schrenk@iws.uni-stuttgart.de

Brownfield Conference 2002 in Charlotte North-Carolina (USA):

US-american/German Workshop on Economic Tools for Sustainable Brownfield Redevelopment

The long-standing US-american and german bilateral cooperation between the US Environmental Protection Agency and the Federal German Ministry of Research and Education (BMBF) on soil protection and remediation technology has now reached a phase 3: This phase started in November 2002 and focuses on issues of sustainable land management and site recycling. The partners agreed on a three-year-cooperation with the aim to improve the transatlantic exchange of experiences and good practice on strategies and instruments to promote sustainable Brownfield Redevelopment in US-american and german cities.

von Dr. Stephan Tomerius, Deutsches Institut für Urbanistik DIFU, Berlin (D)

The bilateral cooperation aims on the one hand at the elaboration of a “Site-specific Management and Redevelopment Tool” (SMART-Plan), while trying to identify and integrate good practice of brownfield redevelopment approaches from model site cities in each country. On the other hand a series of workshops are planned as means of enhancing practice-oriented knowledge-transfer between the US and Germany. Participants of these workshops are urban practitioners including their private partners, federal and state governmental representatives, researchers and consultants working on brownfield programmes and urban redevelopment projects.

The first bilateral workshop with the character of a kick-off workshop just took place in November 2002 in Charlotte, North Carolina, right in advance of and combined with the US EPA National Brownfield

Conference. Under the workshop’s topic “Economic Tools for Sustainable Brownfield Redevelopment” US-american and german experts gave an overview of financing strategies and tools applicable for redevelopment purposes in the cities. US-american speakers from EPA, banks, insurance companies, law firms, urban research and practice highlighted a great variety of economic incentives. Against the background of numerous EPA Brownfield Programmes under the new federal legislation (see also page 12) and also remarkable funding programmes by the Ministry of Housing and Urban Development (HUD) it turned out that US cities are able to choose from a wide range of tax-based, market-based, public and private investment tools. Various federal and state programmes offer tax credits, abatements and defers, thus establishing an attractive municipal playground to attract private investment on brownfields. Likewise the possibility of setting up tax and incremental finance districts facilitate revolving tax revenues for redevelopment purposes. US-american cities are given a number of different revenue streams by law such as parts of sewage or waste management fees in order to pay back bonds from the private sector used for brownfield redevelopment investments.

German brownfield experts explained the different financial funding resources applicable for brownfield redevelopment on the European level (such as European Structural Funds or Urban II), federal (e.g. Urban Development Support, Common Task Improvement of Regional Economic Structure) and state level (e.g. remediation funding programmes). Specific tools – like the “State Property Fund” in Northrhine-Westphalia – and specific experiences in



*Foto F. Dosch:
Members of the US-D Bilateral Working Group*

german city practice (e.g. in Leipzig, Duisburg, Trier and different projects in the state Baden-Württemberg) highlighting integrative and sustainable planning strategies and successful brownfield projects in different german regions have been presented and discussed among the bilateral working group and further participants.

Towards the end of the workshop a group design exercise was carried out to make instruments and approaches in both countries more visible on existing cases: american and german brownfield experts developed a redevelopment and finance strategy whereas the german group used its approaches on an existing american site and the american group on a german site. Surprisingly the suggested reuse and planning strategy turned out quite similar compared to what had really happened on these sites – a good sign that apart from striking differences in the US-american and german system similarities in ideas and approaches are existent. Also the advanced US legal and programmatic framework for brownfield financing may have a stimulating and inspiring influence on the current and future discussion on sustainable land use issues in Europe and the role and relevance of brownfield redevelopment in european and national strategies of reducing land consumption.

Contact

Dr. Stephan Tomerius, Deutsches Institut für Urbanistik,
Ernst-Reuter-Haus, Straße des 17. Juni 112, D-10623 Berlin
tomerius@difu.de

The Brownfields 2002 in Charlotte, North Carolina was the 7th annual US conference on brownfield redevelopment. Charlotte is the nations 2nd biggest financial center, and that's why economic and finance tools on brownfield redevelopment played a mayor part on this conference. Several thousand experts from all stakeholder groups exchanged their experiences with other stakeholders about successful brownfields redevelopment. The program included more than 75 different panel sessions, mobile workshops, over 40 marketplace of ideas roundtable discussions, dozens of individual poster presentations, presentations of the Phoenix Awards, and an extensive Exhibit Hall.

The 8th brownfields conference - Brownfields 2003 will be in October 2003 in Oregon Convention Center, Portland, OR.

www.brownfields2002.org



Foto F. Dosch: City of Charlotte, North-Carolina, USA

Current Brownfield Programmes and Legislation in the U.S.A.

In the U.S.A. Brownfield Redevelopment is a hot topic of economic, ecological and social relevance. The impression that urban sprawl should not be a serious environmental topic because of the amount of space in the U.S. is wrong. Especially in some smaller states, e.g. in Maryland, sprawl has reached a level that forced the state government to grow active. Redevelopment motivation also exists in U.S. cities: Brownfield redevelopment of inner-city sites generates municipal tax revenues from growing real estate, commercial and income tax bases.

According to a survey of the United States Conference of Mayors (USCM) in 2000 there are more than 21,000 brownfields alone in the 232 cities taking part in the survey. The number of known brownfield sites in the U.S. is estimated at 400,000. EPA as the responsible federal environmental authority, has addressed the problem of contaminated sites on different levels. EPA has established several programmes to deal with a great number of less-contaminated sites, called "Brownfields".

New legislation on brownfields was passed recently: according to the "Brownfields Revitalization and Environmental Restoration Act of 2001" (H.R. 2869, incorporating p. 350). Brownfield Revitalization Funding authorizes up to \$ 200 million per year for assessment and cleanup. Grants are for \$200,000 to eligible entities to inventory, characterize, assess and conduct planning at brownfields sites. Grants of the same amount may be given to eligible entities or non-profit organizations for clean up costs. In a subtitle "State Response Programmes" the new law authorizes \$ 50 million per year for grants to assist States and tribes in the development of State programmes.

Resulting from earlier Brownfields Programmes there are first EPA's 362 pilot projects. These are pilots in different regions having access to assessment grants. Each region is organized by a Regional Brownfield Coordinator. Second is the "Revolving Loan Funds (RLF)": The city loans federal money to projects. Repayments are plowed back into the fund and used to support further brownfield projects. 104 pilots participate in RLF. According to EPA Brownfield Office EPA has provided \$165 million in RLF within eight years (state: autumn 2000). Leverage is estimated at \$2.3 billion. About 7,000 jobs have been created. In the meantime an RLF loan amounts to \$1 million per new jurisdiction. Third, the Job Training Programme, focusing on restoration and renovation of buildings, etc. 37 pilots have taken advantage of its \$200,000 grants and of the iterative process which is involved. The participating communities can recruit workers for their projects out of the training pool. Fourth there is the "Showcase Communities": A showcase community gets \$200,000 and has the advantage of close cooperation with EPA. Apart from that an EPA member is sent to the city to support its projects.

In addition to that tax incentives play an important role in EPA's brownfield strategies. Several incentives are given to induce investment in brownfield sites:

- Deduction of environmental costs on federal (and state) income tax,
- Deduction of environmental costs on municipal property tax,
- Tax deferments (payment can be postponed until the project is running).

Apart from EPA there are further funding sources for Brownfields on the level of federal government: an example of that is the "Community Development Block Grant Programme" (CDBG). This programme offering low-interest loans to the cities is – amongst others - run by the U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD).

As a reaction to rather strict federal regulation, especially on liability issues, several states have established voluntary cleanup programmes addressing the brownfield issue with an approach which is more cooperative than mandatory. Several of these state programmes, e.g. in New Jersey and Illinois, set up advanced tools such as tax incentives, liability reliefs to promote revitalization efforts in the cities (find a good overview over the Voluntary State Programmes at the website of the Northeast-Midwest

Institute, Washington DC, on: www.nemw.org/brownfields.htm, under "Reports" and "Contacts").

Brownfield redevelopment is a common topic in many American cities. The opportunities and benefits from revitalizing abandoned urban sites are strong motives and political advantages for local officials. Ecological, economic and social benefits make redeveloping brownfields a hot tip for sustainable urban development. According to the Brownfields Programme at the United States Conference of Mayors (USCM) brownfield redevelopment is a key topic in many American cities which want to rechannel economic development back to the cities, fight urban sprawl and revitalize run-down neighborhoods. Good redevelopment practice is to be seen in several US-american cities – especially in EPA showcase communities - ranging in size from smaller towns like Glen Cove or Niagara Falls, New York State, over mid-sized and bigger cities like Bridgeport, Connecticut, Portland, Oregon and Buffalo, New York State, to world cities like Chicago, Illinois or New York City - just to name some of the cities growing active on brownfields as a tool of urban development bringing light into the blackbox of "urban sustainability". ■

Literature, Links

- Brownfields at the US Environmental Protection Agency: www.epa.gov/brownfields
- Steffens, Kai und Volker Franzius 2002: Das neue Brownfields-Gesetz der USA. *Altlastenspektrum* 4/2002, S.175-179.
- US United States Conference of Mayors (USCM): www.usmayors.org/uscm/brownfields/



Photo F. Dosch: Sprawl and soil consumption is a challenge for site recycling

Ökonomische Instrumente für den nachhaltigen Bodenschutz

Foto R.D. Jenny; Stadterneuerung im Zentrum von Manchester

Bodenschutz beinhaltet den Schutz der ökologischen Bodenfunktionen, die über die Austauschbeziehungen einen direkten Einfluss etwa auf den Wasserkreislauf oder die Luftqualität haben. Nutzungen von Flächen gehen in modernen Volkswirtschaften mit erheblichen Beeinträchtigungen der ökologischen Bodenfunktionen einher. Wenn die Akteure, die über die Flächennutzungen entscheiden, angeregt werden sollen, ökologisch weniger beeinträchtigende Nutzungen vorzunehmen, so ist das gesamte institutionelle Arrangement zu betrachten, das die Kosten und Nutzen verschiedener Alternativen beeinflusst. Um wirksame Impulse für eine alternative Flächennutzung zu geben, ist außerdem danach zu fragen, welche Verhaltensparameter für die Akteure im Vordergrund stehen. Nur innerhalb eines umfassenden Ansatzes lässt sich das Akteursverhalten ausreichend abbilden, um ökonomische Anreize zu konzipieren, welche die Akteure zu ökologisch sinnvollen Flächennutzungen anreizen.

von Dr. Kilian Bizer, TU Darmstadt und sofia Darmstadt (D)

In der **Analyse von Flächennutzungen** ist danach zu fragen, welche Alternativen für die Akteure relevant sind. So kann ein Einkaufszentrum von einem Investor auf der „grünen Wiese“ vor der Stadt eingeschossig mit großer ebenerdiger Parkierungsfläche gebaut werden, es ist aber auch grundsätzlich denkbar, das Gebäude zweigeschossig in der Innenstadt mit Tiefgarage auf einer Brachfläche eventuell mit Altlastenverdacht zu errichten. Entscheidend dafür, ob es sich um relevante Alternativen handelt, ist, dass die angestrebte Nutzung in beiden Fällen realisierbar ist. Entscheidend für die Wahl des Investors sind die relativen Kosten und Nutzen der Alternativen. Will man die Nutzung von Brachflächen fördern, kann man deshalb entweder die Nutzung von unbelasteten Flächen verteuern, oder die Nutzung von belasteten Flächen begünstigen. Letzteres geschieht in der Regel über Subventionen in Form direkter Kostenübernahmen oder zinsverbilligter Kredite etwa für die Altlastensanierung. Ersteres ist über **verschiedene**

Abgabenmodelle wie die Bodenschutzabgabe, eine reformierte Grundsteuer oder handelbare Ausweisungsrechte denkbar. Diese für Deutschland bzw. einige der Bundesländer entwickelten Modelle lassen sich vom Ansatz her auch auf andere Länder übertragen, bei denen Flächen wegen der damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen eine knappe Ressource darstellt.

Die **Bodenschutzabgabe** ist ein Instrument, das bisher auf der Ebene der Bundesländer diskutiert, aber noch nicht implementiert wurde. Sie belastet die Neuversiegelung ab einem bestimmten Stichtag von bisher unversiegelten Flächen. Abgabefrei ist die Bebauung bereits versiegelter oder diesen gleich gestellter Flächen. Zu diesen gleichgestellten Flächen wären etwa auch altlastenverdächtige oder einfach belastete Flächen zu zählen, so dass eine Bebauung auf einer Fläche, für die ein Altlastenverdacht bestand (und ausgeräumt ist) abgabefrei wäre.

Ein Abgabesatz von einmalig zu zahlenden 12,50 Euro je m² würde leichte Signaleffekte auslösen und nur eine sehr begrenzte Lenkungswirkung entfalten. Ein Abgabesatz von einmalig rund 50 Euro je m² würde hingegen schon deutliche Lenkungsanreize geben und auch Anpassungsreaktionen bewirken. Das Aufkommen der Bodenschutzabgabe stünde dem Land zu, dass die Einnahmen zweckgebunden für den Bodenschutz verwenden könnte. Damit könnte neben dem „push“-Effekt der Abgabe auch ein „pull“-Effekt durch Subventionierung von den Bodenschutz fördernden Maßnahmen entstehen, der die Lenkungsfunktion der Abgabe unterstützt.

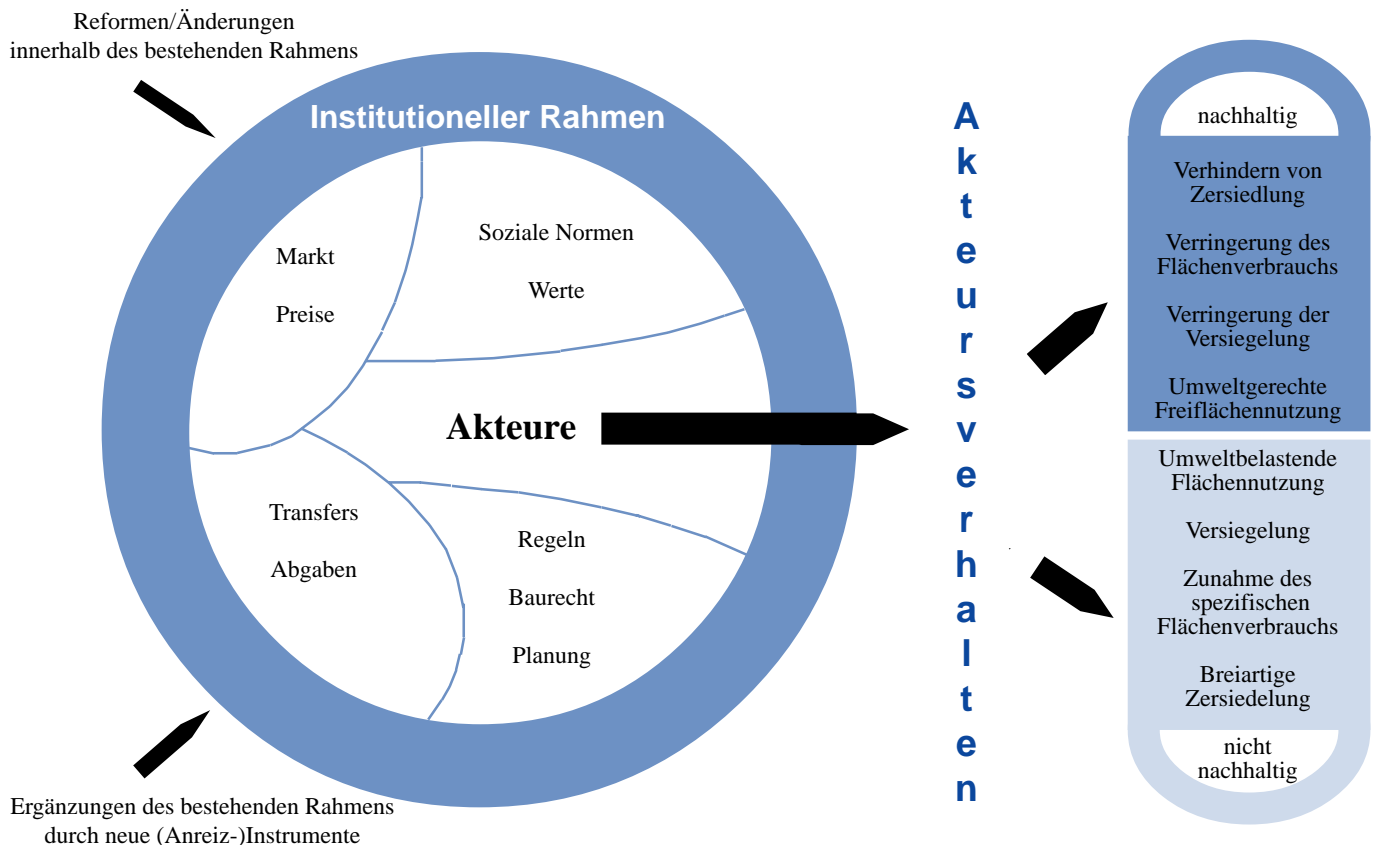
Da die Bodenschutzabgabe nur auf neu versiegelte Flächen erhoben wird, hat sie nur einen indirekten Einfluss auf den Bestand an versiegelter Fläche. Deshalb ließe sie sich durch eine zweite Abgabe, die so genannte **Entsiegelungsabgabe**, flankieren, die am Bestand der versiegelten Nebenflächen anknüpft. Versiegelte Nebenflächen umfassen Zufahrten, Terrassen, Wege etc. soweit diese nicht mit Gebäuden überbaut sind. Alternativ wäre aber auch denkbar, die **Grundsteuer als Flächennutzungssteuer** umzugestalten und dadurch auf den Bestand einzuwirken. Bei einer aufkommensneutralen Ausgestaltung, die nicht allein auf Versiegelung, sondern auch auf andere beeinträchtigende Flächennutzungen in der

Land- und Forstwirtschaft abzielt, wären jedoch ebenfalls hauptsächlich Signaleffekte als Zielbeiträge zu erwarten. Erst wenn die Grundsteuer im Zuge der anstehenden Gemeindefinanzreform eine größere Bedeutung erlangen würde, fielen die Lenkungswirkungen spürbarer aus.

Alle diese Abgabemodelle heben letztlich auf eine Verhaltensänderung der Nutzer ab, deren wirtschaftliches Kalkül sie verändern (siehe Abbildung). Um den Flächenverbrauch jedoch wirksam zu begrenzen, muss auch in das Ausweisungsverhalten der Kommunen eingegriffen werden. Das wäre am schonungsvollsten über die Schaffung eines weiteren ökonomischen Instrumentes denkbar: **die handelbaren Ausweisungsrechte**. Die Kommunen müssten dann in gewissem Umfang für Neuausweisungen entsprechende „Rechte“ bei einer Landesentwicklungsbörse kaufen – sie können aber auch die ihnen frei zustehenden Rechte an andere Gemeinden verkaufen. Selbstverständlich müsste die tatsächliche Ausweisung dennoch im Rahmen der geltenden Pläne erfolgen. Da die Ausweisungsrechte Neuausweisungen verteuern, steigern sie die Attraktivität von Brachflächen und lenken die bestehende Nachfrage auf bereits genutzte Flächen um. ■

Kontakt: Dr. Kilian Bizer, Technische Universität Darmstadt
 Fachgebiet Finanz- und Wirtschaftspolitik, D-64283 Darmstadt
 und Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia)
<http://www.bwl.tu-darmstadt.de> / www.sofia-darmstadt.de

Abb.: Institutionsanalyse der Flächennutzung



Economic Interests and Benefits of Soils and Land Management

The overall objective is a pro-active strategy for a sustainable use of soils and land management. Economic instruments has to play a major role in this strategy. We should try to understand the economic part for the debate on the European Strategy for Soil Protection which will be formulated by the European Commission within the next years.

by Dr. Martin Held, Evangelische Akademie Tutzing (D)

At the beginning of the necessary pro-active approach we have to understand that the economic interests of key players are mainly orientated to land and not to soil itself. In modern economies we are no longer directly interested in soil and its fertility but mainly on the land and ground. Sealing soils with concretes of all sorts, and thereby destroying and degrading basic soil functions, will increase its economic value. But it may have indirect economic effects, too:

- enhancing climate change,
- inducing more severe floods and land-slides,
- increasing costs for waste-water management,
- degrading quality of life in settlements,
- causing problems for the quality of food, etc.

Incidents of extreme weather this summer and their impacts are but one example of the often neglected costs of soil degradation. There is another side of the coin also quite often neglected. There are potentials of benefits for the actors in various branches which may be derived from integrating sustainable use of soils and land management into their calculus as well as benefits for the society and economy as a whole in stabilising ecological services derived for such a policy.

Starting from this basic notion it is important to identify economic interests on soil and land use and to understand costs and potentials for benefits of a sustainable use of soils and land management. This will be an input to the work on an integrated pro-active strategy for sustainable land use and soil protection.

(1) Soil functions – land use – driving forces of soil degradation:

Soil functions are one key to such undertaking. Understanding soil functions properly will help to analyze impacts of soil degradation as a consequence of non sustainable use of soil and land management. In short, they are essential to understand the value of soils for ecological services.

Economic interests of actors in all branches are the other key element. Matching soil functions and economic interests on land use allows to understand the main driving forces in actual land use, main problems of soil degradation and its impacts. This in turn allows to identify costs and economic benefits of sustainable use of soils and land management.

(2) Economic instruments for the sustainable use of soils and land management:

There are various important issues within this very broad topic:

First of all there are existing institutional arrangements (including specification of standards as well as more basic rules of land tenure systems) and taxes, subsidies etc. that have implicit effects on the use of land and soil.

Second, there are ad hoc measures which could already be established to include soil protection and land use management into the set of sustainability objectives. They are quite often correlated to major problems specific to regions and countries.

Third, there are issues common to all countries which have to be differentiated according to the type of soil degradation. Erosion is a major threat to agriculture. Sealing and urban sprawl are the major problem in industrialized and urbanized areas. Heavily polluted grounds contamination and sealing are closely linked to the brownfield - greenfield issue (see in more detail articles by Michael Foote and by Uwe Ferber).

Fourth, there are many bits and pieces in the debate on economic instruments in various countries (see in more detail the article by Kilian Bizer in this issue). What is missing in this debate on economic instruments is a thorough and systematic analysis of economic instruments (taxes, subsidies, institutional arrangements like property-rights, -duties, liabilities, etc.). Instruments have to be identified which may have relevant effects. For example, Germany has decided at the national level to reduce additional sealing of soils from existing 129 ha on average/day to 30 ha on average/day. Since the tendency is still on the rise

this is an important but demanding target. To realize that target, in time it will not be sufficient to have some minor changes but to implement instruments with strong incentives. The range of interesting and important issues within the topic of economic instruments is very broad. For example, the whole issue of centralisation and decentralisation is part of the analysis. Costs for the infrastructure per head of alternative types of settlements in relation to sealing measures is just one example. Degrees of sealing with its differing impacts on soil functions is another example, since costs for waste water-management are closely linked to soil functions.

Fifth, the level of actors, from local authorities via regions to states and to the EU, have to be taken into account as well. For example: Local authorities are in charge for planning of land use in various European countries. Instruments to curb further sealing has to be adapted to the specific regimes of planning and governance.

Sixth, economic instruments do not stand alone but have to be seen as part of the overall policy mix. Effects of economic instruments cannot be determined in a general abstract manner but the context and details of policy mix influence effects. And the real effects cannot be determined either without integrating the setting of economic actors. If there is a general trend that pro-active attitudes for sustainability are strong among enterprises in relevant sectors including sustainable use of soil and land use the effects may be much stronger compared to a setting without soil awareness and without an active public and without a pro-active business community.

(3) Benefits and costs of sustainable use of soils and land management – perspectives of pro-active actors:

The other line of analysing economic interests and benefits is as important and inherently linked to the former one: Identifying perspectives and potentials for pro-active branches and enterprises. We may start from existing experiences in various branches of pro-active enterprises: Re-insurance is a good case in question, since impacts of climate change, soil erosion and changes in water-cycles are closely linked causing increasing damages in floods and land-slides. But there are also potentials in many other branches like other financial services (financing of big infrastructure projects, expertise in liability issues related to brownfield investments etc.). For example: houses, shops, factories etc. are important for bank-credits. If floods and their impacts, closely linked to severe sealing and unsustainable land-use, are destroying or degrading those buildings more often and more severely, securities for banks are devalued. Tourism, agriculture and food industry are other relevant sectors.

Improvement of economic instruments and other related measures on soil conservation and land management are important to make progress towards a transition to sustainable development. It is a necessary complement to have pro-active entrepreneurs, to have a climate of innovative debate on the issue and in short, to improve soil-awareness. ■

Workshop on the subject

January 30 to 31, 2003, Thalwil, Switzerland

Thalwil is located at the Lake of Zurich. It is part of Greater Zurich Area. Zurich is one of the leading places for financial services and a lively international spot for all branches, science and a broad variety of cultures. Thalwil is very active for sustainable development at the local level trying to integrate economic, ecological and social factors of this concept.



Foto H. Henz: Kultur- und Freizeitzentrum Pfisterschüür, Thalwil

Pfisterschüür – the location of the workshop – is an interesting example that sustainable development does not imply to conserve previous conditions but that we have to develop and evolve according to changing needs and interests, using an old barn as conference site.

(Architect: Ueli Marbach, ARCOOP, Zurich)

Organizer: Evangelische Akademie Tutzing, with Blue Value, Ethical Investment, Zurich, as co-organizer.

Speakers from EU and six European countries.

Topics: European Strategy of Soil Protection; Actions of the International Union of Soil Sciences (IUSS); Soil Functions, Main Types of Land Use; Land Use Interests and Soil Degradation; Overview of Economic Instruments, Brownfield versus Greenfield – the National Land Use Database (UK); Debate on Economic Instruments Related to the Rate of Sealing (D); The Role of Pro-active Business Community; Integrating Soil and Land Use Management into Sustainability Asset Management; Life-Cycle-Assessment; Perspectives; SCAPE: A Plattform for the European Dialogue in the Years to Come.

Language: English

Information and detailed programme by

Ms Susanna Satzger, Evang. Akademie Tutzing, Schloss-Strasse 2+4, D-82327 Tutzing

Phone: ++49/+8158-251-126

E-mail: satzger@ev-akademie-tutzing.de

www.ev-akademie-tutzing.de/Programme/Tagung

Participation fee: EUR 60,- / CHF 88,-.

Die Bewertung von kontaminierten Liegenschaften als Kreditsicherheiten

Die Kontamination von Liegenschaften spielt bei Schätzung des Wertes eine grosse Rolle. In der folgenden Untersuchung wurde analysiert, wie Banken bei einer solchen Schätzung einer Liegenschaft, die als Sicherheit dient, vorgehen.

Valuation of contaminated sites as collateral

The contamination of sites has an important influence on the value of the site. The following article describes how banks estimate the value of a contaminated site uses as collateral.

Dr. Olaf Weber & Joachim Sell, Umweltnatur- und Umweltsozialwissenschaften, ETH Zürich (CH)

Im Kredit- und Hypothekengeschäft der Banken spielen Liegenschaften traditionell eine grosse Rolle als Sicherheiten. Eine Kontamination einer Liegenschaft hat jedoch einen Einfluss auf deren Wert, da eine Sanierung oder eine andere Massnahme notwendig wird, eine Nutzungseinschränkung stattfindet oder aufgrund des „Makels“ Kontamination nur ein verringerter Erlös erzielt werden kann.

Wie schätzen Kreditbearbeiter den Wert einer Liegenschaft in Abhängigkeit unterschiedlicher Belastungsszenarien ein? – Untersucht wurde eine kommerziell genutzte Liegenschaft, bei der eine Sanierung für CHF 300'000 (EUR 200'000) notwendig wurde, die zum ersten problemlos durch den Kreditnehmer gezahlt werden kann, zum zweiten durch den Verursacher übernommen wurde und bei der zum dritten der Kreditnehmer in Zahlungsschwierigkeiten war. Als zweites Szenario wurde ein Monitoring präsentiert. Weiter wurden Szenarien für eine Wohnliegenschaft unter Durchführung eines Monitorings, einer Phytosanierung und einer klassischen Sanierung untersucht.

Die Bewertung der Liegenschaften wurde sehr heterogen vorgenommen. Beim selben Fall resultierten sowohl Über- als auch Unterschätzungen des Werts. Zum einen wurde ein rein monetäres Vorgehen gewählt, bei dem Sanierungs- und Monitoringkosten vom Wert der Liegenschaft abgezogen wurden. Zum anderen wurde geprüft, ob diese Nutzungseinschränkung wirklich vorhanden ist, resp. durch Besitzer und potenzielle Käufer so wahrgenommen wird.

Es besteht weiterhin eine Wechselwirkung zwischen der Zahlungsfähigkeit des Verursachers oder des Kreditnehmers und dem Risiko für den Kreditgeber: Ist der Kreditnehmer in der Lage, die Sanierung zu finanzieren, sinkt das Risiko für den Kreditgeber.

Generell wurde eine Sanierung mit geringeren Abschlägen versehen als ein Monitoring, welches keine Zustandsverbesserung bewirkt. Wichtig ist jedoch auch die Dauer einer Sanierung. Je kürzer die Sanierungsphase desto kürzer die Nutzungseinschränkung und desto geringer der Risikoabschlag.

In the credit and mortgage business of banks real estate properties play traditionally a large role as collateral. However a contamination of real estate has an influence on their value, since decontamination or another measure will be necessary, a restriction of use takes place or due to the "fault" contamination only reduced revenues can be obtained.

How do credit officers estimate the value of a real estate in dependence of different contamination scenarios? – A commercially used real estate was examined, where a decontamination of CHF 300'000 (EUR 200'000) was necessary, which first can be paid by the borrower, second the polluter paid for the costs and third the borrowers was in financial difficulty. As a second scenario a monitoring was presented. Further scenarios for a housing property under execution of a monitoring, a phytoremediation and a classical decontamination were examined.

The credit officers estimated of the values very heterogeneously. They over- and underestimated the values of the same property. On the one hand they chose a purely monetary procedure, where they subtracted decontamination and monitoring costs off from the value of the real estate. On the other hand some credit officers examined whether owners or potential buyers really would perceive a use restriction.

There is further a reciprocal effect between the solvency of the causer or the borrower and the risk for the lender: If the borrower is able to finance the decontamination the risk for the lender becomes smaller. The bankers generally favored decontamination over a monitoring, which does not cause a improvement of the condition of the site. However the duration of decontamination is important. The shorter the decontamination time is the shorter the use restriction and the smaller the depreciation. ■

Information and contact:

<http://www.uns.umnw.ethz.ch/uns/research/scm/olaf.weber@uns.umnw.ethz.ch>



Revitalisierung von Wirtschaftsbrachen – Zukunftsstrategie der Siedlungserneuerung

Foto R.D. Jenny: Umgenutzte Dockanlagen auf der Mersey Woodside von Liverpool

Die Begrenzung des Siedlungswachstums erfordert eine gezielte Strategie der Siedlungserneuerung durch qualifizierte Verdichtung und Umnutzung unter- oder nicht genutzter Flächen. Zu diesen Flächen gehören zunehmend infolge Betriebsschliessungen stillgelegte Wirtschaftsareale, die sich bau- und planungsrechtlich in Industrie- und Gewerbebezonen befinden. Anstelle weiterer Siedlungsausdehnung und Inanspruchnahme von Freiflächen sollen neue Gebäudenutzungen prioritär auf bestehenden Arealen angesiedelt werden.

Redaktion local land & soil news

In verschiedenen Staaten Europas ist vom geltenden bau- und planungsrechtlichen Standpunkt eine solche Bevorzugung nicht möglich, weil innerhalb ausgewiesener Bauzonen (auf Freiflächen) grundsätzlich ein Recht auf Baubewilligung besteht und keine generelle Privilegierung eines bestimmten Areals zulässig ist. Zudem bedarf es einer Änderung der Zonenvorschriften, wenn nicht innerhalb einer bestehenden Industrie- oder Gewerbezone Nutzungsänderungen durch Sondervorschriften vorgesehen sind. Zwar kann die zuständige Behörde vorausschauend Entwicklungskonzepte erarbeiten und interessierten Investoren konkrete Vorschläge zur Ansiedlung neuer Nutzungen unterbreiten. Doch müssen erst die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen durch Umzonung neu geschaffen werden. Die vorhandenen Planungsinstrumente der Bau- und Zonenordnung alleine können eine gezielte Siedlungserneuerung kaum steuern, denn sie regeln hauptsächlich die Neuerschliessung und -bebauung. Bei veränderten Nutzungsverhältnissen innerhalb bestehender Zonen lassen sie hingegen wie erwähnt keine oder nur geringe Entwicklungsspielräume zu. Im Hinblick auf eine Um- oder Neunutzung von Industriebrachen gestattet die geltende Rechtslage ohne Anpassung der Bau- und Zonenordnung in den meisten Fällen keine wesentlich andere Nutzung als die bisherige. Dies bedeutet, dass eine zweckmässige und rasche Restrukturierung der betroffenen Areale erschwert ist. Auch gibt es in der Praxis keine Einheitsregelungen für die Wiederverwertung von

Wirtschaftsbrachen. Adäquate Lösungen erfordern deshalb fallweise einen pragmatischen Zugang hinsichtlich der jeweiligen

- Standortverhältnisse (Zustand des Areals, Erschließungsqualität, Zentralität, Qualität des Umfeldes),
- besitzesmässigen Voraussetzungen (Verfügbarkeit)
- Vorstellungen über die Art der Umnutzungen (Wiedernutzung, Zwischennutzung, Umnutzung, Gewinnung von Freiflächen - Entsiegelung),
- Markt- und Konjunkturlage (adäquater Bodenpreis, Kosten/Nutzen-Verhältnis),
- politischen und behördlichen Handlungsbereitschaft (Standortmarketing).

In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche interessante Entwicklungskonzepte für die Umnutzung von ehemaligen Industrie- und Gewerbearealen erarbeitet, jedoch konnte nur ein Bruchteil davon in gewünschter Weise ausgeführt werden. Es hat sich immer wieder gezeigt, dass die Realisierung infolge massiver Einschränkungen der genannten Voraussetzungen gehindert wurde. Insbesondere trifft dies für Brachen zu, die sich nicht an zentralen oder an anderen bevorzugten Standorten befinden. Ein Haupthindernis bei der Brachenrevitalisierung sind vielerorts die Altlasten, die durch Ablagerungen, Fehlverhalten während der Produktion oder Störfälle entstanden sind. Die Beseitigung dieser Altlasten hat oft erhebliche finanzielle Konsequenzen, die trotz günstigen Standortbedingungen die angestrebte Revitalisierung einer belasteten Brache in Frage stellt.

Die Umnutzung von Wirtschaftsbrachen kann folglich dann gewährleistet werden, wenn

- geltende Planungsinstrumente ausreichend Handlungsspielraum gewähren,
- die Eigentumsverhältnisse geklärt sind,
- behördliche Bereitschaft besteht, flexibel zu handeln,
- die Nachteile von Altlasten gegenüber der Grünen Wiese, etwa zu hohe Bodenpreise und zu hohe Kosten wegen Altlasten die Nachfrage durch geeignete Maßnahmen gemindert werden.

Deshalb müssen flexiblere Methoden und Verfahren entwickelt werden, welche die Rechtslage für Nutzungsänderungen erweitert, die ökonomischen Faktoren für Brachen gegenüber unbebauten Grundstücken begünstigen und die Sanierung von Altlasten auf die Verursacher überwälzen, um eine erfolgreiche Umnutzung von Wirtschaftsbrachen wirksam voranzutreiben.

Es muss dafür gesorgt werden, dass die Nutzungsreserven innerhalb des weitgehend überbauten Gebietes rasch und kostengünstig zugänglich gemacht werden. Dies erfordert eine Erhöhung der bau- und planungsrechtlichen Nutzungsflexibilität und eine Beschleunigung der Verfahren. Anreize wie die Gewährung von Ausnützungszuschlägen oder Steuererleichterungen können neben anderen marktwirtschaftlichen Instrumenten die Umnutzung von bestehenden Arealen attraktiver zu gestalten.

Die grossräumige Erfassung von brachliegenden und untergenutzten Flächen und eine qualitative Bewertung dieser Flächen gibt Aufschluss über die vorhandenen Nutzungspotenziale und die zukünftigen Entwicklungs- und Nachbesserungsmöglichkeiten in der Siedlungsplanung. Es geht auch darum aufzuzeigen, dass in zahlreichen Städten, Gemeinden und Regionen ein erheblicher Handlungsbedarf besteht, belastete Böden zu sanieren und die künftige Bauentwicklung auf die Erneuerung und Verdichtung bereits versiegelter Flächen zu lenken.

Wie schon in Mittelengland, Lothringen, dem Saarland und dem Ruhrgebiet – IBA Emscher Park – demonstriert: Alte Industrieareale verfügen oft über architektonisch und funktional interessante Bauwerke und Einrichtungen, die als Zeugnis der Zeitgeschichte erhaltenswert sind, hohe touristische Attraktivität aufweisen und auch für Neunutzungen aufgewertet und reaktiviert werden können.

The objective is the limitation of the still ongoing growth of land use for settlements. Therefore, a targeted strategy for renewal of settlements is required to improve quality of land use and simultaneously increase the density of building and to re-use sites no longer in use or not used to their potential. Since plants are closed down we have an increasing amount of brownfield and greyfield sites, which are part of industrial and commercial areas are to be taken again for commercial use. To avoid the use of greenfield sites and new land we should give a high priority to their sustainable re-use. ■

Plädoyer von ELSA e.V.:

„Hin zur kommunalen Flächenkreislaufwirtschaft“

Das Boden-Bündnis europäischer Städte, Kreise und Gemeinden ELSA e.V. plädiert für eine wirksame und effiziente Reaktivierung von aufgelassenen Brachflächen und für eine bessere Auslastung verdichtungsfähiger Gebiete in Städten und Gemeinden. Wirtschafts- und Siedlungsbrachen haben nicht nur einen negativen Ruf infolge Altlasten, sondern weisen oft besondere räumliche Qualitäten und Vorteile auf, die in der Planung oft viel zu wenig bedacht werden.

Hauptakteur der Brachenreaktivierung sind die Kommunen. Das Boden-Bündnis ELSA e.V. unterstützt die Forderungen eines Positionspapiers des Deutschen Städtetags DST „**Aktuelle Herausforderungen und Handlungsempfehlungen zum Strategischen Flächenmanagement und Bodenwirtschaft**“. Danach muss eine nachhaltige, wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähige Stadtentwicklung vor allem die endogenen Potenziale aktivieren. „*Innenentwicklung*“ und „*Stadtumbau*“ sind komplizierte und anspruchsvolle Aufgaben, die vor allem Kommunikation, Kooperation und wirksame Steuerung erfordern. An Stelle der heute noch weit verbreiteten klassischen „*passiven*“ Angebotsplanung soll künftig eine „*aktive*“ bedarfsorientierte Steuerung treten:

- **Aus stadtstrukturellen, stadtwirtschaftlichen und ökologischen Gründen hat die Wiedernutzung brachgefallener oder untergenutzter Verkehrs- und Bauflächen Vorrang vor der Neuinanspruchnahme von unverbauten Außenbereichsflächen.**
- **Anstelle von undifferenzierten Steuererleichterungen (wie z.B. Eigenheimzulage) müssten standortscharf einsetzbare Investitionszulagen für die Reaktivierung aufgelassener Flächen treten.**
- **Wo auf Brachflächen die Verursacherhaftung nicht greift, soll die Aufbereitung belasteter Flächen in kommunaler Regie umgesetzt und gegebenenfalls mit öffentlichen Mitteln unterstützt werden.**
- **Die vorhandenen Brachen und Verdichtungsflächen müssen in der Stadt- und Regionalplanung als Nutzungspotenziale ausgewiesen werden, um der Zersiedlungsproblematik in Stadtumlandgebieten wirksam entgegenzuwirken.**

Reaktionen zum Positionspapier Hochwasservorsorge vom 2.9.02

Das Boden-Bündnis hat mit dem Positionspapier, das nicht nur Flussanrainer-Gemeinden überreicht, sondern auch in politische Gremien eingebracht wurde, mit dazu beigetragen, dass in Deutschland und Tschechien eine breite Diskussion zur verstärkten Umsetzung raumordnungspolitischer Maßnahmen für eine langfristige Hochwasservorsorge einsetzt. Denn viele kleine Sünden bei der Bebauung in überschwemmungsgefährdeten Gebieten kumulieren bei katastrophalen Wetterereignissen zu einem volkswirtschaftlichen Großschaden.

Gefordert wird erneut ein Paradigmenwandel beim Hochwasserschutz: Anstelle der Schadensminderung durch Objektschutz muss nunmehr langfristige Hochwasservorsorge durch Anpassung der bestehenden Nutzungen an das gestiegene Gefährdungspotenzial im Vordergrund stehen. Zum Abschluss einer „Flusskonferenz“ vom 15.9.02 in Berlin legte die deutsche Bundesregierung ein 5-Punkte-Programm zum vorbeugenden Hochwasserschutz vor mit Maßnahmen, die etwa in der Schweiz schon seit längerem umgesetzt werden. Inzwischen wurden auch Projekte in der Gemeinschaftsinitiative INTERREG III B zum vorbeugenden Hochwasserschutz initiiert, wie z.B. das transnationale Projekt „Vorbeugender Hochwasserschutz im Elberaum“ im Kooperationsraum CADSES, die Projekte Catchrisk oder Flussraumagenda im Alpenraum.

ELSA wird sich dafür einsetzen, dass der eingeschlagene Weg konsequenter als bisher verfolgt wird. Dazu zählt insbesondere der Schutz von Böden vor Verdichtung und Verschlammung und die Förderung von Maßnahmen zur Verlangsamung des Oberflächenabflusses, der Erhalt und Ausbau der noch vorhandenen Flussaue, ein Baustopp in hochwassergefährdeten Gebieten, die Reduzierung der Neuversiegelung auf ein Minimum und Entsiegelung geeigneter Flächen, sowie eine drastische Reduzierung des Flächenverbrauchs.

Inzwischen wurde das Positionspapier „Soil protection means flood prevention“ ins Englische übersetzt und wird einen Beitrag zur Ausgestaltung der geplanten EU-Strategie für den Bodenschutz, speziell für die Mitteilung zum Thema „Planung und Umwelt - die territoriale Dimension“ liefern.

Positionspapier deutsch und englisch www.bodenbuendnis.org.

Order coupon

Cut out and send to:
 European Land and Soil Alliance (ELSA) e.V.
 European Secretariat, c/o Stadt Osnabrück
 Referat für Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung
 Postfach 4460, D-49034 Osnabrück

I/we order / Ich/wir bestelle/n

- Subscription / Abonnement *local land&soil news* 2003 € 20.-
- Wegweiser Europäisches Boden-Bündnis € 10.-
- Positionspapier „Bodenschutz ist vorsorglicher Hochwasserschutz“
- Statutes + declaration of membership / Satzung + Beitrittserklärung
- More information on the European Land and Soil Alliance ELSA e.V.
 (All prices including p+p / Preise einschliesslich Versandkosten)

Name, first name _____
 Institution _____
 Address _____
 Post code / place _____
 Country _____
 Date, signature _____

agenda

3.-4. April 2003 in der Stadt Augsburg (D)
 Bayerisches Landesamt für Umweltschutz
 Bürgermeister-Ulrich-Strasse 158

European Land & Soil Alliance ELSA e.V.
 2nd Annual International Conference
 2. Internationale Jahrestagung

**Bodenschutz kontra Flächenverbrauch
 eine Herausforderung für Kommunen**

Vorträge und Workshop zu folgenden Themen

- Bodenschutz und Hochwasserschutz – Ansätze zur Schadenprävention
- Regionalplanung – ein Mittel zur Eindämmung des Flächenverbrauchs
- TUSEC – IP – ein Verfahren zur Bewertung von Böden in Stadtregionen
- Bodenbewusstsein und Öffentlichkeitsarbeit

Information, Anmeldung Tagungsunterlagen

Boden-Bündnis ELSA e.V.
 Europäisches Sekretariat
 Frau Uta Mählmann
 c/o Stadt Osnabrück, Referat für Stadtentwicklung und Bürgerbeteiligung
 Postfach 4460, D-49034 Osnabrück
 Phone: +49 (0)541 323 2000
 Fax: +49 (0)541 323 15 2000
 E-mail: bodenbuendnis@osnabrueck.de
www.bodenbuendnis.org

Tagungsbüro

c/o GEOTEC, Bergiusstraße 9,
 D-86199 Augsburg
 Phone: +49 (0)821 90 60 30
 Fax: +49 (0)821 90 60 333
 E-mail: bruggey-geotec@t-online.de

Konferenzsprache

Deutsch und Englisch mit Simultanübersetzung
Anmeldeschluss 10. März 2003

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!

local land & soil news 1/03

Focus:
Contributions on Land Management in Cityregions
 The next issue no. 5 will be published in March 2003
 Closing date: February 10, 2003

Schwerpunkt:
Flächenmanagement in Stadtregionen
 Die nächste Ausgabe Nr. 5 erscheint im März 2003
 Redaktionsschluss: 10. Februar 2003