

3 Große Brachen und Quartiere

Im Gegensatz zu den mittelgroßen Brachflächen stellen große Areale - von 50 ha und mehr - immer noch eine besondere Herausforderung für die kommunale Flächenpolitik dar. Bis zum wirtschaftlichen Umbruch in den neuen Bundesländern sind derartige Fälle in der Bundesrepublik nur vereinzelt vorgekommen, haben jedoch zunächst mit dem Zusammenbruch der Kombinate in Ostdeutschland, parallel auch mit dem Freiwerden großer militärisch genutzter Gelände an Zahl und Bedeutung zugenommen. Zukünftig werden sie sowohl durch den auch in den alten Bundesländern verstärkt einsetzenden Strukturwandel als auch durch die jetzt anlaufende Vermarktung großer Bahn- und Postbrachen deutlich häufiger auftreten. Auf solchen Flächen muß häufig "Stadt neu gebaut werden", zumindest verlangt ihre Wiedernutzung aber einen erheblich längeren Zeithorizont als dies bisher üblich war.

Eine weitere Aufgabe, die sich zukünftig häufiger stellen wird, ist die Entwicklung derartiger ganz oder teilweise aufgegebener Standorte in Kooperation mit dem - bzw. den - ehemaligen Eigentümer(n) und/oder Nutzer(n). Die Liegenschaftspolitik großer Unternehmen hat sich in den letzten Jahren verändert; während früher nicht mehr benötigte Flächen entweder möglichst lange zurückgehalten oder möglichst schnell ohne standortverbessernde Maßnahmen verkauft wurden, engagieren sich gegenwärtig diese Unternehmen selbst bei einer Verwertung ihrer nicht mehr benötigten Liegenschaften. Dies bedeutet auch, daß sie diese Flächen in eigener Regie, wenn auch in Abstimmung mit der Kommune, marktreif machen müssen. Es bildet sich hier eine neue Form der Kooperation öffentlicher und privater Akteure heraus, die die Kommune finanziell und auch vom Arbeitsaufwand her entlastet und in diesem Sinne zu begrüßen ist, im Interesse einer besseren Vermarktung aber möglicherweise auch Druck auf die Kommune in Bezug auf die zuzulassenden Nutzungen ausüben kann.

Je nach dem konkreten Einzelfall wird es auch nicht ausreichen, diese Flächen wie mittelgroße Brachen zu behandeln und auf eine komplette Neustrukturierung durch Abriß und Neubau zu setzen; dies wird allein aus finanziellen Gründen kaum noch möglich sein. Stattdessen werden zukünftig Gegebenheiten und Potentiale derartiger Flächen sorgfältiger analysiert und auf eine Weiterverwendung vorhandener - infrastruktureller, baulicher und technischer - Strukturen geprüft werden müssen. Erste Beispiele - wie das nachfolgend dokumentierte Fallbeispiel Bremen-Vulkan - zeigen, daß hier durchaus mehr möglich ist als bisher angenommen wurde.

Eine eigene Problemkategorie stellen schließlich größere Areale oder ganze Stadtquartiere dar, die zwar nicht in ihrer Gesamtheit brachliegen, in denen sich jedoch eine größere Zahl einzelner brachliegender oder untergenutzter, teilweise auch schon umgenutzter Flächen findet, die wiederum mit noch in (gewerblicher) Nutzung befindlichen Flächen, teilweise auch mit Wohnbereichen verflochten sind. Häufig sind dies alte innerstädtische bzw. innenstadtnahe Industriegebiete oder industriell geprägte Mischgebiete aus den

Frühzeiten der Industrialisierung des jeweiligen Ortes, die bisher im Windschatten der strukturellen Entwicklung lagen, so daß eine Tertiärisierung der gewerblichen Areale bisher nicht stattgefunden hat und in denen sich die industrielle Nutzung lange Zeit gut behaupten konnte, jetzt aber unter Druck kommt. Derartige Fallkonstellationen sind vor allem aus ausländischen Städten häufiger bekannt; in der Bundesrepublik sind sie bisher eher selten aufgetreten und konnten erst in den neuen Bundesländern beobachtet werden, wo der weitgehende Zusammenbruch der Industrie auch und gerade die innerstädtischen Industriegebiete hart getroffen hat. Sie treten allmählich jedoch auch in den alten Bundesländern auf.

Der stadtentwicklungspolitische Umgang mit derartigen Gebieten ist von Unsicherheiten und Widersprüchlichkeiten geprägt. Wurden sie in den 60er und 70er Jahren vor allem als Cityerweiterungsgebiete betrachtet und behandelt, später als von der Nutzung her erhaltenswerte Standorte gesehen, zeigt sich derzeit, daß der gewerbliche Charakter nur selten aufrechterhalten werden kann. Für diese Situation fehlt aber eine Vision zur Zukunft derartiger Quartiere. Hinzu kommt, daß in derartigen Stadtgebieten vielfach immer noch existierende enge räumliche und auch funktionale Verbindung von Wohnen und Arbeiten mit dem Rückzug des Gewerbes auch negative Folgen für die Wohnnutzung eintreten, so daß diese Gebiete nicht allein durch ökonomische, sondern vielfach auch durch soziale Probleme geprägt sind. Diese Problemkonstellation wiederum wird häufig nur mit stadtplanerischen Mitteln angegangen, wo stattdessen eine Verbindung und Abstimmung nicht nur von Stadtplanung und Wirtschaftsförderungspolitik, sondern auch von Sozialpolitik und Arbeitsmarktpolitik nötig wäre. Hier liegt die Bundesrepublik gegenüber anderen europäischen Ländern z.T. deutlich zurück.

3.1 Bremen - Werftbrache Vulkan

3.1.1 Projektverlauf und Ergebnisse

3.1.1.1 Ausgangslage

Der Standort

Bei dem Standort Werftbrache Vulkan handelt es sich um eine etwa 63 ha große Fläche im Bremer Stadtteil Vegesack an der Weser, etwa 20 km nördlich des Bremer Stadtzentrums und etwa 4 km nördlich des Ortszentrums Vegesack auf einer Länge von etwa 2 km an der Weser gelegen. Verkehrlich wird der Standort über die innerstädtische Lindenstraße - als wichtige Durchgangsstraße für den Stadtteil Vegesack - angebunden und ist über die parallel laufende, autobahnähnlich ausgebaute B 74 - alternativ über die Anschlußstelle Bremen-Burglesum oder Bremen-Schwanewede - an das überregionale Verkehrsnetz (A 27 Bremen-Bremerhaven) angebunden. Die Fläche selbst ist derzeit nur an einer Stelle über die Anliegerstraße "Im Werfttor" erreichbar, ein zweiter

Eingang könnte über die Straße "An der Lobbendorfer Mühle" geschaffen werden. Die innere Verkehrserschließung ist noch an den Bedürfnissen der ehemaligen Nutzung ausgerichtet, die auf dem Gelände befindlichen Nutzungen sind z.T. nur mit Umwegfahrten zu erreichen. Ein Gleisanschluß existiert derzeit nicht.

Das Gelände wurde bis 1996 als Schiffsbauwerft genutzt, diese Nutzung wurde Ende 1996 eingestellt. Die Gebäude, Lagerplätze und technischen Anlagen sind allerdings noch weitgehend vorhanden, werden z.T. von den alten Nutzern weiterbetrieben, sind teilweise aber auch schon von neuen Nutzern übernommen worden. Wesentliche technische Anlagen - u.a. ein etwa 300 m langes und 50m breites Baudock und große Krananlagen - sind derzeit außer Nutzung. Teile des Geländes werden derzeit beräumt, dieser Prozeß ist aber noch im Gang.

Nördlich angrenzend, zwischen dem Gelände und der Verkehrsachse Lindenstraße, befindet sich Wohnnutzung, von dem Werftgelände durch einen Höhensprung von ca. 15m (Geestrücken) aber deutlich abgesetzt. Westlich angrenzend an das Gelände befindet sich der - ebenfalls im Niedergang befindliche - Standort der Bremer Wollkämmerei.

Zur Entstehung der Brachfläche

Im Gegensatz zu vielen anderen Brachflächen ist der Fall Vulkan nicht bzw. zumindest nicht allein auf den wirtschaftlichen Niedergang des betreffenden Unternehmens zurückzuführen, sondern vorrangig durch konzerninterne, juristisch in Aufarbeitung befindliche finanztechnische Vorgänge und, in deren Gefolge, zumindest teilweise auch durch politische Entscheidungen bedingt.

Der Bremer Vulkan hat sich von einer einzelnen Werft in den 80er Jahren zu einem komplexen Geflecht unterschiedlicher Unternehmen entwickelt. Leitvorstellung bei der Entwicklung dieses Konzerns war die Entwicklung eines auf allen Formen von Meeretechnik basierenden Unternehmens. Gesellschaftsrechtlich war der Konzern in Form einer Holding im Besitz des Landes Bremen organisiert. Außer der Vulkan-Werft gehörten zu den Unternehmen mehrere andere Werftstandorte in Bremen und anderen Küstenorten sowie eine Vielzahl von Unternehmen vorrangig aus dem Maschinenbau- und Elektronikbereich. Anfang der 90er Jahre wurden auch verschiedene Werften und funktional zugehörige Unternehmen - u.a. Schiffsmotorenbau - in Mecklenburg-Vorpommern übernommen.

Seit Beginn der 90er Jahre wurden in der Wirtschaftsfachpresse Vermutungen über einen schlechten wirtschaftlichen Zustand des Unternehmens geäußert. Etwa 1995 geriet der Konzern durch Kürzung der Kreditlinien in Liquiditätsengpässe, in diesem Zusammenhang ergab sich der Verdacht der nicht zweckgemäßen Verwendung von etwa 800 Mio. DM EG-Fördermittel, die für die Restrukturierung der ostdeutschen Werften bereitgestellt worden waren, offenbar aber zum Verlustausgleich in der Holding bzw. in west-

deutschen Unternehmensteilen eingesetzt wurden. Seit 1996 befindet sich der Konzern in Konkurs und unter der Regie eines Konkursverwalters.

Im Zusammenhang mit der nicht zweckgemäßen Verwendung von EG-Fördermitteln ergaben sich für die Bundesrepublik Deutschland eine Reihe von Problemen. Auf der einen Seite hätte die EG das Recht gehabt, diese Mittel wegen des zweckentfremdeten Einsatzes zurückzufordern. Auf der anderen Seite war zum Erhalt der Werftstandorte in Ostdeutschland über die bereits bewilligten Mittel hinaus ein zusätzlicher Zuschußbedarf - Ersatz für die nicht zweckbestimmt eingesetzten Fördermittel - entstanden, der mit EG-Recht kollidierte. Der Verzicht auf diesen Ersatz hätte wahrscheinlich den Kollaps der ostdeutschen Werftstandorte zur Folge gehabt, was als politisch unannehmbar galt.

Der Konflikt mit der EG wurde dahingehend gelöst, daß der Erhalt und die zusätzliche Förderung der ostdeutschen Werftstandorte unter der Voraussetzung genehmigt wurde, daß zum Ausgleich in Westdeutschland Werftkapazitäten abgebaut wurden. Hiervon war auch der Standort Vulkan betroffen. Bis Ende 1996 wurden zwei in Bau befindliche Kreuzfahrtschiffe fertiggestellt und die Schiffsbauaktivitäten zum Dezember 1996 eingestellt. Verschiedene Teile des Konzerns, die im Zuge des Konkursverfahrens ausgegliedert und verselbständigt wurden - wie z.B. die Dieselmotorenwerke Rostock - befinden sich mit Teilproduktionen immer noch auf dem Gelände.

3.1.1.2 Konzeptionen

Nutzungsüberlegungen

Die Überlegungen zur Wiedernutzung des Standortes wurden von einigen Mitarbeitern der alten Betriebsleitung noch während der letzten Phase der Unternehmensaktivitäten - der Fertigstellung der Kreuzfahrtschiffe - angestellt. Von Seiten des Konkursverwalters kamen dazu keine eigenen Aktivitäten, auch das Land Bremen hat sich bisher nicht intensiver mit diesem Standort befaßt, sondern sein Augenmerk bisher auf andere, ebenfalls stillgelegte Werftstandorte (Neptun, AG Weser) gelegt.

Die besagten Mitarbeiter der Betriebsleitung Vulkan, mit der Unternehmenspolitik nicht befaßt und eher als Opfer strukturpolitischer Entscheidungen anzusehen, haben aus der Beobachtung des Verlaufs der Konkursabwicklung - Verkauf aller Maschinen, Anlagen und Immobilien des Konzerns - und des Schicksals anderer Werftstandorte einerseits und der Kenntnis über die spezifischen Ausstattungsqualitäten des Standortes Vulkan andererseits zunächst informelle Überlegungen angestellt, ob diese Qualitäten nicht sinnvoller genutzt werden könnten. Ausdrückliche Absicht war es, daß der Standort Vulkan kein "Abräumprojekt" mit einem vollständigen Abriß aller Anlagen und kompletter Neubebauung werden sollte. Eine solche Vorgehensweise hätte nicht nur spezifische, auf den bestehenden Anlagen beruhende Vorteile des Standortes nicht nutzen können, die

Verantwortlichen hatten auch andere entsprechende Fälle in Bremen als eher abschreckende Beispiele vor Augen.

Hiervon ausgehend wurden zunächst Unternehmen akquiriert, die die bestehenden Gebäude und möglichst auch die vorhandenen technischen Anlagen weiter nutzten. Bis zum Gesprächstermin im August 1998 konnten insgesamt 17 Betriebe im Gebäudebestand neu angesiedelt werden, die derzeit etwa 330 Arbeitsplätze aufweisen. Sieben weitere Betriebe sind aus dem Konzern ausgegründete verselbständigte Subunternehmer, bei fünf Betrieben handelt es sich um Betriebsstätten anderer Werke. Die überwiegende Zahl der Betriebe hat derzeit Mietverträge mit einer Laufzeit bis (zunächst) zum 31.12.1999. Insgesamt befinden sich derzeit auf dem Gelände 850 Arbeitsplätze in den genannten Betrieben sowie weitere etwa 250 projektbezogene Arbeitsplätze, d.h. überwiegend ABM-Beschäftigte, die mit der Aufbereitung der Fläche befaßt sind.

Aus diesen Aktivitäten bzw. parallel zu ihnen wurden in enger Abstimmung mit der AG Vulkan und dem Wirtschaftsressort des Bremer Senats die Nutzungsüberlegungen weiterentwickelt und zu einem Konzept der Revitalisierung des Standortes ausdifferenziert, das sich eng an den spezifischen Potentialen und Ausstattungen orientiert. Dies erfolgt durch ein Ingenieurbüro, das die betreffenden Mitarbeiter der Geschäftsleitung gegründet haben und das bis Ende 1997 im Auftrag des Konkursverwalters, seit dem 01.01.1998 im Auftrag der "Bremer Vulkan Entwicklungsgesellschaft", einer Tochtergesellschaft der IBEG (Industrie- und Beteiligungsgesellschaft des Landes Bremen) arbeitet. Das Konzept wurde zum 30.06.1998 fertiggestellt, am 09.07.1998 von der Senatsverwaltung gebilligt, und soll im Laufe der nächsten drei bis fünf Jahre schrittweise umgesetzt werden.



Abb. 34: Neuansiedlungen auf dem Werftgelände

Nutzungskonzept

Ausgangspunkt des Konzeptes sind die Nutzungen, die sich nach dem Konkurs noch auf dem Gelände befanden, als selbständige Unternehmensteile ausgegliedert bzw. an andere Unternehmen verkauft wurden. Beruhend auf diesen Gegebenheiten wurde das Gelände - mit einer Gesamtgröße von 63 ha - konzeptionell in drei Bereiche unterteilt, die jeweils von einem Nutzungsschwerpunkt geprägt sind, dem eine Reihe von kleineren Betrieben zugeordnet sind:

- Der östliche Teil des Geländes wird derzeit zum größten Teil von einer Produktionsstätte der Dieselmotorenwerke Rostock genutzt. Dieses Unternehmen war vom Vulkan-Konzern aufgekauft und Teile der Produktion nach Bremen verlagert worden. Nach dem Konkurs des Konzerns wurde die Firma, jetzt mit Sitz in Rostock, verselbständigt, so daß das Werk Bremen jetzt ein Zweigwerk darstellt, in dem Komponenten gefertigt werden.
- Im mittleren Teil des Geländes wurde ein zentraler Bereich mit Dock- und Kaianlagen an die Bremer Werft Lürssen verkauft, die dort Instandsetzung von Marineschiffen vornimmt. Dieser Bereich ist im übrigen der einzige bisher verkaufte Teil des Geländes.
- Der westliche Teil des Geländes ist derzeit weitgehend ohne Nutzung. Als zentrales Element und spezifisches Potential dieses Bereiches ist allerdings das er-

wähnte Baudock zu sehen, das von einem Bockkran mit 450t Tragfähigkeit überspannt wird, der außerdem noch eine Produktionshalle mit beweglichem Dach, geeignet für bis zu 400t schwere Bauteile überspannt, in der zu Wertzeiten Schiffsheckteile gefertigt und mit diesem Kran in das Baudock befördert wurden. Diese Anlage ist aufgrund ihrer Leistungsfähigkeit praktisch einzigartig und wäre nach einem - ursprünglich vorgesehenen - Abriß kaum jemals wieder herzustellen gewesen. Des weiteren befinden sich in diesem Teilbereich zwei weitere große Montagehallen, die mit Kränen von jeweils 300t Tragfähigkeit versehen sind.

Das Konzept für diesen Teil des Geländes sieht nun vor, Baudock und Kran mit benachbarten Hallenkapazitäten Großanlagenbauern zur Verfügung zu stellen, die an dieser Stelle Anlagen (vor-)montieren, ggf. erproben und direkt verschiffen können. Eine Bedarfsanalyse, die im Frühjahr 1998 erstellt wurde, hat ein wirtschaftliches Potential für diese Nutzung ergeben, erste Anfragen bei potentiellen Nutzern haben bei etwa 10 Unternehmen Interesse hervorgerufen, allerdings auch gezeigt, daß zwar eine Reihe von Anlagenbauern an einer zeitweiligen Nutzung des Geländes interessiert wären, jedoch das Gelände weder übernehmen noch selbst betreiben wollen. Derzeit wird daher eine gesellschaftsrechtliche Form gesucht, die das Areal als Betreibergesellschaft übernimmt und für begrenzte Zeiträume an interessierte Nutzer vermietet.

Im Kontext mit diesen bereichsspezifischen "Leitnutzungen" sollen weitere Klein- und Mittelbetriebe vorrangig des metallbe- und -verarbeitenden Gewerbes angesiedelt werden, die sowohl als Zulieferer für diese Leitnutzungen arbeiten als auch selbständig eigene Märkte erschließen sollen. Aus der engen räumlichen Vernetzung von Unternehmen verwandter Branchen, kombiniert mit nachfragestarken Großnutzern, wird nicht nur eine spezifische Attraktivität des Standortes für die anvisierten Betriebe, sondern auch entsprechende Synergieeffekte und mittelfristig sogar Arbeitsplätze für die jetzt arbeitslosen Werftarbeiter - deren Qualifikationen gut zu diesem Nutzungskonzept passen würden - erwartet bzw. erhofft.



Abb. 35: Derzeitiger Zustand des Werftgeländes: Lagerflächen...



Abb. 36: Leerstehende Betriebsgelände



Abb. 37: Aufgegebene Zwischenlagerflächen



Abb. 38: Schiffsbauhalle (derzeit zwischengenutzt)



Abb. 39: weitergenutzte Halle für Schiffswartung



Abb. 40: Gesamtbereich

3.1.1.3 Ablauf und Ereignisse

Chronologie

ca. 1993	Erste Artikel in der Wirtschaftspresse über kritische wirtschaftliche Situation bei Vulkan
1995	Kürzung der Kreditlinien Erster Verdacht der zweckentfremdeten Verwendung von EG-Fördermitteln
1996	Rücktritt des Vorstandsvorsitzenden Konkurseröffnung für den Gesamtkonzern Abwicklung der laufenden Schiffbauaktivitäten am Standort Vulkan
Dez. 1996	Einstellung der Schiffbauaktivitäten; Stilllegung des Standortes Vulkan
Anfang 1997	Beginn der Überlegungen für ein Nachnutzungskonzept Ausgründung und Ansiedlung erster Betriebe, Verkauf von Teilflächen
30.06.1998	Vorlage des Nutzungskonzeptes bei der Senatsverwaltung Bremen
09.07.1998	Billigung des Nutzungskonzeptes durch die Senatsverwaltung
Mitte 1998	Beginn der Beräumungsarbeiten auf dem Gelände

Bisherige Maßnahmen und Aktivitäten

Die Umsetzung des geschilderten Konzeptes hat erst begonnen.

Die Periode zwischen dem Konkurs des Unternehmens und der offiziellen Stilllegung der Werftaktivitäten Ende 1996 war vorrangig durch die Fertigstellung der noch im Bau befindlichen Kreuzfahrtschiffe geprägt. Parallel dazu wurden die ersten Überlegungen zur Neunutzung des Areals angestellt, die Verselbständigung überlebensfähiger Unternehmensteile vorangetrieben und ein Teilbereich des Geländes an die Werft Lürssen verkauft.

Seit Anfang 1997 wird versucht, auf dem Gelände neue Betriebe anzusiedeln, die die vorhandenen Gebäude und technischen Anlagen nutzen. Bisher ist dies mit insgesamt 17 Betrieben gelungen.

Seit etwa Mitte 1998 wird die Beräumung des Geländes in Angriff genommen. Dabei handelt es sich in der ersten Phase tatsächlich um ein "Aufräumen" im engeren Sinne des Wortes, indem Lagerplätze freigemacht werden, dort gelagerte Materialien verkauft bzw. dem Abfall zugeführt werden und einzelne Gebäude instandgesetzt und z.T. - im allgemeinen durch die neuen Nutzer - umgebaut werden. Größere Abrißmaßnahmen, die vorwiegend für nicht erhaltenswerte Gebäude vorgesehen sind, sowie die Neuordnung der Erschließung sind bisher noch nicht erfolgt, sollen aber sobald wie möglich in Angriff

genommen werden. Vorgesehen war eigentlich, diese Maßnahmen durch eine Kombination von ABM-Maßnahmen in Verbindung mit Aus- bzw. Weiterbildungsaktivitäten durchzuführen; ob dies so durchgeführt werden kann, ist derzeit noch unklar, da die Maßnahmen aufgrund ihres Umfanges europaweit ausgeschrieben werden müssen. Diese Ausschreibung war für Mitte Oktober 1998 vorgesehen; Voraussetzung hierfür allerdings ist die Bereitstellung entsprechender Finanzmittel, was gegenwärtig noch einen Engpaß darstellt. Derzeit wird eine Gesamtübersicht des Finanzbedarfes erstellt, geplant ist eine Gliederung in Halbjahresprojekte mit jeweils genau definierten und aus dem Gesamtkonzept abgeleiteten Arbeitsschritten. Ggf. lassen sich hierfür auch Mittel aus den Mieteinnahmen einsetzen, die sich zur Zeit auf 2-3 Mio. DM pro Jahr belaufen und gegenüber 1997 schon verdoppelt werden konnten.

Ein detaillierter Maßnahmen- und Ablaufplan existiert noch nicht; zwar sind für die Aufbereitungsmaßnahmen Prioritäten benannt worden, da die Umsetzung aber von der Verfügbarkeit finanzieller Mittel abhängt und diese Frage noch nicht geklärt ist, sind die Maßnahmen auch noch nicht zu einem zeitlich und sachlich gegliederten Konzept formuliert worden.

3.1.1.4 Probleme

Die Probleme, die gegenwärtig mit der Wiedernutzung verbunden sind, liegen aufgrund der bisher nur kurzen Phase der Wiedernutzungsaktivitäten vor allem im konzeptionellen Bereich. Dies bedeutet nicht, daß sich im Prozeß der Wiedernutzung nicht auch noch eine Reihe von Umsetzungsproblemen ergeben werden, z.B. in Bezug auf Bodenbelastungen, mit denen mit hoher Wahrscheinlichkeit zu rechnen ist, oder beim Versuch, bestehende Gebäude zu erhalten und wiederzunutzen. Es ist beim gegenwärtigen Stand der Wiedernutzung allerdings nicht zu prognostizieren, in welchem Maße diese Probleme auftreten und wie sehr sie sich auf die Wiedernutzung auswirken werden.

Derzeitiges Hauptproblem ist vor allen die Unsicherheit über den weiteren Fortgang der Aufbereitung und Wiedernutzung.

- Dies betrifft zum einen noch ausstehende Grundsatzentscheidungen über die Zukunft der Fläche. Die Entwicklung und Vorlage eines Wiedernutzungskonzeptes durch Mitarbeiter des ehemaligen Nutzers ist zwar eine begrüßenswerte Aktivität, spiegelt allerdings den "normalen" Lauf der Ereignisse - wonach eine solche Aufgabe der Kommune verbleibt - nicht wider, so daß sich die planenden Dienststellen in einer für sie ungewohnten reaktiven Position wiederfinden. Entsprechend wird offenbar noch Zeit benötigt, sich mit dem Konzept auseinanderzusetzen und mit ihm anzufreunden. Grundsatzentscheidungen über das Konzept wurden jedoch noch für 1998 erwartet.

- Damit zusammenhängend ist die noch ungesicherte Finanzierung der Aufbereitungsmaßnahmen als zweites Problem zu sehen. Hier kommt hinzu, daß in Bremen derzeit eine Reihe ähnlicher Projekte durchgeführt werden und bereits eine erhebliche Mittelbindung vorliegt, so daß es nicht einfach werden dürfte, zusätzliche Mittel für die Wiedernutzung Vulkan bereitzustellen. Auch hierüber mußten im Laufe des Jahres 1998 noch Entscheidungen getroffen werden.
- Drittes Problem stellt gegenwärtig eine Option für eine Teilfläche an einen koreanischen Investor dar, die einem koreanischen Konzern auf die Teilfläche eingeräumt worden ist, die das Baudock enthält. Der Konzern würde im Fall der Übernahme dort ein Importzentrum für die von ihm hergestellten Kraftfahrzeuge errichten, d.h. Anlandung, ggf. Umrüstung auf deutsche Anforderungen und Pflege. Dieses Konzept ist nicht nur unverträglich mit den Planungen für die genannte Teilfläche, da für diese Nutzung weder Baudock noch Krananlagen benötigt werden, es könnten sich auch Unverträglichkeiten mit den derzeit angesiedelten Betrieben ergeben, da bei deren Produktionsprozessen anfallende Emissionen, z.B. Stäube, die angelandeten Wagen beeinträchtigen können. Eine Entscheidung ist aber noch nicht gefallen.

Vordergründig sollte dies eigentlich kein Problem sein, da jeder Investor, der für eine Brachfläche in Bremen gewonnen werden kann, einen Gewinn darstellt. Im konkreten Fall kann dies jedoch nicht ohne weiteres gesagt werden, da für diesen Investor genau die Fläche bereitgehalten wird, die für das Anlagenbauzentrum vorgesehen ist. Der Investor würde jedoch die speziellen infrastrukturellen Gegebenheiten der Fläche nicht nutzen, die somit unwiederbringlich verloren wären. Außerdem ließe sich die vorgesehene Nutzung - Auto-Importzentrum - auch auf einer beliebigen anderen Brachfläche mit Wasseranschluß - von denen Bremen noch über einige verfügt - realisieren. Es war zum Zeitpunkt des Gespräches allerdings auch nicht auszuschließen, daß der Investor aufgrund der wirtschaftlichen Situation in Korea von seinem Vorhaben zunächst Abstand nimmt.

Ein spezielles Problem stellt schließlich der Fall dar, daß im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Teilbereiches an die Werft Lürssen auch Kaiflächen verkauft worden sind, die aufgrund des Zuschnitts der Fläche von Lürssen in dieser Form nicht zwingend benötigt werden, für das geplanten Anlagenbauzentrum aber von großer Bedeutung wären. Hier ist man aber optimistisch, mit Lürssen noch einen Flächentausch vereinbaren zu können, sobald andere Flächen mit Wasseranschluß aufbereitet worden sind.

3.1.1.5 Perspektiven

Der aktuelle Stand der Wiedernutzung stellt sich wie folgt dar:

- Ein erheblicher Teil des Geländes befindet sich nach wie vor bzw. wieder in Nutzung. Die Zahl der derzeit auf dem Gelände befindlichen Arbeitsplätze wird auf etwa 1500 veranschlagt. Die neu angesiedelten Betriebe haben ihre Gebäude zur Zeit gemietet, es wird jedoch angestrebt, daß sie das von ihnen genutzte Gelände auch mittelfristig käuflich erwerben. Entsprechende Verhandlungen sollen aufgenommen werden sobald Klarheit über die Zukunft des Geländes besteht, d.h. entweder das erarbeitete Konzept politisch genehmigt oder ggf. ein anderes Konzept entworfen und beschlossen ist.
- Für die Wiedernutzung des Geländes existiert ein Konzept, das schlüssig ist, an den spezifischen vorhandenen Potentialen der Fläche ansetzt und in seinen wesentlichen Elementen - hier ist vor allem das Konzept des Anlagenbauzentrums zu nennen - auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit geprüft wurde.
- Die Umsetzung des Konzeptes ist finanziell noch nicht gesichert, die potentiell einsetzbaren Mittel des Landes Bremen sind derzeit in anderen Projekten gebunden. Derzeit setzen die Protagonisten des Konzeptes auf die Möglichkeit, unausgeschöpfte Mittel aus anderen Projekten einsetzen zu können, eine Sicherheit hierfür ist derzeit aber noch nicht gegeben.
- Unsicherheit besteht auch noch über die Umsetzung des Wiedernutzungskonzeptes. Aufgrund der besonderen Situation des Geländes in der Verfügbarkeit eines Konkursverwalters, der rechtlich bedingt vorrangig an einer Verwertung aller Flächen und Anlagen interessiert sein muß - wozu das Wiedernutzungskonzept im Grundsatz einen positiven Beitrag leisten würde - und dem Land Bremen als Hauptgläubiger - was de facto die Verfügbarkeit des Landes über die Flächen bedeutet, das Land wiederum ein Interesse an einer Wiederinwertsetzung der Flächen haben müßte - sind vordergründig gute Rahmenbedingungen gegeben, das Konzept zur Realisierung zu bringen. Auf der anderen Seite hat man sich von Landesseite bisher aber noch keine konzeptionellen Gedanken über den weiteren Umgang mit der Fläche gemacht und scheint sich erst mit dem entworfenen Konzept vertraut machen zu müssen. D.h. es stehen noch Grundsatzentscheidungen zur Zukunft des Geländes aus, die erst getroffen werden müssen, bevor die Wiedernutzung konzeptionell angegangen werden kann.
- Offen sind auch noch infrastrukturelle Verbesserungen, insbesondere eine Verbesserung der Verkehrsanbindung, die den Neubau einer Erschließungsstraße und möglichst auch, parallel hierzu, eines Gleisanschlusses westlich des Geländes - zwischen dem Werftgelände und der benachbarten Bremer Wollkämmerei - erfordert, was den Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz erheblich verbessern

würde und auch eine wichtige Voraussetzung für die Neuordnung der inneren Verkehrserschließung wäre, jedoch einen Park tangieren würde. Hier laufen die Abstimmungen bzw. Voruntersuchungen noch.

Dementsprechend sind derzeit auch noch keine Aussagen über den Zeithorizont der Wiedernutzung möglich. Die bisherigen Erfahrungen bei der Ansiedlung neuer Betriebe legen allerdings die Erwartung nahe, daß eine vollständige Wiedernutzung in weniger als 10 Jahren erreichbar scheint.

3.1.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz / Verfahren

3.1.2.1 Rechtsinstrumente

Planungsrechtlich sind bisher noch keine Maßnahmen unternommen worden. Es ist jedoch vorgesehen, sobald das Wiedernutzungskonzept politisch beschlossen ist, einen Bebauungsplan aus dem Konzept zu entwickeln. Soweit sich dies zum gegenwärtigen Zeitpunkt schon sagen läßt, wird der Bebauungsplan eine Gliederung des Gebietes in industrielle Bauflächen (GI) - vorrangig entlang der Weser und zur Absicherung derzeit existierender industrieller Nutzungen - und gewerbliche Bauflächen (GE) - in Richtung auf die anderen Siedlungsflächen, wo eher kleinere Betriebe angesiedelt werden sollen - enthalten. Weitergehende gestalterische oder umweltbezogene Festsetzungen werden zumindest zum derzeitigen Zeitpunkt nicht erwogen. Dies gilt auch für den Einsatz sonstiger Rechtsinstrumente.

3.1.2.2 Finanzierung

Die Finanzierung der Aufbereitungs- und Wiedernutzungsmaßnahmen ist in wesentlichen Teilen noch offen.

Das Land Bremen hat Ende der 80er Jahre ein sogenanntes "Wirtschaftspolitisches Aktionsprogramm" entworfen, in dem alle Finanzmittel zusammengefaßt sind, die Bremen von anderen Stellen erhält, insbesondere darin die intensiv genutzten Förderprogramme der Europäischen Gemeinschaft - Regionalfonds, Sozialfonds, Programme RENAVAL, KONVER und andere - die zusammen mit den Mitteln der Gemeinschaftsaufgabe Regionale Wirtschaftsförderung einfließen. Die Mittel sollen dann gebündelt in komplexen Leitprojekten eingesetzt werden und durch diese Bündelung nicht nur die Leitprojekte insgesamt schneller voranbringen, sondern auch Synergieeffekte entfalten. Entsprechende Maßnahmen laufen im Land Bremen an verschiedenen Stellen (z.B. Aufbereitung Werftbrache AG Weser, Schurz-Kaserne in Bremerhaven, Sanierung Alter/Neuer Hafen in Bremerhaven). Im Grundsatz lassen sich diese Mittel auch für die Aufbereitung Vulkan

einsetzen, dieses Projekt steht jedoch mit den genannten anderen Projekten in starker Konkurrenz um die begrenzten Mittel.

Bisher lassen sich daher allenfalls die erwähnten Mieterlöse (nach Deckung der laufenden Kosten) für weitergehende Aufbereitungsmaßnahmen einsetzen. Darüber hinaus ist zur Zeit noch offen, welche Mittel in welchem Maße und aus welchen Quellen für das Projekt aktiviert werden können.

3.1.3 Erfahrungen zur Organisationsform

Die Wiedernutzung wird derzeit in erster Linie von dem genannten Ingenieurbüro gesteuert, das zwar zunächst im Auftrag des Konkursverwalters, jetzt im Auftrag des Landes Bremen - bzw. einer landeseigenen Gesellschaft - und in Abstimmung mit dem Wirtschaftsressort des Bremer Senats arbeitet, in inhaltlicher Hinsicht aber weitgehend selbstständig agiert.

Für die derzeit absehbare Zukunft wird dies auch so bleiben. Es ist nicht auszuschließen, daß die weitere Aufbereitung der Fläche einem Entwicklungsträger übergeben wird, derzeit spricht aber nichts dafür. Auf lange Sicht soll - abgesehen vielleicht von der Betreiber-gesellschaft des projektierten Anlagenbauzentrums - ohnehin kein wie auch immer gearteter Betreiber oder Bewirtschafter des Gewerbegebietes existieren, sondern mit dem stückweisen Verkauf der Flächen an die jetzigen und zukünftig anzusiedelnden Nutzer ein "normales" Gewerbegebiet entstehen. Allenfalls könnte sich noch ein freiwilliger interner Zusammenschluß der Betriebe im Gebiet herausbilden.

3.1.4 Gesamteinschätzung / Ausblick

Eine Einschätzung des Projektes ist derzeit schwierig zu geben, da es sich noch weitgehend in der Startphase befindet und viele Aspekte der Umsetzung, insbesondere die Finanzierung der notwendigen Aufbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen noch nicht gesichert sind.

Immerhin ist es bereits jetzt gelungen, aus einem durch geschäftliche Manipulationen in den Niedergang gesteuerten Werftstandort ein in Umwälzung befindliches Gebiet zu machen, das bereits nach kurzer Zeit eine wirtschaftliche Dynamik aufweist. Mit der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes, das sich eng an die Gegebenheiten und an bestehende Potentiale des Gebietes anlehnt, ist außerdem eine Zukunft für den Standort aufgezeigt worden, deren Realisierung zwar noch erhebliche Anstrengungen erfordern wird, angesichts des bisher erreichten aber innerhalb des vorgesehenen Zeitraumes umsetzbar erscheint.

Bemerkenswert an dem Projekt ist vor allem, daß die Initiative aus dem Unternehmen selbst kam und bisher weitestgehend mit Ressourcen des Unternehmens - bzw. den konkursbedingten Restbeständen des Unternehmens - umgesetzt wird. Dies ist eine bisher sehr selten vorzufindende Situation, die aber gerade deshalb das Potential hat, Vorbildcharakter zu erlangen. Die genaue Kenntnis der lokalen Verhältnisse und aller Hintergründe durch die zentralen Akteure ist hier sicherlich als ein zentraler Vorteil zu werten.

In diesem Sinne weist das Vorhaben eine Reihe innovativer Elemente auf:

- Innovativ im Projekt ist sicherlich allein schon der Ansatz, die - gewissermaßen "von oben verordnete" - Stilllegung nicht einfach hinzunehmen, sondern ***schon im Auslaufen der bisherigen Aktivitäten die Nachnutzung zu konzipieren*** und mit am Standort verbleibenden Aktivitäten einen fließenden Übergang zu erreichen. Damit kommt man dem Ziel, schon das ***Brachfallen*** einer Fläche möglichst zu vermeiden, sehr nahe. Voraussetzung hierfür war natürlich die definitiv feststehende Stilllegung zu einem absehbaren Zeitpunkt, so daß alle denkbaren Anstrengungen zum Erhalt der damaligen Situation, wie man sie üblicherweise in anderen Stilllegungsfällen findet, erst gar nicht stattfanden. Gerade derartige, im Endergebnis immer erfolglose, aber viel zeitverschlingende und die mentale Umstellung der Betroffenen verhindernde oder verzögernde Aktivitäten verzögern oft auch die frühzeitige Konzeption - und damit auch die möglichst zügige Umsetzung - einer Nachnutzung und tragen somit in vielen Fällen zum längerfristigen Brachliegen nicht unerheblich bei.
- Innovativ ist aber auch der ***behutsame Umgang mit dem vorhandenen Gebäude- und Anlagenbestand***, der weitgehend auf Erhalt, Wiederinwertsetzung und Weiternutzung angelegt ist. Dies ist zweifellos durch die gegenwärtig und absehbar sehr engen finanziellen Möglichkeiten für Investitionen auf dem Gelände mitbedingt, entspringt aber auch einer grundsätzlichen Einstellung, Veränderungen auf dem Gelände auf das notwendige Maß zu beschränken und vorhandene Werte zu erhalten und zu (re-)aktivieren. Möglicherweise spielt auch im Hintergrund der Gedanke mit eine Rolle, die Geschichte des Geländes nicht auszulöschen, sondern soweit wie möglich Kontinuität von der bisherigen zur neuen Nutzung zu wahren. Bisher ist dies gut gelungen, und es spricht einiges dafür, daß dies auch weiterhin durchgehalten werden kann.
- Innovativ ist des weiteren der Gedanke der ***Entwicklung eines Anlagenbauzentrums*** im westlichen Teil der Fläche. Hier wird in sehr kreativer Weise von spezifischen, fast einzigartigen Gegebenheiten (Baudock, hochleistungsfähige Krananlagen) ausgegangen und versucht, für diese Anlagen, die eigentlich nur für einen bestimmten Zweck gedacht waren, neue Verwendungsmöglichkeiten zu suchen. Es wird hier eine bemerkenswerte gedankliche Abstrahierung von dem

ursprünglichen Verwendungszweck der Anlagen auf ihre - zunächst verwendungsunabhängige - Eignung und Leistungsfähigkeit betrieben, um im nächsten Schritt für diese Leistungsfähigkeit geeignete Anwendungen bzw. Einsatzmöglichkeiten zu suchen. Im Konzept ist dies gelungen, und die Umsetzung in die Realität erscheint nicht aussichtslos. Es bleibt zu wünschen, daß die Realisierung dieses Konzeptes auch gelingt.

Es erscheint sicherlich lohnend, das Vorhaben weiter zu beobachten, u.U. sogar über den Zeitraum der Umsetzung beobachtend zu begleiten. Die bisherige eher behutsame und an den vorhandenen Gegebenheiten ansetzende Wiedernutzung ist vor allem im Zeichen knapper öffentlicher Mittel ein interessanter und potentiell vorbildhafter Prozeß.

3.2 Augsburg – Umstrukturierung des Gewerbestandortes „Textilviertel“

3.2.1 Projektverlauf und Ergebnisse

3.2.1.1 Ausgangslage

Das zwischen der historischen Augsburger Altstadt im Westen und dem Lech im Osten gelegene Textilviertel ist kein räumlich eindeutig definierter Stadtbereich. Es umfaßt etwa 200 ha und hat eine Ausdehnung in West-Ost-Richtung von 2 km und in Nord-Süd-Richtung von 1,5 km. Das Textilviertel, im 19. Jahrhundert als Standort der Industrie außerhalb der Stadtmauern entstanden, ist ohne geplante funktionale Beziehungen zur Innenstadt. Die kleinteiligen, durch die Wallanlagen begrenzten Strukturen des mittelalterlichen Stadtgrundrisses sind nicht, wie bei Stadterweiterungen unter Einbeziehung ehemals selbständiger Vororte, durch ein radiales Straßensystem mit den neuen Stadtteilen verbunden. Der eher monofunktionale Industriestandort mit inselartig inmitten großzügiger Erweiterungsflächen angelegter Betriebe wurde nicht als in die Kernstadt zu integrierender Stadtteil angesehen. Das zeigt sich deutlich am weitmaschigen Straßensystem, das das Textilviertel erschließt und das vorwiegend den betrieblichen Anforderungen genügen mußte. Außer den Industriebetrieben und einigen Wohnbereichen sowie den öffentlich zugänglichen Grünflächen enthält das Textilviertel keine besonderen Anziehungspunkte, die eine intensive Beziehung zur Innenstadt begründen könnten.

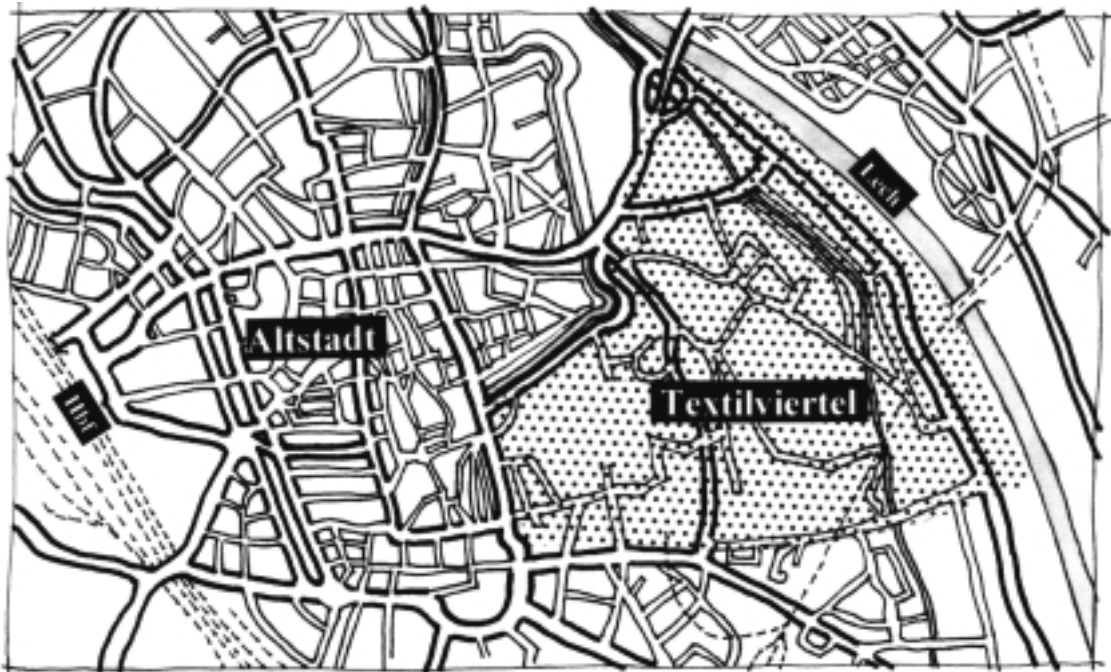


Abb. 41: Lageplan

Historische Entwicklung

Der Osten Augsburgs zwischen Altstadt und Lech war auf alten Plänen als große, von elf Brunnenbächen und Lechkanälen durchzogene Freifläche - mit langen Baumreihen, mehreren Mühlenanwesen und einigen großen Gärten in der Nähe der Wallanlagen - dargestellt. Dieses, teils natürlich vorhandene, teils künstlich angelegte, weit verzweigte Netz von Fließbächen mit großem Gefälle war schon im Mittelalter die Grundlage für die handwerkliche Wirtschaftskraft Augsburgs und für die Entstehung des Textilviertels. Allerdings waren um 1833, dem Jahr, in dem die Wasserturbine erfunden wurde, nur 20% der vorhandenen Wasserkräfte gewerblich genutzt. Die Nutzung dieses zur Verfügung stehenden Wasserkraftpotentials war wichtigste Voraussetzung und Auslöser für einen Industrialisierungsprozeß auf der Freifläche zwischen Altstadt und Lech.

Zwischen 1836 und 1910 entstand ein mit bis zu 27.000 Beschäftigten hochindustrialisiertes Gebiet, das sich zu einem der bedeutendsten europäischen Textilstandorte entwickelte. Folgende Textil-Firmen siedelten sich in diesem Zeitraum an: 1836 die Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS), Jahre später die Spinnerei und Weberei Augsburg (SWA mit der großen Fabrik 1839, dem Fabrikschloß 1872, dem Glaspalast 1910), die Baumwollspinnerei am Stadtbach, die spätere Neue Augsburger Kattunfabrik (NAK), die Mechanische Baumwollspinnerei am Fichtelbach, die Mechanische Weberei Nagler und Sohn, die Bleicherei und Färberei Martini und die Spinnerei und Weberei am Sparrenlech. Weiterhin entstanden in dieser Zeit im Textilviertel u.a. die spätere Aufzugs- und Windenfabrik Kleindienst sowie das Eisenwerk Frisch.

Die Transporte zwischen den Betrieben und dem Bahnhof wurden vom Augsburger Transportgewerbe und betriebseigenen Gespannen besorgt. Ab 1890 übernahm die Augsburger Localbahn mit einem stark verzweigten Schienennetz im Osten Augsburgs die Gütertransporte, deren weitverzweigtes Schienennetz teilweise noch in Betrieb ist.

Die städtebauliche Entwicklung dieses sogenannten Textilviertels folgte nicht einer übergeordneten Planung, sondern lediglich den durch die Lechkanäle bedingten Situierungs- und Erschließungsüberlegungen - ohne radiale Anbindung an die Altstadt, ohne durchgehende Straßenzüge und ohne öffentliche Personennahverkehrsmittel. Da die Textilindustrie seit dem ersten Weltkrieg nicht mehr expandierte, blieben zwischen den einzelnen Fabrikarealen größere, für eventuelle Betriebserweiterungen vorgesehene Frei- und Grünflächen unbebaut.

Derzeitige Nutzung

Das Textilviertel ist bis heute geprägt durch mehrere inselartig über das Areal verteilte Produktionskomplexe der Textilindustrie, von denen der größte, die Spinnerei und Weberei Augsburg (SWA), seine Produktion 1989 eingestellt hat. Noch in Betrieb sind die Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) sowie die Firmen Martini, Textilveredlung und Freudenberg, Haushaltsprodukte. Daneben befinden sich im Textilviertel als größere Betriebe die Firmen Osram (Leuchtmittelhersteller), Osorno -ehemals Kleindienst- (Aufzüge, Autowaschanlagen) und die Kühlerfabrik Hugg. Weiterhin ist im Textilviertel der städtische Schlacht- und Viehhof, die städtische Hauptfeuerwache sowie umfangreiche Einrichtungen der Stadtwerke angesiedelt. Im Textilviertel befinden sich rund 240 Arbeitsstätten mit fast 10.000 Beschäftigten. Die 17 größten Betriebe haben durchschnittlich jeweils knapp 400 Beschäftigte.

Wohnnutzung etablierte sich in dem einst nur durch Textilbetriebe geprägten Viertel erst Ende des vorigen Jahrhunderts in Form von Arbeitersiedlungen. Unter Denkmalschutz steht heute das von der Spinnerei und Weberei Augsburg (SWA) errichtete „Proviantbachquartier“. Auf dem Gelände der Arbeitersiedlung „Kammgarnquartier“ der Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) ist inzwischen eine neuzeitliche Wohnbebauung entstanden.

Im Textilviertel leben derzeit etwa 7.750 Einwohner. Der Anteil der Ausländer beträgt über 36% und ist damit der höchste aller Augsburger Stadtbezirke. Bezogen auf die Gesamtstadt beträgt der Ausländeranteil 16,3%.

Typisch für das Textilviertel sind die noch erhaltenen umfangreichen Freiflächen. Ursprünglich als Reserveflächen für künftige Erweiterungsmöglichkeiten der Textilbetriebe vorgesehen, wurden Teile dieser Flächen inzwischen überwiegend mit Wohnungen bebaut, nachdem sie nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt wurden. Aus anderen Teilen sind angelegte Parkanlagen entstanden oder es haben sich auf ihnen Grünstrukturen entwickelt.

Die Nutzungsstruktur im Gebiet stellt sich aufgeschlüsselt wie folgt dar:

Gewerbe-/Industriegebiet	92 ha (46 %)
Mischgebiet	7,5 ha (4 %)
Allgemeines Wohngebiet	27 ha (13 %)
Gemeinbedarf / Versorgung	4 ha (2 %)
öffentliche Grünflächen	11,5 ha (6 %)
private Grünflächen	38,5 ha (19 %)
Straßen	13,5 ha (7 %)
Bäche	3,5 ha (2 %)
Localbahn	1,5 ha (1 %)

Insgesamt gesehen ist das Quartier demnach kein weitestgehend geschlossener Industriebereich, sondern stellt durch die „Auffüllung“ mit Wohnnutzungen eine enge Mischung dar.

Problemstellung

Nach dem Zweiten Weltkrieg, in dem Teile der Produktionsanlagen im Textilviertel zerstört wurden, kam es nach einer vorübergehenden Wachstumsphase in den Nachkriegsjahren allmählich zu einer Strukturkrise in der Textilindustrie, ausgelöst im wesentlichen durch ausländische Anbieter, die ihre Produkte auf dem Markt oft preisgünstiger absetzen konnten. Das hatte zur Folge, daß auch Augsburger Textilbetriebe wegen dieses Konkurrenzdrucks aus Billiglohnländern ihre Produktion umstellen, hoch spezialisieren oder verringern mußten.

Die Anzahl der in der Textilindustrie Beschäftigten, die in den 50er Jahren noch bei 8.000 lag, verringerte sich im Textilviertel von 2.800 im Jahre 1985 auf 1.200 im Jahre 1995. 1989 mußte die größte Augsburger Textilfabrik, die Mechanische Baumwollspinnerei und Weberei Augsburg (SWA), geschlossen werden. Die beiden bedeutendsten ehemals im Eigentum dieser Fabrik befindlichen Industriebauten im Textilviertel, der „Glaspalast“ und das „Fabrikschloß“, stehen bis heute überwiegend leer bzw. sind untergenutzt. Nach weiteren Entlassungen in der Textilbranche erreichte die Strukturkrise ihren vorläufigen Höhepunkt, als im März 1996 die Neue Augsburger Kattunfabrik (NAK), die zuletzt über 500 Mitarbeiter beschäftigte, Vergleich anmelden mußte.

Die seitdem schlechte Ertragslage der Textilfirmen hatte zur Folge, daß in den letzten Jahren vermehrt nicht mehr betriebsnotwendige Flächen mit möglichst hohen Erlösen veräußert werden mußten, um Liquidität für Investitionen zu erhalten und damit die Produktion weiterführen und Arbeitsplätze sichern zu können. Auf den ehemals ge-

werblich genutzten Flächen wurden vorzugsweise Wohnungen gebaut, was bezüglich der von den noch produzierenden Betrieben ausgehenden Emissionen mit erheblichen Problemen verbunden war, teilweise sogar als entwicklungshemmend betrachtet wurde.

Die jetzt vorhandenen städtebaulichen Mängel des Gebietes rekrutieren sich aus der überwiegend ungeordneten Entwicklung des ursprünglich rein gewerblich genutzten Textilviertels. Die ehemals vorherrschende Dominanz der Textilbranche, das Fehlen einer Stadtteilzentralität, die Planungsbedürftigkeit bei Verringerung vorhandener Betriebsflächen, ungenutzte Baudenkmale, eine unzureichende Verkehrserschließung und mangelhafter ÖPNV-Anschluß an die Altstadt kennzeichnen die schärfsten Probleme und Mängel des Gebietes.

Neben diesen städtebaulichen Mängeln treten noch Beschäftigungsprobleme, soziale Probleme und ökologische Defizite auf. Seit 1985 bis heute sind im Textilviertel über 1.000 Arbeitsplätze abgebaut worden; die Tendenz ist weiter rückläufig. Die Textilbetriebe haben erhebliche Anstrengungen unternommen, um ihre Ertragslage zu verbessern. Dennoch muß davon ausgegangen werden, daß die Textilindustrie allenfalls ihre wirtschaftliche Position halten, jedoch nicht wesentlich verbessern kann. Auch die soziale Situation hat sich in den letzten Jahren deutlich verschlechtert. Nicht zuletzt aufgrund der mangelnden Investitionen im vorhandenen Wohnungsbestand ist insbesondere der Anteil der Ausländer erheblich gestiegen. Im Jahre 1987 betrug der Ausländeranteil im Textilviertel 35%. Dieser Anteil stieg bis zum Jahre 1993 auf 42% an und liegt derzeit bei ca. 36%. Besonders gravierend ist die Situation im Proviantbachquartier, wo inzwischen über 90% Ausländer in unzulänglichen Wohnverhältnissen leben. Das Alter der deutschen Mitbürger ist in diesem Quartier überdurchschnittlich hoch.

Durch den Nutzungsdruck im Bereich Wohnen wurden zunehmend ökologisch wertvolle Flächen in Anspruch genommen und damit die wenigen nutzbaren Grün- und Erholungsflächen, denen angesichts erheblicher Gründefizite im Innenstadtbereich hohe Bedeutung zukommt, verringert. Die Wohnqualität im Textilviertel wird teilweise durch Lärm und Gerüche beeinträchtigt. Einzelne Firmen wehren sich gegen neu hinzukommende Wohnbebauung, da sie immissionsschutzrechtliche Auflagen befürchten müssen, die ihren Entwicklungsspielraum weiter einengen. Bei einer Umnutzung von ehemals gewerblich genutzten Flächen in Wohnbauflächen ergeben sich auch Altlastenprobleme. Trotz dieser das Textilviertel prägenden Probleme und Mängel ist gleichzeitig ein erhebliches Potential vorhanden, das die Schaffung qualitativer Verbesserungen und einer neuen Identität für diesen Stadtbereich ermöglichen. Wichtige Kriterien sind die Nähe zur Altstadt, die bemerkenswerten Grünbestände mit landschafts- und stadtbildprägender ökologischer und klimatischer Bedeutung, zahlreiche Lechkanäle als Elemente für Ökologie, Klima und Stadtbild, umfangreiche Freiflächen für verschiedene Nutzungen, Industriedenkmäler (Glaspalast und Fabrikschloß) für adäquate Nutzungen und sanierungswerte Wohnquartiere. Als Chance für das Gebiet wurde auch eine schon seit längerer Zeit geplante Umgehungsstraße (Schleifenstraße) gesehen, die sowohl gesamtstädtische als auch für das

Viertel spezifische Entlastungs- und Erschließungsfunktionen übernehmen soll. Gemäß Gesamtverkehrsplan wird die Schleifenstraße die Augsburger Innenstadt im Süden und Osten umfahren und eine Verbindung zum Autobahnanschluß Augsburg-Ost herstellen.

3.2.1.2 Konzeptionen

Erste Nutzungsüberlegungen

Konkreter Auslöser, sich seitens der Stadt konzeptionell mit dem Textilviertel auseinanderzusetzen, war die Einreichung eines Bauantrages durch einen Investor Anfang der 80er Jahre, der im nordwestlichen Bereich des Textilviertels (Zobelstraße) Wohnungen errichten wollte. Diese an die vorherrschende gewerbliche Nutzung heranrückende Wohnnutzung hätte im damals in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan planerisch bewältigt werden müssen, war aber nur nach umfassender Aufarbeitung vieler ähnlicher Problemlagen im Textilviertel möglich.

Diese Situation gab Anlaß, den Flächennutzungsplan in den Bereichen des Textilviertels grundsätzlich zu überarbeiten. Dazu wurde durch das Amt für Stadtentwicklung und Statistik im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms Augsburg ein *Entwicklungskonzept für den Stadtbezirk 10 - Am Schöfflerbach* - (Textilviertel) erstellt, welches vom Augsburger Stadtrat am 17.10.1984 beschlossen wurde.

In dem Entwicklungskonzept wurden zwei alternative Entwicklungsmöglichkeiten herausgearbeitet:

- Alternative 1: Strukturverbesserung mit dem Schwerpunkt der gewerblichen Nutzungen und
- Alternative 2: Umstrukturierung mit dem Schwerpunkt als Wohngebiet.

Die Strukturverbesserung der Alternative 1 beinhaltet hier die Verbesserung der sozial-räumlichen sowie der physischen Umweltverhältnisse, Stärkung der gewerblichen Betriebsstruktur, Erhaltung und öffentliche Erschließung von Grünzonen. Die wesentlichen Elemente der Entwicklungsalternative *Strukturverbesserung* waren

- Ansiedlung von verlagerungsinteressierten produzierenden Betrieben,
- Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben zur Auslastung der gewerblichen Standorte und ihrer technischen Infrastruktur,
- Erhaltung von Abstandsgrün zur Stabilisierung einer Gewerbestruktur,
- Nutzung der positiven Wirkungen der geplanten Umgehungsstraße (Schleifenstraße) für die Standortsituation von Betrieben,

- Erschließung von bislang ungenutzten Freiflächen zur Arrondierung der Gewerbestandorte,
- Planungssicherheit für die ansässigen Gewerbebetriebe, und
- Maßnahmen zum Immissionsschutz, die Gewerbebetrieben langfristig Bestandsrechte sichern.

Eine **Umstrukturierung** (Alternative 2) würde die Umwandlung von gewerblichen Nutzungen im Stadtbezirk in Wohnnutzung bedeuten. Diese hätte aufgrund eines ökonomischen oder spekulationsbedingten Veränderungsdrucks zu „höherwertiger Nutzung“ ausgelöst werden können. Die wesentlichen Elemente der Alternative 2 **Umstrukturierung** waren

- Infrastrukturinvestitionen für Ver- und Entsorgung bei neuem Wohnungsbau,
- Infrastrukturinvestitionen für Kindergärten und Spielplätze, Kleingärten und Sportplätze,
- planungsrechtliche Priorität für Wohngebiete und evtl. Grüngelände und Mischgebiete vor Gewerbe- und Industriegebieten,
- Maßnahmen zum Immissionsschutz, die bei schrittweiser Umwidmung des Stadtbezirks den Wohnungsbau ermöglichen und
- Nutzung vorhandenen Grüns für Wohnbebauung.

Nach der Darstellung und Beurteilung wichtiger Problemfälle im Gebiet und der Erörterung von Vor- und Nachteilen wurde in den Empfehlungen für die anzustrebende Entwicklung im Textilviertel letztendlich von folgenden zwei grundsätzlichen Bewertungen ausgegangen:

- Die zentrale Lage des Stadtbezirks 10 (Textilviertel) im Gefüge der Gesamtstadt ist gegenüber anderen Standorten im Stadtgebiet wegen der Nähe zur City und der bestehenden Erschließung als sehr günstig und bevorzugt anzusehen. Durch die geplante Umgehungsstraße (Schleifenstraße) wird dieser Standortvorteil noch erhöht, der mittel- und langfristig insgesamt zu einer wirtschaftlich intensiveren Nutzung führen wird. Einer kurzfristigen im Einzelfall aus Gesichtspunkten der Grundstücksverwertung wünschenswerten Umwidmung von unbebauten Wiesen bzw. gewerblichen Reserveflächen für den Wohnungsbau kann nicht zugestimmt werden. Die Wohnnutzung würde zu einem späteren Zeitpunkt - nach Vollerfüllung der gesamten Baumaßnahmen Schleifenstraße - wiederum der Verdrängung durch andere, dann rentablere Nutzungen ausgesetzt sein.

- Die vorhandenen Betriebe sollen in den bestehenden Gewerbegebieten des Stadtbezirks 10 nicht durch ein Entwicklungskonzept verunsichert oder gar existenziell gefährdet werden. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, daß einzelne Betriebe, z.B. wegen zu erfüllender Umweltschutzaufgaben in ihrem Betriebsergebnis beeinträchtigt werden können. Obwohl im Vorentwurf zum Flächennutzungsplan lediglich Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen wurden, ist gerade hier im „Textilviertel“ der Tatbestand gegeben, daß Industriegebiete unmittelbar an Wohngebiete angrenzen. Diesen Tatbestand findet man in gewachsenen Siedlungsflächen oft vor; er ist vom planerischen, vorausschauenden Standpunkt aus eine Regelverletzung. Es reicht nicht aus, wenn durch planerische Etiketten (z.B. gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan und Mischgebiet in einem Bebauungsplan) tatsächlich z.B. ausschließlich Wohnungsbau betrieben wird, und dann nach der Etikette auch bestehende Richtwerte eingehalten werden könnten. Es ist notwendig, durch planerische Vorgaben vorauszuweisende Beeinträchtigungen und Konflikte zu vermeiden. Den wahrscheinlich auftretenden Entwicklungsimpulsen versucht das Entwicklungskonzept für den Stadtbezirk 10 durch eine Strukturverbesserung gerecht zu werden, um nicht zuletzt absehbare Beeinträchtigungen der verschiedenen Nutzungen gegeneinander so klein wie möglich zu halten.

Aus diesen Grundsatzbewertungen wurden Konsequenzen für die Hauptfunktionsbereiche Arbeiten und Wohnen, sowie für die soziale Infrastruktur und den Verkehr abgeleitet. Zur Sicherung vorhandener und zukünftiger Arbeitsplätze sollten den Betrieben auf der Grundlage der bestehenden Erschließung Planungssicherheit und kommunale Hilfen angeboten werden. Diese Hilfen sollten im Rahmen der kommunalen Planungshoheit gewährt und darüber hinaus durch öffentliche Investitionen gestützt werden. Vorgesehen wurde eine verbesserte Verkehrswegeerschließung und Verbesserungen im Kanalnetz. Zu einer wirtschaftlichen Verwertung betrieblicher Reserveflächen sollte in einigen Fällen ein Flächentausch mit städtischen Grundstücken in Aussicht gestellt werden.

Der Schwerpunkt im Funktionsbereich Wohnen wurde in der Sanierung und Modernisierung bestehender Wohngebäude gesehen. Weitere Wohneinheiten sollten nur in geringem Umfang zur Arrondierung bestehender Bebauung vorgenommen werden. Eine besondere Förderung dieser Maßnahmen seitens der Stadt wurde nicht in Aussicht gestellt. Zur Stabilisierung und Verbesserung der Wohnqualität bestehender Wohnbereiche sollten wohnungsumfeldverbessernde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrsberuhigung, angestrebt werden.

Der Schwerpunkt neuer sozialer Infrastruktur wurde bei der Gestaltung von Grünflächen in ihrer sozialen Funktion für Erholung, Freizeit und Sport der im Stadtbezirk arbeitenden und wohnenden Menschen gesetzt, in erster Linie also bei der Förderung von Kleingartenanlagen und der Erschließung von Grünflächen durch Fuß- und Radwege. Da Woh-

nungsneubau in nennenswertem Umfang lediglich am Rande des Stadtbezirks vorgeschlagen wurde, wurden keine Kosten für weitere Kindergärten und Spielplätze eingeplant. Lediglich bei der Variante "Umstrukturierung" mit zusätzlichem Wohnungsbau würden außer dem spezifischen Erschließungsaufwand für technische Infrastruktur auch für soziale Infrastruktur erhebliche Investitionen und Folgekosten notwendig werden.

Besondere Bedeutung innerhalb des Planungskonzeptes kommt allerdings dem Verkehr zu. Wesentliche Ziele des Entwicklungskonzeptes sind die bessere Erschließung benutzter und noch verfügbarer Gewerbeflächen im Textilviertel und der Abbau von Konflikten zwischen Nutzungen und Verkehrsbelastung. Dies bedeutet, daß trotz besserer Anbindung eine Reduzierung von Fremdverkehren angestrebt werden sollte. Die Haupterschließungsachse sollte die seit langem geplante Umgehungsstraße (Schleifenstraße) darstellen. Darüber hinaus waren weitere Straßennetzänderungen vorgesehen, um eine verbesserte Erreichbarkeit des gesamten Viertels bzw. eine völlige Entlastung der ausschließlich Wohnzwecken dienenden Straßenzüge zu erreichen. Zudem wurden Verbesserungsvorschläge zum Öffentlichen Personennahverkehr und zur weiteren gewerblichen Nutzung der Lokalbahn gemacht.

Im abschließenden Resümee des Entwicklungskonzeptes wurde die letztendliche Wahl der Entwicklungsalternative 1 - Strukturverbesserungen mit dem Schwerpunkt der gewerblichen Nutzung - wie folgt begründet:

Eine schrittweise Umwandlung des gesamten Stadtbezirkes 10 (Textilviertel) in ein Wohngebiet würde mit Sicherheit nicht nur zu einem erheblichen Verlust von Arbeitsplätzen im Quartier, sondern auch für die Gesamtstadt führen. Diese Feststellung ist als Ergebnis einer internen Abschätzung der Arbeitsplatzeffekte der beiden Entwicklungsalternativen hervorgegangen. Auch wenn freie Wohnbauflächen in vergleichbarer Lage kaum noch vorhanden sind, muß berücksichtigt werden, daß von einem allgemeinen Wohnbauflächenmangel in Augsburg nicht die Rede sein kann, so lange im Stadtgebiet noch etwa 200 ha Reserveflächen für Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Mit einem Gewinn eines vielleicht attraktiven Wohnviertels in Augsburg für möglicherweise zuwandernde Wohnbevölkerung wäre das Risiko verknüpft, zunehmend weniger und unsichere Arbeitsplätze in Augsburg zu haben.

Weitere Nutzungskonzepte und letzter Stand

Nach Vorlage dieses 1984 fertiggestellten Entwicklungskonzeptes wurde es zwar intensiv diskutiert, trotzdem wurde zur Umsetzung des Konzeptes nur wenig unternommen. Erst 5 Jahre später setzte man sich erneut planerisch mit dem Textilviertel auseinander, nachdem 1989 die Spinnerei und Weberei Augsburg (SWA) stillgelegt wurde. Auch der Ankauf des Glaspalastes der SWA durch die Stadt Augsburg konnte den Betrieb nicht mehr vor einer Schließung bewahren.

Vom 07.-10. November 1989 wurde auf Anregung der Bauverwaltung Augsburg ein *Architekten-Kolloquium* durchgeführt, das quasi einen Gegenentwurf zum vorliegenden Entwicklungskonzept Textilviertel des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik darstellte. Auslöser der kontroversen Diskussion waren vor allem die geplante, das Gebiet durchlaufende Umgehungsstraße (Schleifenstraße) sowie die Konzentration auf gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten und Belange im Textilviertel.

Die in einem Bericht zusammengefaßten Ergebnisse und Empfehlungen der Kolloquiumsteilnehmer stehen somit teilweise im Gegensatz zu den bisher vorliegenden städtischen Planungen. Es wurde unter anderem angeregt,

- auf den im Textilviertel geplanten Abschnitt der Schleifenstraße zu verzichten,
- dieses Gebiet nicht nur als Gewerbegebiet, sondern auch als innenstadtnahen Wohnstandort weiterzuentwickeln,
- die umfangreichen Grünbestände weitgehend zu erhalten und zu Naherholungszwecken zu nutzen,
- für die bedeutenden Baudenkmäler eine angemessene Nutzung zu finden sowie
- lediglich eine maßvolle Neubebauung zuzulassen.

Das Textilviertel, das etwa so groß ist wie die Augsburger Altstadt und das letzte zusammenhängende, innenstadtnahe Gebiet mit größeren, auch ökologisch wichtigen Freiflächen mit erheblichem Entwicklungspotential darstellt, sollte durch Umweltsanierung in seiner multifunktionalen Struktur auf jeden Fall erhalten bleiben, statt es zum Industriegebiet zu degradieren.

Die Teilnehmer des Kolloquiums empfahlen der Stadt Augsburg, die bisherigen städtischen Planungen aufgrund der Bedeutung und der einmaligen Entwicklungsmöglichkeiten des Textilviertels einer Revision zu unterziehen.

Zudem wurde der sich abzeichnende Strukturwandel im Textilviertel immer deutlicher und gab erneuten Anlaß für weitere Planungsüberlegungen. Konkrete Planungsbedürftigkeit war mit dem gemäß Gesamtverkehrsplan vorgesehenen Bau der Schleifenstraße gegeben, die die Augsburger Innenstadt im Süden und Osten umfahren und eine Verbindung zum Autobahnanschluß Augsburg-Ost herstellen sollte. Daneben bestanden Nutzungsabsichten sowohl in bezug auf verschiedene größere Freiflächen wie auch bezüglich der Verwertung der umfangreichen, zum Teil denkmalgeschützten Betriebsgebäude der inzwischen aufgegebenen Spinnerei und Weberei Augsburg (SWA), vor allem Glaspalast und Fabrikschloß. Für letzteres wurde vom Eigentümer eine Nutzung für ein Einkaufszentrum gewünscht. Schon 1988 wurde auf einem veräußerten Grundstück der SWA ein großer Verbrauchermarkt (BIG) unmittelbar vor dem Fabrikschloß eröffnet. Außerdem gab es intensive Bemühungen, Teilflächen der Neuen Augsburger Kattunfabrik (NAK) in

unmittelbarer Nähe zu emittierenden Produktionsanlagen für eine Wohnbebauung zu nutzen. Eine Wohnnutzung wurde auch von der Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) angestrebt, die Firma Martini dagegen wünschte eine Betriebserweiterungsmöglichkeit. Die Planungskonflikte resultierten im wesentlichen aus gegenläufigen intensiven Nutzungsansprüchen von Investoren mit Zielkonflikten der planenden Stadt. Eine Vielzahl von Einzelentscheidungen wurde getroffen, die den Gesamtzusammenhang kaum berücksichtigten und denen es vielfach an städtebaulicher Konsequenz mangelte.

Daraufhin wurde vom Stadtplanungsamt Augsburg im März 1991 erneut ein „**Planungskonzept Textilviertel**“ erarbeitet und vorgelegt. Das „Planungskonzept Textilviertel“ stellt 3 Entwicklungsalternativen vor, bei der die erste sich auf die bisherigen vorliegenden Beschlüsse stützt („Beschluslage“), die Alternativen 2 und 3 aber auch auf aktuelle Veränderungen im Gebiet eingehen und zudem drei neu erstellte Gutachten berücksichtigten, die der Stadtrat 1990 in Auftrag gegeben hatte, um nähere Erkenntnisse zu den Bereichen Verkehr, Landschaftsökologie und Denkmalschutz im Textilviertel zu gewinnen.

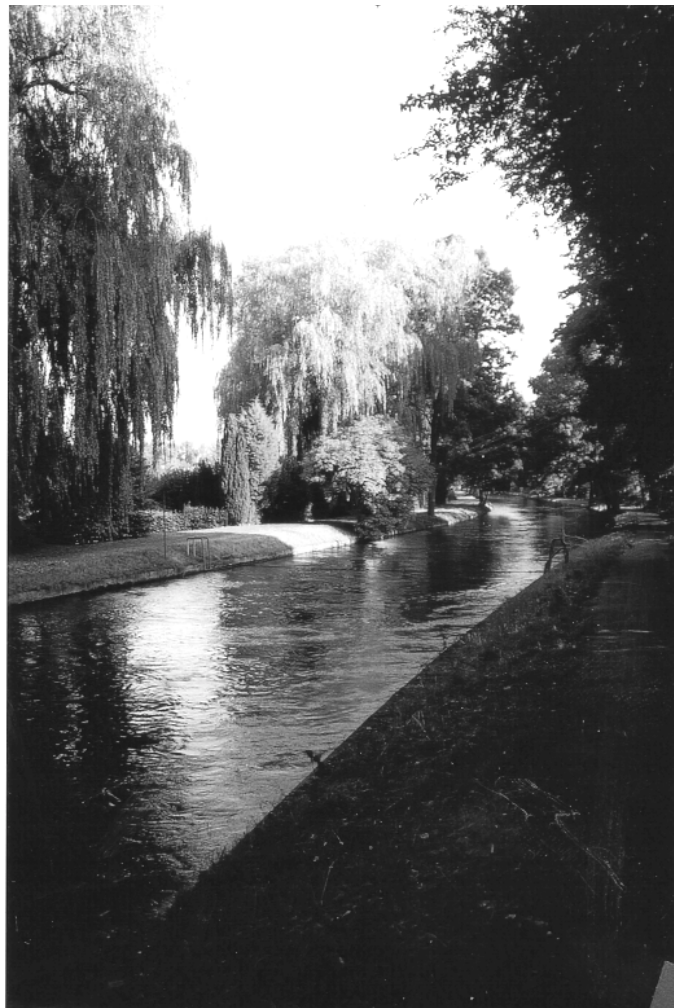


Abb. 43: Grün- und Erholungsraum im Textilviertel

In dem Verkehrsgutachten, daß sich mit dem Verlauf der Schleifenstraße beschäftigte, wurden zwei alternative Planungsfälle untersucht (A: Nutzung vorhandener Straßen im Gebiet, B: Verlagerung des Verlaufs aus dem Gebiet heraus). Die erarbeiteten Alternativkonzepte gaben hinreichend Anlaß, den vorgesehenen Bau der Schleifenstraße zu überdenken. Es wurde angeregt, ein auch die quartiersübergreifenden Verbindungsfunktionen berücksichtigendes Erschließungskonzept für das Textilviertel zu erarbeiten. Empfehlung des landschaftsökologischen Gutachtens war es, eine ökologisch orientierte Stadterneuerung durchzuführen. Die Eigenart der vorhandenen Landschaft im Textilviertel sollte erhalten bleiben, die Entwicklung sich vorsichtig in das Bestehende einfügen und sich mit den vorhandenen Kräften des Ortes auseinandersetzen. Das Ergebnis der denkmalpflegerischen Untersuchungen waren Leitlinien städtebaulicher Denkmalpflege für das Textilviertel. Ziel sollte es demnach sein, die charakteristischen Bereiche historischer Besitz- und Nutzungszusammenhänge in ihrer vielfältigen Ausgestaltung als Kleinzellen der Stadterweiterung anschaulich zu erhalten. Gerade deshalb sei jede Umnutzung im Hin-

blick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Ortsbildes zu prüfen und insbesondere auf die Belange des Denkmalschutzes abzustimmen.

Auf der Grundlage dieser Gutachten wurden drei Entwicklungsalternativen formuliert und auf Ziele und mögliche Folgen hin untersucht:

Alternative 1: Beschlußlage (analog Entwicklungskonzept 1984)

Alle genannten Beschlüsse und Vereinbarungen dienen der Stärkung des Oberzentrums Augsburg durch Förderung der Augsburger Gewerbebetriebe. Damit dient das Textilviertel der Stadt als Standort für Arbeitsstätten und Arbeitsplätze. Die Planung setzt ihre Prioritäten zum Nachteil folgender Ziele:

- Natur- und Landschaftsschutz (Landschaftsbild, Artenschutz, Baumschutzverordnung)
- Umweltverträglichkeit (Gesamtstadtklima, Filter für örtliche Emissionen)
- Denkmalschutz (Vernachlässigung des Umfeldes der Denkmale)
- Städtebauliche Belange (vernachlässigt die gegebenen Ansätze der historisch gewachsenen Kulturlandschaft und des Ortsbildes, baut mit der Schleifenstraße eine Barriere in gewachsene Siedlungsstrukturen, fördert einseitig die Gewerbeansiedlung und die bauliche Verdichtung...)

Alternative 2: Kulturlandschaft mit ökologischer Ausgleichsfunktion und Naherholung

Im Sinne einer behutsamen ökologisch orientierten Entwicklung und Umstrukturierung des Textilviertels wurden im wesentlichen folgende Ziele angestrebt:

- Durchgangsverkehr um das Textilviertel herumleiten
- Erschließung des Viertels durch das bestehende Straßennetz mit geringfügigen Netzergänzungen sicherstellen
- Verbesserung des ÖPNV-Angebotes, Schaffung eigenständiger Fuß- und Radwege
- Erhaltung der Freiflächen, Biotope, der Alleen, der Wasserkraftnutzung
- Schaffung von Erlebniszonen mit Sport- und Betätigungsmöglichkeiten für die Innenstadtbewohner
- Gemengelagen ordnen und erhalten, Bestandsschutz bei bauplanerischer und umwelttechnischer Sanierung bestehender Gewerbebetriebe
- Behutsame Ausweisung von Bauflächen, Erprobung neuer Bau- und Wohnformen
- Erkundung und Sanierung von Altlasten

- Umnutzung bestehender Denkmale in Richtung auf kulturelle, künstlerische und höherwertige gewerbliche Nutzungen, Denkmalschutz

Alternative 3: Innenstadtergänzung mit hochwertiger Gewerbe-, Dienstleistungs- und Erholungsfunktion

Wesentliches Ziel dieser Alternative war die Umwandlung von unterwertig genutzten Flächen in solche, die sich aufgrund der Standortvorteile des zentrumsnahen Textilviertels für eine Bebauung mit hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen eignen. Ein derartiges Angebot wäre für solche Betriebe, Firmen und auch öffentliche Einrichtungen interessant, die sich in einer anspruchsvollen Umgebung präsentieren möchten, was in Augsburg an anderer Stelle kaum noch möglich ist. Bestehende größere Industrie- und Gewerbebetriebe wurden nicht in die Umwandlungsüberlegungen einbezogen, da diesen Betrieben ausdrücklich Bestandssicherung eingeräumt werden sollte. Einzelziele waren:

- Schaffung von hochwertigen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben durch Neuerschließung und Umnutzung
- Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzung unter Beachtung des Umweltschutzes, Schutz der bestehenden Wohnbebauung vor störenden Einflüssen
- Durchleitung des Verkehrs über mehrere gleichberechtigte Straßen (Filterfunktion, Planungsfall A), Verbesserung der inneren Erschließung des Textilviertels
- Schaffung selbständiger Fuß- und Radwege und Stärkung des ÖPNV
- weitgehender Erhalt und Vernetzung bestehender Grünflächen, Bereitstellung von Ersatz- oder Ausgleichsflächen im Falle einer Inanspruchnahme von Grünflächen
- Erhaltung und ihrer Bedeutung angemessene Nutzung von Baudenkmalern und deren Umfeld
- Einhaltung eines hohen städtebaulichen, landschaftsplanerischen und architektonischen Qualitätsniveaus

Die Grundsatzentscheidung wurde sowohl im Bauausschuß als auch am 24.07.1991 im Stadtrat einstimmig zugunsten der Alternative 3 getroffen. Besonders im Hinblick auf den an Intensität künftig zunehmenden interkommunalen Wettbewerb um Arbeitsplätze einerseits und andererseits bezüglich des Erfordernisses, qualitativ differenzierte Ansiedlungsflächen anbieten zu können, wurde wegen der stadtentwicklungspolitischen Bedeutung der Alternative „Innenstadtergänzung mit hochwertiger Gewerbe-, Dienstleistungs- und Erholungsfunktion“ der Vorzug gegeben. Damit wurde den Vorschlägen des Kolloquiums von 1989 in wesentlichen Punkten entsprochen.

Trotz der neu vorgegebenen Entwicklungsrichtung, den gefaßten Beschlüssen und der Anpassung des Flächennutzungsplanes an das Konzept wurde in der Folgezeit nichts wesentliches am Zustand des Textilviertels geändert. Noch immer wurde der endgültige Verlauf der geplanten Schleifenstraße diskutiert, aber nicht entschieden. Mit der unentschiedenen Verkehrsführung im Textilviertel als Rückgrat für jede Entwicklungsrichtung fehlte eine wesentliche Rahmenbedingung, die zur Umsetzung des Projektes notwendig wäre. Ebenso fehlten auch finanzielle Mittel, um die Umstrukturierung des Textilviertels vorantreiben zu können.

Erst am 26.07.1995 wurde der Stadtratsbeschluß zum Verlauf der Schleifenstraße getroffen. Statt der vorgesehenen vierspurigen, anbaufreien und teilweise tiefergelegten Umgehungsstraße, die erhebliche Baumaßnahmen und Kosten erfordern würde, sollte nun eine anbaubare vierspurige Stadtstraße durch das Textilviertel realisiert werden.

1996 bot sich die Gelegenheit, sich als Pilotprojekt bei der Kommission der Europäischen Gemeinschaften im Rahmen von Artikel 10 der EFRE-Verordnung um Fördergelder zu bewerben. Grundlage für die Bewerbungsbroschüre bildete auch das 1996 erstellte **Regionale Teilraumgutachten Augsburg**, das vom bayrischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen gefördert wurde. Im Gutachten wurde die Beantragung überregionaler Fördermittel empfohlen. Neben einer Darstellung der Problemlage und der Entwicklungspotentiale wird festgestellt, daß eine Nutzung der Potentiale im Sinne einer wirksamen strukturellen und stadträumlichen Aufwertung des Textilviertels nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes (Rahmenplan), aus dem die Maßnahmen und Schritte für die Umsetzung abgeleitet werden, möglich ist.

Die beschriebenen wesentlichen Entwicklungsziele zur Revitalisierung des Textilviertels bezogen sich auf wirtschaftliche, soziale, ökologische und städtebauliche Inhalte und faßten die bisherigen Planungsergebnisse zusammen bzw. modifizierten sie wie folgt:

- Erhalt vorhandener Betriebe sowie Schaffung neuer Arbeitsplätze und Wohnungen,
- Wahrung der Identität des Textilviertels als Ort der Augsburger Industriegeschichte unter Einbeziehung der beiden Baudenkmäler von europäischem Rang,
- Förderung des Zusammenlebens unterschiedlicher ethnischer Gruppen und Verbesserung der Wohnverhältnisse,
- Schaffung eines innerstädtischen, ökologisch wirksamen Grünflächenverbundsystems mit Erholungsfunktion,
- Verbesserung der strukturellen Beziehung des Textilviertels zu der benachbarten Innenstadt, Übernahme von Innenstadtergänzungsfunktionen
- Verbesserung der verkehrlichen Erschließung des Textilviertels.

Neu in dem 96er Konzept war die gewählte Strategie zur Umsetzung dieser Ziele, die auf eine ganzheitliche Vorgehensweise unter besonderer Berücksichtigung der Wechselwirkung mit der Altstadt ausgerichtet war. Konkrete Vorstellungen gingen dahin, einen europaweiten Erfahrungsaustausch im Rahmen eines Symposiums mit Städten ähnlicher Problemstellung und positiven Lösungsansätzen zu führen. Es sollten marktorientierte Untersuchungen erfolversprechender Nutzungsmöglichkeiten für das Textilviertel durchgeführt werden. Als wesentliche Voraussetzung galt die Einbeziehung aller relevanten Gruppen in den Umstrukturierungsprozeß (Bewohner, Unternehmer, Grundeigentümer, Investoren, öffentliche Planungsträger) sowie der Aufbau effektiver Organisationsstrukturen zur Umsetzung der Entwicklungsziele.

Neben den Strategievorstellungen zur Umsetzung des Projektes wurde auch ein Maßnahmenkatalog vorgestellt. Unter der Ausnutzung des vorhandenen Entwicklungspotentials sollte eine Initiative mit innovativen Ansätzen ergriffen werden, die in einem ersten Schritt die folgenden Initialprojekte beinhaltete:

- **Marketingkonzept:** Marktanalyse, Produktentwicklung und Marketingstrategie als Grundlage einer systematischen und effizienten Revitalisierung des Textilviertels. Entwicklung von Nutzungsstrukturen, die nicht nur das Textilviertel, sondern den Wirtschaftsraum Augsburg insgesamt stärken.
- **Glaspalast und Umfeld:** Auf der Grundlage des Marketingkonzeptes für das Textilviertel soll die Nutzung des Glaspalastes beschleunigt realisiert und durch eine hochwertige bauliche Umgebung eine Beispiel- und Leitfunktion für das gesamte Quartier geschaffen werden. Anzustrebende Nutzungen sind: Verwaltungszentrum, gewerbliche Einrichtungen, Wohnen, Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen, Gründerzentrum, Industriemuseum, kulturelle und soziale Einrichtungen für die Bevölkerung
- **Proviantbachquartier:** Sanierung von Wohnungen und Verbesserung des Wohnumfeldes, Förderung eines multikulturelle Zusammenlebens von Bevölkerungsgruppen unterschiedlicher ethnischer Herkunft (Sozialprogramm).
- **Grünflächenverbund:** Vernetzung vorhandener Grünflächen zu einem ökologisch wirksamen Grünflächenverbundsystem mit Erholungsfunktion unter Einbeziehung der Stadtbäche.

Als Voraussetzung für eine effiziente Umsetzung der dargelegten Ziele sollte eine besondere Organisationsstruktur für den Planungs- und Realisierungsprozeß im Textilviertel geschaffen werden; eine Lenkungsgruppe sollte den gesamten Umstrukturierungsprozeß steuern, während ein Projektteam für die Realisierung der einzelnen Maßnahmen verantwortlich wäre.

Der Antrag wurde abgelehnt und das Projekt nicht in das europäische Förderprogramm aufgenommen. Da unabhängig von einer Förderung weitere, die Umsetzung vorbereitende Schritte in Angriff genommen werden sollten, wurde der planungstechnische Stand aktualisiert und eine **Städtebauliche Rahmenplanung Textilviertel** ausgearbeitet. Der 1997 im Entwurf vorliegende Rahmenplan stellt eine erneute Zusammenfassung und Modifizierung der bekannten Zielstellungen dar, erweitert um die neuesten - teilweise ungeplanten - Einflüsse und Veränderungen im Textilviertel. So mußte neben der Mechanischen Baumwollspinnerei und Weberei Augsburg auch der zweite große Textilbetrieb im Viertel - die neue Augsburger Kattunfabrik (NAK) - im März 1996 seine Pforten schließen. Weitere Planungsbereiche mit Veränderungspotential bildeten die Areale des verlagerten Busbetriebshofes der Deutschen Bahn AG, die Flächen des Straßenreinigungsdepots und einer Gärtnerei, Teile der Betriebsflächen der Firma AKS (Augsburger Kammgarnspinnerei), das Grundstück des Glaspalastes sowie der angrenzenden Grünflächen u.a.m.



Abb. 44: Abriß der Augsburger Kammgarnspinnerei



Abb. 45: Momentan leerstehender Glaspalast



Abb. 46: Neuer Baumarkt am Fabrikschloß

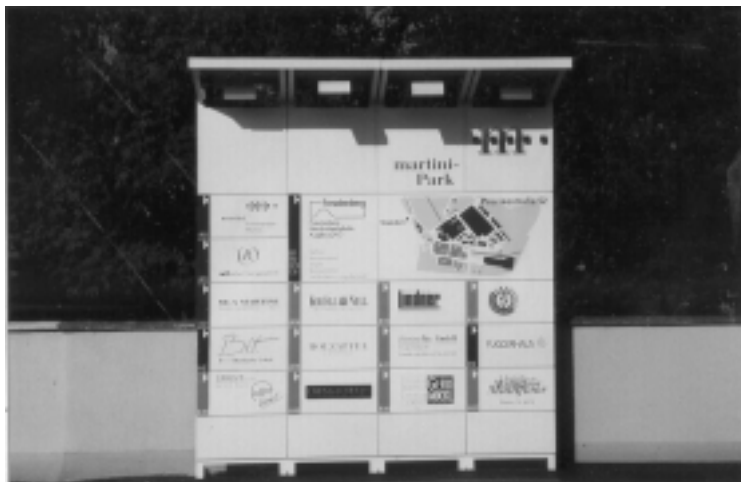


Abb. 47: Neuansiedlungen auf dem Martini-Betriebsgelände



Abb. 48: Proviandbachquartier



Abb. 49: Naherholungsflächen im Textilviertel

3.2.1.3 Ablauf und Ereignisse

Chronologie

Oktober 1982	Emissions- und Immissionsuntersuchungen im Stadtbezirk 10 - Am Schäfflerbach - (Textilviertel)
Dezember 1983	Gutachten zu Fragen der Lärmbelastung von Grundstücksflächen im Textilviertel und deren Eignung für eine künftige Wohnnutzung
17.Oktober 1984	Beschluß des Entwicklungskonzeptes für den Stadtbezirk 10 - Am Schäfflerbach - (Textilviertel) durch den Augsburger Stadtrat
Herbst 1988	Eröffnung eines Großmarktes (BIG) auf den Flächen eines ehemaligen C+C Großhandels
1989	Kauf des Glaspalastes (SWA) durch die Stadt Augsburg für 14 Millionen Mark als Rettungsversuch für die Spinnerei und Weberei Augsburg (SWA)
März 1989	Schließung der Mechanischen Baumwollspinnerei und Weberei Augsburg (SWA), der größte Textilbetrieb Augsburgs, Leerstand der Industriedenkmäler Glaspalast und Fabrikschloß
7.-10. Nov. 1989	Städtebauliches Kolloquium „Entwicklungskonzept für das Augsburger Textilviertel“
1990	Erster Versuch, den Glaspalast zu verkaufen ist gescheitert, nachdem Immobilienkaufmann vom Kaufvertrag (10,5 Millionen) zurückgetreten war

März 1991	Planungskonzept Textilviertel - Bericht über die bisherigen Planungen und Gutachten sowie Vorschläge zum weiteren Vorgehen
24.7.1991	Grundsatzbeschuß des Stadtrates zum Textilviertel, Entwicklungsalternative „Innenstadtergänzung mit hochwertiger Gewerbe-, Dienstleistungs- und Erholungsfunktion“
1991	Konzept für die Entwicklung des Augsburger Einzelhandels bis zum Jahr 2000
14. Dez. 1993	Spatenstich zum Bau der 4. Lech-Brücke, Anbindung für die geplante „Schleifenstraße“
26.7.1995	Stadtratsbeschuß zum Verlauf der Schleifenstraße durch das Textilviertel
März 1996	Einreichung eines Vorschlags für städtische Pilotprojekte bei der Kommission der Europäischen Gemeinschaften im Rahmen von Artikel 10 der EFRE-Verordnung; Projektthema: Das Augsburger Textilviertel - Umstrukturierung eines traditionellen Industriestandortes
März 1996	Schließung der Neuen Augsburger Kattunfabrik (NAK)
24.6.1996	räumliche Umsetzung der Zielvorstellungen im Flächennutzungsplan
Oktober 1996	Teilraumgutachten zur Stärkung und Entwicklung des Raumes Augsburg
August 1997	Städtebauliche Rahmenplanung Textilviertel
1997	Fortschreibung des Konzeptes für die Entwicklung des Augsburger Einzelhandels bis 2005
Mitte 1997	Fertigstellung des Neubaus der 4. Lech-Brücke
23.Okt. 1997	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 464 „Schleifenstraße-Textilviertel“
15.7.1998	Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 465 „Am Vogeltorplatz“ (ECE-Projekt auf ehemaligem NAK-Gelände)
30.7.1998	Verkauf des Glaspalastes an Bau-Unternehmer Prof. Ignaz Walter, geplant sind gewerbliche und kulturelle Nutzungen (Museum) und in angrenzenden Bereichen Wohnungen

Bisherige Maßnahmen und Aktivitäten

Die bisherigen Investitionen und Bauaktivitäten im Textilviertel wurden zumeist fallspezifisch und sporadisch realisiert, weniger einem ganzheitlichen Leitbild eines Rahmenplanes bzw. Gesamtkonzeptes folgend. So ist auch der Bau des **Großmarktes (BIG)** 1988 (Berliner Allee/ Reichenberger Straße) zu erklären, wodurch, nicht in einem planungsrechtlich ausgewiesenem Sondergebiet, sondern in einem Gewerbegebiet 11.000 m² Verkaufsflächen für Einzelhandel durch die Umnutzung eines Großhandelsbetriebes (C+C Großhandel) geschaffen wurden. Der lange Zeit umstrittene und baurechtlich nicht abgesicherte Großmarkt wurde durch eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 6.800 m² letztendlich geduldet. Inzwischen steht dieses architektonisch nicht sehr eindrucksvolle Gebäude, das direkt an das denkmalgeschützte Fabrikschloß angrenzt, seit einiger Zeit leer, was auf wirtschaftliche Probleme der Betreiberfirma zurückzuführen ist. Eine baldige Neunutzung durch Einzelhandel ist aber wahrscheinlich.

1998 wurde zudem ein **Bau- und Gartenmarkt (OBI)** mit 13.500 m² Einzelhandelsfläche fertiggestellt, der westlich an das Fabrikschloß (Reichenberger Straße) angrenzt bzw. auch das Erdgeschoß des Denkmals mit nutzt. Positiver Effekt dieser Investition ist, daß das Fabrikschloß rekonstruiert und restauriert wurde. Nutzungen für die Obergeschosse sind noch nicht festgelegt.

Im Nordwestlichen Bereich des Textilviertels (Jakoberwallstraße) wurde 1997/98 entlang einer neuen Stichstraße (Werner-Haas-Straße) ein **Wohngebiet** entwickelt, dem gegenüber - quasi als Lärmschutzwand zum NAK-Gelände - ein ca. 500 m langer Gebäudekomplex als „**High Tech Park**“ verschiedensten Firmen Büroräume bietet, die mehr oder (eher) weniger mit High Tech zu tun haben (z.B. Techniker Krankenkasse, Architekturbüro, Rohrleitungsbau, Wassertechnik).

Hochaktuell sind die konkreten Nutzungsabsichten mit kurzfristigen Realisierungsvorstellungen im Bereich der brachliegenden Betriebsflächen der ehemaligen Firma NAK Stoffe AG (Neue Augsburger Kattunfabrik), wo bereits mit dem Abriß der Fabrikgebäude begonnen wurde, und der Deutschen Bahn AG. Hier hat die ECE Projektmanagement GmbH, Hamburg, im Zusammenwirken mit weiteren Investoren ein Nutzungskonzept entwickelt. Es beinhaltet ein **Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum** auf zwei Geschossen mit einer Verkaufsfläche bis zu 25.000 m² und einer Dienstleistungsfläche bis zu 3.000 m². In den darüber geplanten 3 Parkdecks werden 2.000 Stellplätze bereitgestellt, die auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen. Zudem wird ein Multiplex-Kino mit 2.400 Plätzen in 9 Sälen entstehen, für das bereits 1997 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Außerdem sind ein Hotel mit Gastronomie, Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke sowie Büronutzungen vorgesehen. Weiterhin werden ein Ärztehaus bzw. Einrichtungen für betreutes Wohnen errichtet. Insgesamt sollen durch den Einkaufspark und sein Umfeld 800 neue Arbeitsplätze entstehen. Die Entscheidung im Bauausschuß für dieses Projekt fiel im September 1997. Die Eröffnung ist für Herbst 2000 vorgesehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum wurde am 25.09.1997 vom Stadtrat beschlossen. Nach Er-

stellung des Bebauungsplans und der Durchführung aller notwendigen Untersuchungen findet noch bis September 1998 die öffentliche Auslegung statt.

In der Öffentlichkeit, vor allem beim innerstädtischen Einzelhandel, wird dieses Projekt eher mit Skepsis betrachtet und sehr kontrovers diskutiert. Verspricht sich einerseits die Stadt, bestätigt durch das in diesem Zusammenhang fortgeschriebene „Konzept für die Entwicklung des Augsburger Einzelhandels bis 2005“, an das Umland verlorengegangene Kaufkraft durch die „City Galerie“ zurückzugewinnen zu können, befürchten andererseits die innerstädtischen Einzelhändler starke Umsatzverluste. Bezweifelt wird hauptsächlich, ob der Einkaufspark auch eine Magnetwirkung für die Innenstadt und deren Handel haben wird. Da zwischen den traditionellen Einkaufsstraßen in der City und der neuen „City Galerie“ die historische Altstadt sowie eine vielbefahrene Straße liegt, wurde dem Neubau nur unter der Bedingung der Schaffung einer attraktiven und fußläufigen Anbindung an die Innenstadt zugestimmt, um die ca. 15minütige Distanz sicher und angenehm überwinden zu können. Außerdem befindet sich das Projekt an einem exponierten, städtebaulich wichtigen Standort und stellt das „Tor zum Textilviertel“ dar. Entsprechend hohe Anforderungen werden an die Gestaltung gestellt. Ein Expertengremium hat dazu 8 Maßnahmenkomplexe erarbeitet:

- Gestaltung eines geregelten, gefahrlosen Übergangs vom EKZ/Parkplatz über die die Altstadt abgrenzende vielbefahrene Straße
- Fußläufige Wegeführung und deren Gestaltung durch das Lechviertel (Altstadt) zum Rathausplatz (Zentrum)
- Vorschläge für die städtebauliche Aufwertung der Wegebeziehungen zwischen EKZ und dem historischen Straßenzug Maximilianstraße
- Verknüpfung von EKZ und City durch ÖPNV
- Empfehlungen für eine Attraktivitätssteigerung im Lechviertel (Altstadt) durch Ergänzung vorhandener Angebote im Handel, in der Gastronomie und im Gewerbe
- Aktionen und Veranstaltungen von Einzelhandel, Gastronomie und traditionellen kulturellen Veranstaltungen zur Unterstützung der Verknüpfung von City, Lechviertel (Altstadt) und EKZ
- Stadtwerbung in der Region unter dem Motto „Einkaufen in Augsburg-City“
- Akzeptanz-Analyse und -prognose für das Leistungs-Duo Innenstadt und EKZ bei den neuen Zielgruppen

Zudem soll ein Shuttle-Bus im 10-Minuten-Takt die Besucher des Einkaufszentrums auch in die Innenstadt befördern. Ob diese Maßnahmen ausreichen, das neue Kaufhaus an die City anzubinden, wird gerade beim innerstädtischen Einzelhandel noch stark be-

zweifelt. Zusätzlich zu den Maßnahmen zum Schutz der Innenstadt soll deshalb ab September 1998 ein City-Manager eingestellt werden, der die Privaten der Innenstadt, die Vereine und die ECE-Belegschaft auf gemeinsame Ziele und einheitliches Handeln ein-schwört.

Voraussetzung für die Realisierung des ECE-Centers ist die Schaffung einer effektiven Verkehrsanbindung an das Umland, wodurch der Bau der *Schleifenstraße* nach jahrzehntelangen Planungsphasen nun in absehbarer Zeit in die Realisierung kommt. Die beschlossene Entwurfsplanung vom 26.07.1995 geht von einer 4-spurigen Straße mit Aufweitungen für Abbiegespuren in den Kreuzungsbereichen aus, die als anbaufreie Durchgangsstraße angelegt ist. In dem Aufstellungsbeschuß zum Bebauungsplan „Schleifenstraße-Textilviertel“ von 1997 sind zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung über längere Strecken aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden vorgesehen. Die von einer derart konzipierten Straße mit einem erwarteten Verkehrsaufkommen von 35.000 KFZ/24h ausgehende Trenn- oder gar Barrierewirkung soll im Sinne einer Stadtverträglichkeit dadurch verringert werden, daß die Straße den Charakter einer anbaubaren Stadtstraße mit einem gleichbleibenden Profil erhält, das zwischen den beiden Richtungsfahrfahrbahnen einen Grünstreifen enthält, der in Kreuzungsbereichen zugunsten einer Abbiegespur entfällt. Die Straße könnte als Allee ausgebildet werden, indem sowohl der Mittelstreifen als auch zwei beidseitig der Straße anzuordnende Grünstreifen mit Bäumen bepflanzt werden. An Streckenabschnitten, die eine Anbaubarkeit durch Neubauten gestattet, könnte die Schleifenstraße den Charakter einer integrierten Stadtstraße erhalten. Das hat vor allem aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen den Vorteil, daß unmittelbar entlang der Straße signifikante städtebauliche Platz- oder Torsituationen durch Gebäudefronten gebildet werden können. Ein zusätzlicher Anschluß an das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum ist erforderlich. Ein Bebauungsplan „Schleifenstraße Textilviertel“, der die genannten Kriterien berücksichtigt, befindet sich in Aufstellung.

Auch bei dem für die Entwicklung des Textilviertels wichtigen Planungsschwerpunkt *Glaspalast* tat sich in diesem Jahr überraschenderweise eine Lösung auf. Der seit 1989 leerstehende und im städtischen Besitz befindliche denkmalgeschützte Glaspalast konnte nach langem Suchen nach einem geeigneten Investor und einer dem Gebäude angemessenen Nutzung im Juli 1998 verkauft werden. Gleich drei Bewerber signalisierten der Stadt Bereitschaft, das historische Gebäude durch unterschiedlichste Nutzungen wieder mit Leben zu erfüllen. Neben den Konzepten „Mix aus Gewerbebetrieben“ und „Medienzentrum“ konnte sich der Bauunternehmer Ignaz Walter, der seinen neuen Konzernsitz bereits neben dem Glaspalast hat, mit seinen Museumsplänen durchsetzen. Der Konzernchef will die drei Obergeschosse des fünfgeschossigen Gebäudes für kulturelle Zwecke nutzen. Die vierte und fünfte Etage sollen ausschließlich der Begegnung mit zeitgenössischer Kunst gewidmet sein. Walter selbst will dazu Exponate aus seiner 30jährigen Sammlertätigkeit zur Verfügung stellen. Das dritte Geschoß soll an ein Museum vermie-

tet werden, z.B. an ein geplantes Augsburger Textilmuseum. Die beiden Untergeschosse will der Käufer Gewerbebetrieben zur Verfügung stellen. Auf den Freiflächen östlich des Glaspalastes will Walter Wohnungen errichten, um die dazu im Vergleich einnahmeschwache kulturelle Nutzung finanzieren zu können. Diese Vorstellung wird im Stadtentwicklungsausschuß noch sehr kontrovers diskutiert, zumal frühere Stadtratsbeschlüsse dann erst noch angepaßt werden müßten. War es doch einmal Ziel, große zusammenhängende Freiflächen für die Naherholung und den Grünflächenverbund zu nutzen.

Insgesamt hat sich in den letzten zwei Jahren eine Dynamik im Textilviertel entwickelt, wie sie schon seit langem gewünscht wurde, aber nicht initiiert werden konnte. Durch die Schlüsselinitiative des Projektes ECE-Center und die daraus folgenden Einzelprojekte - Verkauf Glaspalast, geplanter Wohnungsbau - konnte das Textilviertel aus seiner Lethargie gerissen und eine gewisse Aufbruchstimmung erzeugt werden. Mit dem Bau der Schleifenstraße werden weitere Projekte der Revitalisierung des Viertels in Angriff genommen werden können. Allerdings ist festzuhalten, daß die derzeit in Entwicklung befindlichen bzw. projektierten Investitionen nicht den bisher über lange Jahre entwickelten planerischen Vorstellungen entsprechen und teilweise auch erhebliche strukturelle Veränderungen des innerstädtischen Bereiches, möglicherweise auch eine direkte Bedrohung der City, zur Folge haben können.

3.2.1.4 Probleme

Die Probleme bei der Revitalisierung des Textilviertels liegen in verschiedensten Bereichen. Zum einen ist die Größe des umzustrukturierenden Gebietes nicht sehr einfach zu handhaben. Zum anderen sind die Probleme und Reibungspunkte innerhalb des Viertels so vielfältig, daß eine allgemeingültige Lösung schwierig zu finden und anzugehen ist. Die lange Liste der Konzepte, Untersuchungen und Gutachten zeigt, daß die Meinungsbilder sich im Laufe der Zeit wandelten und immer wieder andere Schwerpunkte in der Entwicklung setzten. Sie zeigt auch, daß es keine endgültigen Konzepte geben kann, sondern immer neue, dem Zeitgeist angepaßte Entwicklungsrichtungen, die der aktuellen Situation entsprechen.

Neben fehlenden Rahmenbedingungen zur Umsetzung einzelner Projekte und dauerhaft mangelnder Finanzmasse spielt in Augsburg aber auch eine gewisse Entscheidungsunfreudigkeit eine Rolle. Es besteht der Eindruck, daß in langwierigen kontroversen Diskussionen so manche Umsetzungsansätze zerredet wurden, wodurch letztendlich für das Textilviertel enorme Zeitverluste bei förderlichen umstrukturierenden Maßnahmen entstanden. Es scheint aber auch so, daß alle bisherigen Planungen wenig auf Umsetzbarkeit und Umsetzungsorientierung abgestellt waren und sich zudem niemand für eine solche Umsetzung verantwortlich fühlte.

Die aus politischer Uneinigkeit resultierende laxer Haltung der Stadt zog entsprechende Fehlentwicklungen im Gebiet nach sich, wie z.B. den Bau des Großmarktes (BIG) am denkmalgeschützten Fabrikschloß, oder verzögerte dringend notwendige Sanierungsmaßnahmen (Proviantbachquartier).

Ein wesentliches Problem scheint allerdings auch die Tatsache zu sein, daß das Textilviertel in den vielen öffentlichen Gutachten bisher fast ausschließlich aus städtebaulicher Sicht heraus analysiert und bearbeitet wurde, eine ökonomische Analyse mit dem Schwerpunkt Wirtschaft aber nur intern ein Bearbeitungspunkt war. Die Augsburger Wirtschaftsförderung, die mit dem Amt für Stadtentwicklung ein Referat bildet, hat in mehreren Konzepten und Einzelexpertisen die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Textilviertels geprüft und versucht, zukünftige Entwicklungen vorherzusehen und einzuschätzen. Durch die positiven Wachstumswahlen einzelner großer Unternehmen (Osram, Kleindienst, Martini usw.) und die enormen technischen Aufrüstungen in den Textilbetrieben, die durch die eingesetzten High-Tech-Maschinen nur noch mit einem Minimum an Arbeitskräften arbeiteten, wurde eine vorrangig gewerbliche Entwicklung im Textilviertel präferiert, um die Betriebe zu stützen und einen weiteren Arbeitsplatzverlust zu stoppen.

Ein wirtschaftliches Gutachten hätte eventuell aufdecken können, daß der Großteil der Betriebe trotz neuer Maschinen langfristig keine Zukunft hat und die Potentiale im Quartier nicht ausschließlich im Gewerbe- bzw. Industriebereich liegen können. Eine fundierte wirtschaftliche Strategie für das Textilviertel lag somit nicht vor.

Daß langwierige Diskussionen auch positive Effekte haben können, zeigen die jüngsten Entscheidungen zur Schleifenstraße. Ist unstrittig, daß eine Verbesserung der Erschließung des Textilviertels unbedingt notwendig ist, so ist es doch auch zugunsten der städtebaulichen und stadtgestalterischen Wirkung erfreulich, daß die Dimensionierung und Gestaltung der Schleifenstraße nochmals korrigiert wurde.

Welche Probleme bei der konkreten Umsetzung der aktuellen Projekte anstehen werden, ob die Anbindung des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums an die City gelingen wird oder ob neu realisierter Wohnungsbau im Textilviertel konkrete Nachteile für die ansässigen Betriebe verursacht, läßt sich derzeit noch nicht einschätzen.

3.2.1.5 Perspektiven

In naher Zukunft werden vor allem die momentan in Vorbereitung befindlichen Projekte umgesetzt werden. Der Baubeginn für das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum „City Galerie“, daß im Herbst des Jahres 2000 eröffnet werden soll, ist sogar noch für den Herbst dieses Jahres vorgesehen. Etwa zeitgleich muß auch die Realisierung der Schleifenstraße erfolgen, die Voraussetzung für den Betrieb des Einkaufszentrums ist.

Wie schnell die Restaurierung und Umnutzung des Glaspalastes erfolgen wird, ist noch nicht absehbar, da momentan keine weiteren Informationen vorliegen. Sicher aber ist es im Interesse des Bauunternehmers Walter, seine Ziele so schnell wie möglich umzusetzen, um die Kaufsumme von ca. 10 Millionen Mark wieder zu erwirtschaften.

Eine weitere Maßnahme im Textilviertel, die demnächst zumindest planerisch angegangen wird, ist die Realisierung von Wohnungsbau. Eine Firma beabsichtigt, auf den nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen der Firma Augsburger Kammgarnspinnerei (AKS) überwiegend Wohnungen zu bauen. Da diese Nutzungsabsichten im städtebaulichen Zusammenhang mit der Umgebung zu planen sind, soll hier ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Geplant sind auch Sanierungsarbeiten im Proviantbachquartier. Das um die Jahrhundertwende als Wohnsiedlung für die Fabrikarbeiter der Spinnerei und Weberei Augsburg (SAW) entstandene Wohnquartier steht heute unter Ensembleschutz. Der Zustand der 19 Gebäude mit insgesamt 238 Wohnungen, in denen heute fast ausschließlich Ausländer wohnen, weist aufgrund der jahrelangen baulichen Vernachlässigung erhebliche Mängel auf. Entsprechend niedrig ist der Standard der Wohnungen, der überwiegend stark sanierungsbedürftig ist. Zur Verbesserung der Wohnsituation ist jetzt eine modellhafte Sanierung von 3 Gebäuden mit 53 Wohnungen für 186 Bewohner vorgesehen. Die Gebäude befinden sich im Eigentum einer privaten Gesellschaft, die bereit ist, die Sanierung durchzuführen. Um zu erreichen, daß die derzeitigen Bewohner zu tragbaren Mietbedingungen auch weiterhin in ihren Wohnungen bleiben können, wird eine Einfachsanieierung angestrebt. Dabei sollen die Mieter der einzelnen Wohnungen an der Entscheidung über Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen beteiligt werden.

In nächster Zeit angestrebt wird auch die Realisierung des Grünflächenverbundes. Die zum großen Teil vereinzelt gelegenen Grünflächen im Textilviertel sollen zu einem ökologisch wirksamen Verbundsystem vernetzt werden, das die Wallanlagen des östlichen Altstadtrandes mit den uferbegleitenden Grünflächen des Lechs verbindet. Gleichzeitig sollen Fuß- und Radwegverbindungen entstehen, um die wertvollen Grünflächen für die Bevölkerung auch der benachbarten Stadtbereiche erlebbar und als Erholungsfläche nutzbar zu machen. Dabei soll die Eigenart der einzelnen Teilflächen weitgehend erhalten bleiben. Weiterhin ist vorgesehen, die linearen Strukturen der für das Kleinklima bedeutsamen Stadtbäche in den Grünflächenverbund einzubeziehen, eine Uferbegrünung mit Fuß- und Radwegen zu erreichen und überbaute Bachabschnitte nach Möglichkeit aufzudecken. Für diese umfangreichen Maßnahmen ist eine qualifizierte Landschaftsplanung notwendig.

Eine Vernetzung vorhandener Grünstrukturen erfordert in Teilbereichen die Einbeziehung von derzeit gewerblich genutzten bzw. brach liegenden Flächen. Ein wichtiges, neu zu schaffendes, als öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg auszubildendes Teilstück des Grünflächenverbundes ist die Verbindung vom Forsterpark über ehemalige

NAK-Betriebsflächen, den ehemaligen Busbetriebshof der Deutschen Bahn AG, das Areal der ehemaligen Gärtnerei und das Straßenreinigungsdepot der Stadt Augsburg. In diesen Bereichen muß die betreffende Grundstücksfläche erworben, teilweise entsiegelt und begrünt werden. Dieses Teilstück wird auch Gegenstand der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sein, insbesondere bei der Umnutzung vorhandener Grünflächen in Bauflächen.

3.2.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz / Verfahren

3.2.2.1 Rechtsinstrumentarium

Die Baumaßnahmen im Textilviertel wurden vor allem auf der Grundlage von Bebauungsplänen, die sich aus dem Flächennutzungsplan ableiteten, realisiert. Zudem traten informelle Planungen wie Entwicklungskonzepte, Teilraumgutachten sowie ein Städtebaulicher Rahmenplan hinzu.

Seit dem 1984 erstellten Entwicklungskonzept für den Stadtbezirk 10 (Textilviertel) wurde der Flächennutzungsplan mehrere Male geändert. So wurde er 1991, 1995 und 1996 entsprechend den jeweils aktuellen Planungen und Konzepten angepaßt. Da der momentan aktuelle Flächennutzungsplan für die Flächen der aufgegebenen Neuen Augsburger Kattunfabrik (NAK) noch Gewerbenutzung vorsieht und dies der entsprechenden Art der baulichen Nutzung des geplanten Einkaufs- und Dienstleistungszentrums widerspricht, ist eine erneute Änderung vom Stadtrat bereits am 28.05.1998 festgestellt worden. Der inzwischen in Auslegung befindliche Bebauungsplan zum Einkaufs- und Dienstleistungszentrums entspricht somit den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Angesichts der 1991 vorliegenden Untersuchungsergebnisse sowie den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Textilviertel wurde auch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des BauGB für möglich und sinnvoll erachtet, da solche städtebaulichen Mängel und Mißstände festgestellt wurden, die die Anwendung der entsprechenden rechtlichen Bestimmungen rechtfertigen und die mittels denen der Stadterneuerung behoben werden könnten. Dementsprechend wurde angeraten, eine förmliche Festlegung des Textilviertels bzw. Teile dessen als Sanierungsgebiet vorzunehmen. Diese Festlegung wurde letztendlich nicht getroffen, da die zur Verfügung stehenden Mittel eher für die traditionellen Wohngebiete eingesetzt wurden.

Die zahlreichen Absichten und Impulse der letzten 2 Jahre, im Textilviertel umfangreiche Projekte zu realisieren, gaben den Anlaß, eine städtebauliche Rahmenplanung auszuarbeiten, um den zukünftigen Entwicklungsprozeß auf der Grundlage der bisher getroffenen Planungsentscheidungen zielgerichtet steuern zu können. Sie wurde im August 1997 als Entwurf vorgelegt. Diese als informelles Planungsinstrument auf der Ebene zwischen

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan fungierende Planung sollte mit den am Entwicklungsprozeß Beteiligten erörtert werden, unter anderem mit Grundeigentümern und Investoren, dabei ergänzt, modifiziert und konkretisiert werden, um schließlich vom Stadtrat als Zielvorgabe und Leitbild für das Textilviertel beschlossen zu werden, an dem sich alle künftigen Planungen zu orientieren haben.

Alle bisherigen Investitionen und Einzelmaßnahmen im Textilviertel wurden durch rechtsverbindliche Bebauungspläne realisiert. Von Fall zu Fall wurden Bebauungspläne für einen Gewerbepark, einen High Tech Park, Mischnutzung, Wohnnutzung, Grünflächen, die Schleifenstraße und - ganz aktuell - für das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum aufgestellt.

Bei diesem Großprojekt wurden in dem Bebauungsplan 4 Sonstige Sondergebiete festgelegt. Im Kernstück des Nutzungskonzeptes - SO1 - entstehen das Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum mit 25.000 m² Gesamtverkaufsfläche und 2.000 Stellplätze sowie ein Multiplex-Kino mit einer Größe von 10.000 m² Geschoßfläche. Als SO 2 setzt der Bebauungsplan die bestehende Nutzung einer Lebensmittel-Supermarktkette fest. Im Sonstigen Sondergebiet 3 sind folgende Nutzungen geplant: Hotel, Gastronomie, Einrichtungen für sportliche und gesundheitliche Zwecke und Büronutzung. Hierzu soll das ehemalige NAK-Verwaltungsgebäude umgebaut werden. Im SO 4 sind ein Ärztehaus, Einrichtungen von betreutem Wohnen (Seniorenresidenz) und/oder Büronutzungen geplant. Die Sondergebietsnutzungen ergänzen sich mit dem Einkaufs- und Dienstleistungszentrum und bilden einen abgestuften Übergang zur geplanten, südlich angrenzenden Wohnnutzung. Aus diesem Grund gehen die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Fachgutachten (z.B. Immissionsschutz, Umweltverträglichkeitsstudie) auch von der Schutzwürdigkeit von Mischgebietsnutzungen aus. Der Bebauungsplan befindet sich noch bis Mitte September 1998 in öffentlicher Auslegung.

Die mit Inkrafttreten des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 für die Errichtung von Einkaufszentren ab einer Geschoßfläche von 5.000 m² erforderliche Umweltverträglichkeitsprüfung wurde in Form einer Umweltverträglichkeitsstudie „ECE-Einkaufszentrum City Galerie“ vorgenommen.

Im Rahmen dieser Baumaßnahme sollen zudem Städtebauliche Verträge mit den an diesem Projekt Beteiligten abgeschlossen werden, nicht zuletzt wegen notwendiger Grundabtretungen für die Schleifenstraße. Wesentliche Vertragsgegenstände und Regelungsinhalte des mit der ECE Projektmanagement GmbH, Hamburg abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sind z.B. die Herstellung und Abtretung der im B-Plan festgesetzten öffentlichen Flächen, die Anpassung von öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des B-Planes (Fußgängerüberwege), Beseitigung nicht mehr benötigter Versorgungseinrichtungen, die Herstellung eines Fußgängerleitsystems ECE-Innenstadt, Einrichtung und Betrieb eines kostengünstigen Shuttle-Busses, zinslose Vorfinanzierung des städtischen

Baukostenanteils (ca. 10 Mio DM) an der Schleifenstraße/ ECE-Zufahrt, Unterstützung der Stadt und des innerstädtischen Einzelhandels bei Aufgaben des City-Marketings.

Weniger geordnet und korrekt verlief die Realisierung des Großmarktes BIG, der nach § 34 BauGB genehmigt wurde. Nach mehrmaligem Baustopp wegen Ungereimtheiten in der Firmenplanung wurde der Großmarkt mit 12.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel 1988 mehr oder weniger als Schwarzbau fertiggestellt, da keine gültige Baugenehmigung vorlag. Nach einer erteilten Nutzungsuntersagung durch den Oberbürgermeister, welche durch das Verwaltungsgericht Augsburg sofort aufgehoben, durch den Bayerischen Verwaltungsgerichtshof allerdings später wieder bestätigt wurde, schlossen die Stadt Augsburg und die Betreiberfirma des BIG-Marktes 1989 einen Kompromiß dahingehend, daß die Stadt den Markt duldet, sofern dessen Verkaufsfläche von 11.000 m² auf 6.800 m² reduziert wird. Diese Planungsunsicherheiten hätten durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes vermieden werden können.

Insgesamt orientiert sich die Anwendung von Planungsrecht im Textilviertel allerdings kaum an planerischen Zielsetzungen oder Leitvorstellungen, sondern reagiert auf aktuelle Investitionsabsichten, die fallbezogen planungsrechtlich untersetzt werden. Planung - und der Einsatz von Planungsrecht - gewinnt damit weniger steuernden, sondern stärker flankierenden und absichernden Charakter.

3.2.2.2 Finanzinstrumentarium

Die nicht gegebene Finanzierung ist ein entscheidender Grund, warum im Textilviertel jahrelang keine Entwicklung zu beobachten war. Die Stadt Augsburg konnte nur sehr begrenzt finanzielle Mittel zur Revitalisierung des Textilviertels bereitstellen. Weitaus mehr angewiesen war man auf EG-, Bundes-, oder Landesmittel, entsprechende Anträge wurden allerdings in der Regel abgelehnt oder lediglich für Planungsleistungen zur Verfügung gestellt. So wurde das „Teilraumgutachten der Landesplanung in Bayern - Augsburg“ 1996 zur Hälfte vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen finanziert.

1996 bemühte sich die Stadt Augsburg mit dem Projekt „Das Augsburger Textilviertel - Umstrukturierung eines traditionellen Industriestandortes“ um europäische Fördergelder im Umfang von ca. DM 16.000.000. Es wurde davon ausgegangen, daß die Kommission der Europäischen Gemeinschaft 50% und der Freistaat Bayern 10% der förderungsfähigen Kosten übernimmt und die Stadt Augsburg die Restkosten in Höhe von 40% trägt. Der Antrag des Vorschlags für die städtischen Pilotprojekte bei der Kommission der Europäischen Gemeinschaften im Rahmen von Artikel 10 der EFRE-Verordnung wurde abschlägig entschieden.

Zwar wurden in den letzten Jahren von Bund und Land rund 80 Millionen Mark in die Stadtsanierung investiert, mit dem Ziel, die Innenstadt attraktiv zu machen, doch konnte

dabei nicht das innenstadtnahe Textilviertel mit seinen sanierungsbedürftigen Gebäuden bedacht werden.

Für investive Maßnahmen - wie die Realisierung der Schleifenstraße - standen in den letzten Jahren kaum Gelder zur Verfügung. Erst jetzt, in Verbindung mit der Großinvestition des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums ist es möglich, den Bau der Schleifenstraße zu realisieren. Die ECE Projektmanagement GmbH finanziert nicht nur einen städtischen Baukostenanteil an der Schleifenstraße vor, sondern trägt u.a. auch Kosten für ein Fußgängerleitsystem ECE-Innenstadt und einen Shuttle-Bus, übernimmt Beiträge für das Citymarketing von jährlich DM 75.000 für die Jahre 1998 bis 2000 und finanziert die Aufdeckung und Rekultivierung des Sparrenlechs im Bereich Jakoberwallstraße und Wagenhalsstraße.

Zur Sanierung einiger Häuser im Proviantbachviertel hat sich der Eigentümer jetzt bereit erklärt. Um die Mieten niedrig halten und sichern zu können wurde eine Einfachsanie rung vereinbart. Wann die übrigen Häuser hergerichtet werden können, ist noch nicht absehbar.

3.2.3 Erfahrungen zur Organisationsform

Eine spezifische Organisationsform, mit der die Revitalisierung des Textilviertels vorangetrieben werden soll, liegt nicht vor. Alle relevanten Planungen und Entscheidungen wurden bis heute in städtischer Regie im Amt für Stadtentwicklung und Statistik und im Stadtplanungsamt erarbeitet bzw. getroffen.

Im Zusammenhang mit der Beantragung europäischer Fördergelder für das ausgearbeitete Konzept „Das Augsburger Textilviertel - Umstrukturierung eines traditionsreichen Gewerbestandortes“ war 1996 die Etablierung eines Umsetzungsmanagements vorgesehen. Zur Koordinierung der Interessen verschiedener Beteiligter sowie zur Steuerung des Umsetzungsprozesses sollte eine eigene Organisationsstruktur für das Entwicklungskonzept Textilviertel eingesetzt werden. Eine Lenkungsgruppe mit Vertretern der Stadt, weiterer öffentlicher Planungsträger, der Privatwirtschaft mit Industrie- und Handelskammer, Handwerkskammer sowie lokaler Gemeinschaften (Mietervertreter, Vereine) sollte ein Projektteam beraten, welches seinen Sitz vor Ort haben und in enger Zusammenarbeit mit dem Marketingmanagement die Umsetzung der verschiedenen Maßnahmen vorbereiten und steuern sollte. Da es aufgrund der nicht bewilligten Fördergelder nie zu einer Umsetzung des Entwicklungskonzeptes kam, wurde auch das Management nicht etabliert.

Bei den aktuellen Planungen zum ECE-Center auf dem ehemaligen NAK-Gelände wurden Forderungen nach einem städtebaulichen Einbindungskonzept des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums in die Innenstadt laut. Aus diesem Grund hat die Stadt Augsburg ein Gutachtergremium, bestehend aus einer Arbeitsgruppe und einer Lenkungs-

gruppe, gebildet. In der Arbeitsgruppe arbeiteten u.a. ein Architekturbüro, eine Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und eine Stadtmarketinggesellschaft mit. In der heterogen zusammengesetzten Lenkungsgruppe zur fachlichen Betreuung bei der Erarbeitung der Fachgutachten für das Anbindungskonzept waren aktiv eingebunden die IHK Augsburg, der Landesverband des bayrischen Einzelhandels e.V., die Aktionsgemeinschaft Augsburg e.V., der Verein Altstadt Augsburg Aktiv, das Amt für Stadtentwicklung und Statistik, das Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing, das Tiefbauamt und das Stadtplanungsamt. Die Arbeit dieses Gremiums war nach fünf gemeinsamen Sitzungen und der Aufstellung eines Programmpapiers mit acht Maßnahmekomplexen beendet.

Im Herbst 1998 soll in Augsburg mit einem City-Marketing-Projekt, geleitet durch einen City-Manager, begonnen werden. Ziel ist es, die Innenstadt aufzuwerten und zu stärken und Möglichkeiten der Anbindung des neuen Einkaufs- und Dienstleistungszentrums an die Altstadt umzusetzen. Auch hier werden wieder die Anregungen und Meinungen von Bürgern, Vereinen, Privaten und Stadt gefragt sein, die sich in der City Initiative Augsburg e.V. organisieren können.

3.2.4 Gesamteinschätzung / Ausblick

Die Zeit der Revitalisierung und Maßnahmenumsetzung im Textilviertel scheint erst in den letzten Monaten angebrochen zu sein. Bisher wechselten über viele Jahre lediglich die Phasen neuer Konzepte mit neuen Entwicklungsrichtungen und individuellen, einzel-fallbezogenen Investitionsentscheidungen mit den Phasen des Stillstands ab. Ein konkreter Ergebnisbericht zur Revitalisierung ist für das Textilviertel deshalb - noch immer - zu früh bzw. momentan nicht möglich.

Die erheblichen Potentiale dieses Viertels finden in letzter Zeit allerdings wieder stärkere Beachtung. Die Aktivitäten einzelner Unternehmer und Investoren lassen in naher Zukunft einige Veränderungen und markante Eingriffe erwarten. Wie sich das Gebiet im einzelnen entwickeln wird, hängt zum einen von der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der noch ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe ab, zum anderen von den Auswirkungen der momentan stark in das Gefüge des Gebietes eingreifenden baulichen Maßnahmen und Nutzungsänderungen.

So wird die Schleifenstraße Veränderungen in der Verkehrsdichte verursachen, Wohnnutzungen eventuell negativ beeinträchtigen, für die gewerblichen Nutzer aber Vorteile bieten. Negative Auswirkungen können neue Wohnbaugebiete für nahegelegene Betriebe haben, die sich dann stärkeren umweltschutztechnischen Auflagen beugen müssen. Ist die aus ökologischen Gründen auch zu befürworten, kann es doch gleichzeitig hohe finanzielle Belastungen für die Firmen darstellen.

Eine große Chance ist es auf jeden Fall, durch die kulturelle Umnutzung des Glaspalastes einen Imagewechsel im Textilviertel zu erreichen. Durch eine hochwertige Museumsnut-

zung ist der Glaspalast interessanter Anziehungspunkt für die Innenstadt und das regionale Umfeld Augsburgs gleichermaßen. Dies trifft in noch größerem Maße für die neue City Galerie zu, die mit ihren vielfältigen Einrichtungen Anlaufpunkt für viele Zielgruppen sein wird. Bei sorgfältiger städtebaulicher und architektonischer Gestaltung kann das Einkaufs- und Dienstleistungszentrum dem Anspruch, das „Tor zum Textilviertel“ darzustellen, gerecht werden.

Bei entsprechender Gestaltung und Vernetzung können auch die reichlichen Grünflächen in das Textilviertel locken, die vor allem als Naherholungsflächen für die Bewohner der Innenstadt genutzt werden sollen. Im Zusammenhang mit einem gut ausgebauten Fuß- und Radwegenetz kann das Textilviertel mit seinen neuen Seiten und Funktionen in Zukunft neu erlebt werden, wenn weitere Investitionen, vor allem für die Wohnraumsanierung, das Zusammenführen von Tradition und Moderne stützen.

Schlüsselfaktoren für den bisherigen Ablauf des Projektes waren vor allem folgende Punkte:

1. *Die nicht absehbaren Entwicklungen, ob sich die, das Gebiet beherrschenden Großbetriebe in Zukunft halten können, führten zu widersprüchlichen Folgenutzungskonzepten.*

Die Bemühungen um die Erhaltung von alteingesessenen Industrie- und Gewerbebetrieben und somit auch von Arbeitsplätzen stehen nicht selten im Widerspruch zu stadtgestalterischen Interessen, wenn sich im Laufe der Zeit in traditionellen, gewachsenen Gebieten die negativen Auswirkungen einer Gemengelagesituation immer mehr verschärfen. Die Lösung des Konflikts zwischen Bestandsschutz von Betrieben, umwelttechnischen Auflagen und dem Schutz der Anwohner vor Emissionen und Immissionen ist ein Balanceakt, der in den seltensten Fällen allen Betroffenen gerecht werden kann. Die lange Orientierung in Augsburg auf die Erhaltung und Entwicklung des Textilviertels als Gewerbe- und Industriestandort mußte zwangsläufig auf kontroverse Haltungen stoßen, da in dem sehr innenstadtnahen Bereich viele Potentiale für innenstadtergänzende und umweltverträglichere Nutzungen gesehen wurden. Zudem waren die vorliegenden Konzepte offenbar zu wenig handlungsorientiert und zu gering ökonomisch fundiert, was eine umfassende Umsetzung unmöglich machte. Auch sind umfassende Konzepte wenig erfolgversprechend, wenn der Wille und die Möglichkeiten fehlen, diese umzusetzen.

2. *Unschlüssige Nutzungskonzepte, fehlendes Investitionsvolumen und politische Differenzen verhinderten eine schnelle Wiedernutzung von architektonisch wertvollen Fabrikgebäuden und führten zu längjährigen Leerständen.*

Um nach der Stilllegung eines Betriebes eine schnelle Folgenutzung etablieren zu können, ist das Zusammenspiel vieler Einzelfaktoren notwendig. Neben flexiblen Nutzungsvorstellungen und der politischen Einigkeit über die anzugehende Entwicklungsrichtung sind auch neue Betreiber oder Investoren und eine ausreichende finanzielle Ausstattung notwendig. Schon das Ausbleiben einer dieser Faktoren kann die Wiedernutzung verhindern und zu langen Leerstandszeiten von denkmalgeschützten Gebäuden führen. Diese Situation birgt allerdings auch die Chance, bei entsprechender baulicher Sicherung des Gebäudes, durch taktische Geduld und Ausschlagen weniger geeigneter Nutzungen eine optimale Nachnutzung zu erlangen. Scheint dies mit dem Verkauf des Glaspalastes zur Umwandlung in ein Museum gelungen, so ist die Folgenutzung und architektonische Einbindung des Fabrikschlusses (zwischen Bau- und Großmarkt) weniger positiv.

3. *Die letztendliche Entwicklungsrichtung des Textilviertels wurde maßgeblich durch die Verwertungsinteressen der Investoren bestimmt.*

Durch das Brachfallen großer Betriebseinheiten und dem dadurch entstehenden Effekt des langsamen Niedergangs einer aus der Sicht der Stadtentwicklung sehr bedeutsamen Fläche lassen einen Verwertungs- und Aufwertungsdruck entstehen, der zum Handeln zwingt. Ist dann über Jahre kein Investoreninteresse zu verzeichnen und stehen auch keine öffentlichen Gelder für die Entwicklung des Gebietes zur Verfügung, werden fast jede Ansiedlungsabsichten begrüßt. Die auf den ersten Blick gelungene Nutzung des ehemaligen NAK-Geländes durch das ECE-Einkaufs- und Dienstleistungszentrum wird sich erst dann bestätigen, wenn die Anbindung an die Innenstadt gelingt und ein „Ausbluten“ der City effektiv verhindert werden kann. Die letztendliche Duldung des Verbrauchermarktes neben dem denkmalgeschützten Fabrikschloß nach einem gerichtlichen Vergleich ist dagegen weder eine baulich noch funktional optimale Lösung. Insgesamt erscheint es eher als Glücksfall, wenn die „richtigen“ Investoren mit den geeigneten Nutzungsabsichten sich um die Flächen und Gebäude in einem Entwicklungsgebiet bemühen, so wie es beim Glaspalast anscheinend der Fall ist. Ansonsten werden die festgeschriebenen Planungsabsichten zugunsten einer abweichenden Nutzung auch schon mal geändert, um (angenommene) positive Entwicklungen nicht zu verhindern.

III Schlußfolgerungen

Die Dokumentation der Fallbeispiele zur Wiedernutzung gewerblicher Brachflächen hat gezeigt, daß die wesentlichen Probleme dieses Aufgabenfeldes sowohl in der Wissenschaft als auch in der städtebaulichen Praxis identifiziert und durch eine Reihe von wissenschaftlichen Untersuchungen in der Vergangenheit ausreichend belegt sind. Es handelt sich dabei in erster Linie um folgende Punkte:

- Die fehlende Verkaufsbereitschaft der bisherigen Eigentümer, häufig verbunden mit unrealistischen Vorstellungen über den Verkaufspreis;
- die notwendigen Aufbereitungsmaßnahmen für die Wiedernutzung und die dabei entstehenden Kosten, die vielerorts im Verhältnis zum erzielbaren Verkaufspreis eine Subventionierung erforderlich machen;
- die Existenz von Bodenbelastungen und die Notwendigkeit zu deren Beseitigung.

Für alle drei Punkte kann - abgesehen vielleicht von einzelnen sehr speziellen Fragestellungen - nicht mehr von Forschungsbedarf gesprochen werden. Die offenen Fragen der Vergangenheit müssen als geklärt angesehen werden, die Lösungsmöglichkeiten, aber auch ihre Grenzen sind mittlerweile bekannt. Defizite in der städtebaulichen Praxis ergeben sich allenfalls aus einem unzureichenden Informationsstand lokaler Entscheidungsträger, nicht aber aus ungeklärten Problemen:

- Die fehlende Verkaufsbereitschaft der bisherigen Flächeneigentümer, im Ruhrgebiet lange Zeit als Flächenblockade bezeichnet, hat sich - vielleicht auch bedingt durch einen Generationswechsel in den Geschäftsleitungen - deutlich reduziert und ist, wo noch vorhanden, auf einzelfallspezifische Gründe zurückzuführen. Das Problem überhöhter Verkaufsvorstellungen besteht weiterhin, vor allem bei Akteuren, die - wie z.B. Bahn und Post oder die Oberfinanzdirektionen des Bundes - mit Marktprozessen noch wenig vertraut sind und sich erst mit dem Gedanken vertraut machen müssen, daß marktorientiertes Verhalten Flexibilität bei allen Akteuren voraussetzt. Entsprechende Lernprozesse sind aber schon zu beobachten und werden sich fortsetzen. Nach wie vor werden auch Zeitverzögerungen bei Kaufpreisermittlungen vorkommen, zu denen aber keine Alternative erkennbar ist.
- Bei den notwendigen Aufbereitungsmaßnahmen und deren Kosten läßt sich durch Forschung wenig ändern; die kritische Finanzsituation der öffentlichen Hände sorgt ohnehin für ein höheres Kostenbewußtsein und auch einen sensibleren Umgang mit vorhandener Bausubstanz und deren Wiedernutzbarkeit. Ein Problem

stellt die länderspezifisch unterschiedliche Ausstattung mit Fördermitteln dar, wenigen Bundesländern mit einem hohen Engagement (Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen, Thüringen) stehen eine größere Zahl von Bundesländern mit einer z.T. sehr kärglichen Ausstattung gegenüber. Auch dieses Problem ist aber bekannt und muß länderspezifisch geregelt werden.

- Hinsichtlich des Umgangs mit Bodenbelastungen ist seit Beginn der 80er Jahre sehr viel Forschung geleistet worden; aus Sicht der städtebaulichen Praxis sind alle wesentlichen Probleme zumindest im Grundsatz geklärt, der Umgang mit Bodenbelastungen hat sich vielerorts zu einem weitgehend routinisierten Verfahren eingespielt. Engpässe in diesem Bereich resultieren auch hier zum einen aus dem notwendigen Kostenaufwand, zum anderen aus Abstimmungsproblemen zwischen unterschiedlichen Behörden und umweltrechtlichen Genehmigungsanforderungen für Behandlungsanlagen. Auch hier lassen sich aber sowohl problematische Fälle als auch Beispiele sehr guter Kooperationen finden, so daß wiederum weniger von grundsätzlichen Problemen, sondern eher von regional unterschiedlicher Handhabung der Aufgabenstellung gesprochen werden muß.

Dementsprechend sind auch für zukünftige Forschungsarbeiten nur wenige Themenstellungen zu identifizieren, da die umfangreiche Forschung über Brachflächen seit Mitte der 80er Jahre die obengenannten Engpässe hinreichend identifiziert hat und Abhilfe an diesen Engpässen nicht durch Forschung, sondern durch konkrete gesetzgeberische Maßnahmen - bzw. durch eine bessere Finanzausstattung - erforderlich ist. Auch die Prozeßanalyse von Maßnahmen des Brachflächenrecyclings ist durch die Modellvorhaben des Bundesbauministeriums - vor allem in den Forschungsfeldern „Stadtökologie“ und „Städtebau und Wirtschaft“ - zumindest für konventionelle Vorhaben (Vorhaben unter öffentlicher Steuerung mit eher „normalen“ Nutzungszielen) - in ausreichendem Maße erfolgt⁹.

Nichtsdestoweniger verbleiben auch derzeit noch verschiedene Themen, die einer vertiefenden Beforschung bzw. einer Forschungsbegleitung im Prozess der Umsetzung bedürfen und die sich entweder an spezielle, von der bisherigen Forschung nur unzureichend erfaßte Themen richten oder aus den veränderten Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen des Brachflächenrecyclings entstehen bzw. entstanden sind.

⁹ Vgl. z.B. Winkler, B.; Kriebel, L.; Morgenroth, J.(1990): Altlastensanierung und Gewerbebrachenwiedernutzung. Schriftenreihe "Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn

Es handelt sich dabei um die folgenden Themen bzw. Aufgabenbereiche:

1. Kleinteilige Nutzung großer Gebäude/Hallen
2. Denkmalschutz und Gebäudewiedernutzung
3. Wiedernutzungen in privater oder quasi-privater Regie, Einbindung privater Aktivitäten in kommunale Planungsziele und -prozesse
4. Großmaßstäbliche Brachen/Quartiere; Organisation langfristiger Umstrukturierungs- und Sanierungsprozesse
5. Management großer Flächenangebote bei fehlender Nachfrage
6. Möglichkeit alternativer Nutzungen
7. Dienstleistungsbrachen

Die jeweiligen Problemsituationen, offenen Fragen und Aufgabenstellungen sollen im folgenden kurz dargestellt werden.

Kleinteilige Nutzung großer Gebäude/Hallen

Während sich nicht nur bei der Wiedernutzung von Brachflächen, sondern auch bei der erneuten Nutzung leerstehender Gewerbegebäude in der städtebaulichen Praxis viele Beispiele finden lassen, die oftmals mit vielfältigen Kombinationen unterschiedlicher Nutzungen und z.T. recht originellen Trägerformen, Finanzierungswegen oder sonstigen Innovationen aufwarten können - das dargestellte Beispiel aus Kusel gibt für verschiedene dieser Aspekte ein gutes Beispiel -, stellen großdimensionierte Gebäude ohne innere Unterteilung nach wie vor ein Problem für die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten dar.

Diese Gebäude sind häufig für sehr spezielle Produktionen erstellt und auf die Anforderungen dieser Produktionen ausgerichtet worden. Dementsprechend lassen sich kaum Nachnutzer finden, die auf die speziellen Eigenschaften dieser Gebäude angewiesen sind. Dies gilt aber auch - und vor allem - für die flächenbezogene Struktur der potentiellen Nachnutzer; in der Regel sind nur Einzelhandels- und Lagernutzungen, allenfalls noch Freizeitnutzungen in der Lage, ein derartiges Gebäude komplett zu nutzen, die in solchen Fällen aber entweder nicht unbedingt erwünschte Nutzungen darstellen oder mit nur geringen Arbeitsplatzdichten verbunden sind. Weitaus häufiger wird es dagegen vorkommen, daß eine eher kleinteilig strukturierte Flächennachfrage auf ein sehr großdimensioniertes Angebot trifft, das ggf. erst mit Umbaumaßnahmen an diese Nachfragestruktur anzupassen ist.

Derartige Anpassungen lassen sich noch mit vertretbarem Aufwand in eher niedrigen Gebäuden schaffen, stoßen aber auf erhebliche Schwierigkeiten, wenn es um Gebäude mit großen Innenhöhen (15m und mehr; schon ab 10m treten erhebliche Schwierigkeiten

auf) geht. Eine kleinflächige Unterteilung gemäß den Anforderungen der Nachfragestruktur hätte ohne horizontale Umbaumaßnahmen kleine und sehr hohe Einzeleinheiten zur Folge, das Einziehen von Zwischendecken ist zwar grundsätzlich möglich, würde aber den weit überwiegenden Teil der Kubatur derartiger Gebäude ungenutzt lassen. Die Herstellung ausreichender Deckentragfähigkeiten für eine mehrgeschossige Nutzung hingegen ist außerordentlich finanzaufwendig und läßt darüber hinaus weitere Probleme (Sicherheit, Materialfluß etc.) entstehen.

Das dokumentierte Beispiel der Fa. Manufactum in Waltrop stellt von daher eine ungewöhnliche und neue Maßnahme dar und eröffnet neue Perspektiven für eine Nutzung derartiger Gebäude, die auch mit der Schaffung eines besonderen Ambiente einhergehen kann. In Waltrop ist dies eindrucksvoll gelungen. Allerdings muß auch diese Bewertung mit Einschränkungen versehen werden:

- Es handelt sich um die Unterbringung von Büronutzungen und Ausstellungsflächen, was deutlich geringere Anforderungen an Deckentragfähigkeiten stellt.
- Es handelt sich um die Nutzung des Gebäudes durch eine einzelne Firma.

Offen ist daher, ob sich das - grundsätzlich zur Nachahmung empfehlenswerte - Beispiel dahingehend weiterentwickeln läßt, daß ein derartiges Konzept auch für Nutzergemeinschaften - mit den entsprechenden Anforderungen an Sicherheit/Kontrolle, Identifizierbarkeit und Ausschluß gegenseitiger Störungen - geeignet ist. Offen ist des weiteren, ob es auch für gewerbliche Nutzer im engeren Sinne, d.h. Handwerk und Kleingewerbe, ausgelegt werden kann, ob die absehbaren Probleme - exemplarisch zu nennen: Deckentragfähigkeit, schwingungstechnische Probleme, Materialfluß, Sicherheit, Störungsfreiheit - gelöst werden können oder ob es alternative Möglichkeiten der mehrgeschossigen Unterteilung derartiger Gebäude gibt.

Gelänge es, derartige Lösungen zu entwickeln, könnte ein wichtiger Teil des gewerblichen Brachflächen- bzw. -gebäudeangebotes aus dem Bereich der nutzungsbezogenen Verlegenheitslösungen geholt und für zusätzliche Bereiche der gewerblichen Flächen-nachfrage zugänglich gemacht werden.

Denkmalschutzprobleme

Einhergehend mit der Gebäudewiedernutzung brachgefallener Gebäude und Hallen ist die Problematik des Denkmalschutzes zu behandeln. Eine Vielzahl der gewerblich genutzten Baulichkeiten, die inzwischen aufgegeben wurden, stehen unter Denkmalschutz. Oftmals wird sogar über eine Ansammlung historisch wertvoller Gebäude ein Ensembleschutz verhängt.

Für die Nachnutzung dieser Baulichkeiten kann der Denkmalschutz ein großes Problem darstellen, da Denkmalschutzaufgaben oftmals wesentliche Veränderungen an der Gebäu-

destruktur verbieten, häufig aber nur durch zwingend notwendige Veränderungen eine Nachnutzung überhaupt erst ermöglicht wird. Die für spezielle Produktionen erstellten historischen Gebäude sind in den seltensten Fällen ohne Umbaumaßnahmen für eine neue Nutzung geeignet.

Die für eine erneute Nutzung notwendigen Unterteilungen und Umgestaltungsmaßnahmen in den Gebäuden und Hallen bedingen oft Änderungen an der Konstruktion, Eingriffe in die Gebäudestruktur oder gar Änderungen an der Fassade (z.B. beim Einbringen von Fensterflächen oder größerer Toröffnungen).

Unterliegt ein Gebäude starken Denkmalschutzaufgaben, wird von vornherein die Auswahl möglicher Folgenutzungen extrem eingeschränkt oder es werden ausschließlich nichtgewerbliche, z.B. museale Nutzungen ermöglicht. Das ist vor allem dann der Fall, wenn die Innenausstattung der Gebäude, wie Maschinen und Anlagen, erhalten bleiben müssen. Diese Art von Nutzungen sind aber Zuschußgeschäfte und deshalb selten oder nur sehr ausgewählt finanzierbar. Gerade im Ostteil Deutschlands existiert aber noch eine große Anzahl dieser historischen Produktionsstätten.

Besteht ein Nachnutzungskonzept für ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude, liegt es letztendlich zum großen Teil an den betreffenden Denkmalschutzbehörden, welche Kompromisse zu Gunsten einer Realisierung des Projektes eingegangen werden können. Im ungünstigsten Fall bleiben auch sinnvolle Nachnutzungsvorschläge unrealisiert, da keinerlei Kompromisse durch die zuständigen Behörden eingegangen werden. Zudem lassen sich für Gebäude mit Denkmalschutzaufgaben nicht so einfach Investoren finden, wenn in der Umgebung gleichwertige Gebäude ohne Auflagen zur Verfügung stehen. Diese Situation verursacht oftmals lange Leerstände, da entweder keine Investoren gefunden werden, sich die Verhandlungen mit den Denkmalschutzbehörden langwierig gestalten oder die Nachnutzungskonzepte nicht finanzierbar sind. Dadurch steigen auch die Erhaltungskosten für die denkmalgeschützten Gebäude.

Hier stellt sich nun die Frage, welche Regelungsdichte von Denkmalschutzaufgaben sinnvoll und vertretbar ist. Welche Nutzungskonzepte sind stärker zu fördern und zu unterstützen, um einen sinnvollen Umgang mit den Gebäuden zu praktizieren. Nicht alle unter Denkmalschutz stehenden Gebäude können als Museum genutzt werden, um unverändert zu bleiben. Andererseits sind auch nicht alle Nachnutzungen eines denkmalgeschützten Gebäudes würdig und sollten dem Umfeld und der baulichen Hülle auch gerecht werden.

- Ein positives Beispiel stellt auch hier wieder das Fallbeispiel Manufactum in Waltrop dar, wo trotz minimaler Veränderungen an der Gebäudehülle (Einsatz eines Dachreiters zur zusätzlichen Lichtgewinnung, Anbringung technischer Anlagen zur Luft- und Wärmeregulierung) das Erscheinungsbild des historischen Ge-

bäudes gewahrt wurde und es zudem als Verwaltungssitz einer Firma einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden konnte.

- Lange Zeit zum Stillstand verurteilt waren dagegen beispielsweise Umnutzungsprojekte in Jena und Wolfen, wo durch jegliche Untersagung von Veränderungen an den Gebäuden interessierte Investoren verprellt und Entwicklungsprozesse im Gesamtgebiet stark behindert wurden.
- Die Tatsache, daß die Erhaltung eines unter Denkmalschutz stehenden Schalterhauses für eine kulturelle Nachnutzung nicht zu finanzieren war, führte hingegen in Riesa letztendlich zum Abriß des Gebäudes.

Diese Bandbreite von Entscheidungsmöglichkeiten zeigt, welche Unsicherheiten und Restriktionen beim Umgang mit unter Denkmalschutz stehenden, ehemals gewerblich genutzten Baulichkeiten bestehen. Forschungsbedarf ist daher vor allem bei der Prüfung der bestehenden Denkmalschutzaufgaben und der Abwägung zwischen Sinnhaftigkeit und zwingenden Notwendigkeit vorliegender Restriktionen gegeben. Da die Fragen des Denkmalschutzes von Bundesland zu Bundesland anders gehandhabt werden, liegen zudem verschiedenste Erfahrungen vor, von denen nach einer vergleichenden Auswertung bundesweit profitiert werden könnte. Desweiteren stellen die Fragen nach neuen Finanzierungsmodellen und umsetzungsorientierten zügigen Verfahrenswegen ebenso Forschungsinhalte dar, die einen sinnvollen Umgang mit denkmalgeschützten Baulichkeiten erleichtern können.

Wiedernutzungen in privater oder quasi-privater Regie

Die Wiedernutzung von gewerblichen Brachflächen war bis vor kurzer Zeit eine öffentliche Aufgabe, die von den Kommunen bzw. speziell hierzu beauftragten anderen Institutionen - wie z.B. die Landesentwicklungsgesellschaften in Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen oder Thüringen - wahrgenommen werden mußte. Die bisherigen privaten Besitzer dieser Flächen haben sich allenfalls in Einzelfällen ihrerseits um eine Nachnutzung bemüht, statt dessen in der Regel diese Flächen an die öffentliche Hand abgestoßen. Dies wurde dort erleichtert, wo es - wie in Nordrhein-Westfalen mit dem Grundstücksfonds - besondere Förderprogramme bzw. Fördermitteln gab. Nur in wenigen, besonders entwicklungssträchtigen Städten - wie z.B. München, Düsseldorf oder Hamburg - sind außer der öffentlichen Hand auch private Akteure, insbesondere Immobilienentwickler, tätig geworden, die eine Neunutzung in eigener Regie und mit eigenen Mitteln vornahmen. Derartige Fälle waren in der Regel auf die Realisierung einer höherwertigeren als der vormals dort befindlichen Nutzung angelegt, in erster Linie auf die Entwicklung von Dienstleistungsquartieren oder Handelsnutzungen.

Seit einigen Jahren beginnt sich diese Situation allerdings zu ändern. Ein veränderter Umgang vor allem großer Unternehmen mit ihrem Immobilienbesitz führt dazu, daß in zu-

nehmendem Maße Wiedernutzungsaktivitäten in eigener Regie in Angriff genommen werden. Dies gilt nicht nur für die private Wirtschaft, sondern auch für - hier als "quasi-privat" bezeichnete¹⁰ - andere Akteure: Bahn, Post, Telekom, Treuhand-, Liegenschaftsgesellschaft und andere derartige Institutionen. Im privaten Bereich geht dies in Einzelfällen bereits soweit, daß Produktionsstandorte gezielt freigezogen werden, um sie für andere, "höherwertige" Nutzungen vermarkten zu können, das Brachfallen also erst gar nicht mehr abgewartet wird.

Zunächst sind derartige Aktivitäten zu begrüßen, da sie die Kommunen von einer Aufgabe entlasten können, die schon immer als sehr zeit-, personal- und kostenaufwendig empfunden wurde. Es ist jedoch zu beachten, daß privatwirtschaftliche Unternehmen derartige Aktivitäten nur dann vornehmen, wenn aus der Entwicklung der Flächen ein Gewinn erzielt werden kann, günstigstenfalls kein Verlust zu erwarten ist. Angesichts der im allgemeinen hohen Aufbereitungskosten derartigen Flächen - Gebäudeabbruch, Altlastenbeseitigung, Ertüchtigung der Erschließungsanlagen, ggf. Neuerschließung - läßt sich eine derartige zumindest kostenneutrale Wiedernutzung nur mit bestimmten, besonders renditeträchtigen Nutzungen erreichen. In erster Linie ist dabei an Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungsnutzungen, teilweise auch Freizeitnutzungen, u.U. auch Wohnnutzungen zu denken.

Derartige Nutzungsabsichten wiederum müssen nicht mit kommunalen Entwicklungsvorstellungen übereinstimmen, können ihnen sogar massiv entgegenlaufen. Dies dürfte besonders für die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen gelten, bei deren Entwicklung auch teilweise explizit entgegenstehende kommunale Ratsbeschlüsse ignoriert werden¹¹.

Darüber hinaus ist je nach konkreter Situation vorstellbar, daß derartige Standorte für ihre erneute Nutzung ergänzender öffentlicher Leistungen - z.B. im Bereich der Verkehrsinfrastruktur - benötigen, so daß eine Kommune durch derartige private Aktivitäten

¹⁰ Als "quasi-privat" werden die genannten Institutionen hier deshalb bezeichnet, weil sie zwar privatrechtlich organisiert sind, sich jedoch ganz oder überwiegend im öffentlichem (Bundes-)Besitz befinden, aus staatlichen Dienststellen hervorgegangen sind, zu dieser Zeit teilweise gesetzlich privilegiert waren und die damals eingeübten Verhaltensweisen von diesen Akteuren teilweise auch heute noch praktiziert werden. Es handelt sich somit um Akteure, mit denen erheblich schwieriger umzugehen ist als mit "normalen" privat-wirtschaftlichen Akteuren

¹¹ Ein derartiger Fall ist derzeit in Dortmund eingetreten, wo eine Baumarktkette ein ehemaliges Zechengelände angekauft hat, den dort befindlichen zwischennutzenden Betrieben die Pachtverträge kündigte, die Flächen abgeräumt hat und nunmehr Pläne zur Realisierung von insgesamt über 40.000 qm Einzelhandelsfläche vorgelegt hat, die mit einem bestehenden Dortmunder Ratsbeschuß zur Konzentration der Einzelhandelsentwicklung auf drei bestimmte Standort im Stadtgebiet nicht vereinbar sind.

unter Druck gesetzt werden kann, Investitionen vorzunehmen, die sie in ihren eigenen Plänen möglicherweise gar nicht vorgesehen hat und im Extremfall andere, u.U. stadtentwicklungspolitisch wichtigere Investitionen zurückstellen muß.

Notwendig ist also eine Einbindung der - grundsätzlich zu begrüßenden - privaten Aktivitäten in kommunale Planungsziele und -prozesse sowie eine Synchronisierung entsprechender privater und öffentlicher Maßnahmen, die auch auf die unterschiedlichen Entscheidungs- und Handlungsgeschwindigkeiten der Akteure Rücksicht nimmt.

Hierzu liegen bisher generell wenig Erfahrungen vor. Dies mag auch daran liegen, daß - vielleicht abgesehen von der Treuhandanstalt und der Treuhand-Liegenschaftsgesellschaft in den neuen Bundesländern - derartige Aktivitäten (quasi-)privater Akteure noch relativ neu sind. Die bisherige Praxis von THA und TLG wiederum ist angesichts der seinerzeitigen besonderen Verhältnisse in den neuen Bundesländern nur sehr begrenzt auf andere Situationen übertragbar.

Es wäre daher eine Aufgabe zukünftiger Forschung, die gegenwärtige und mögliche zukünftige Funktion privater Akteure im Prozeß der Wiedernutzung von Brachflächen zu untersuchen und zu bestimmen, ob und auf welche Weise sich eine Verträglichkeit privater Verwertungs- und kommunaler Entwicklungsziele erreichen läßt. Hierbei müßten auch veränderte Unternehmensstrategien des Umgangs mit dem Immobilienbesitz in die Untersuchung einbezogen werden. Entsprechende Forschungsaktivitäten könnten nur zum Teil als theoretische Analyse ausgelegt sein, müßten sich statt dessen stark auf Fallstudien stützen und könnten im Einzelfall auch als begleitende Beobachtung ausgelegt werden.

Großmaßstäbliche Brachen und Quartiere

Über die großen industriellen Brachflächen hinaus, deren Wiedernutzung zwar zeit- und kostenaufwendig ist, deren Behandlung sich aber weitgehend eingespielt hat (zumindest in einigen Bundesländern mit einer Häufung entsprechender Problemfälle), entwickeln sich derzeit zwei neue Problembereiche, bei denen zumindest in der Bundesrepublik erheblich weniger Erfahrungen vorliegen.

- Dies betrifft zum einen die - in ihrer Ausdehnung mit großen Industriebrachen vergleichbaren - nicht mehr benötigten Verkehrsflächen der Bahn AG, aber auch entsprechende Areale der Post oder der Telekom.
- Dies betrifft zum anderen Stadtquartiere, die von einer größeren Zahl einzelner Brachflächen geprägt sind, ohne daß deshalb das Quartier in seiner Gesamtheit als Brachfläche anzusprechen ist, deren Wiedernutzung jedoch nicht einzelfallbezogen angegangen werden kann, sondern nur im Rahmen eines umfassenderen Erneuerungskonzeptes für das betreffende Quartier - das möglicherweise auch eine

(Neu-)bestimmung der Funktion, die das Quartier im Stadtgefüge wahrnehmen soll, erfordert - erfolgreich sein kann.

Der erste genannte Fall erfordert im Vergleich zu großen Industriebrachen besondere Aufmerksamkeit und besondere Anstrengungen aufgrund der Lage der Flächen in der Stadt. Vor allem bei Bahn und Post handelt es sich im allgemeinen um Flächen, die innerstädtisch, vielfach sogar ausgesprochen citynah gelegen sind, gleichzeitig aber eine Größe aufweisen, die eine problemlose Integration in die bestehenden städtebaulichen Strukturen praktisch unmöglich machen. Die Aufgabenstellung besteht viel eher darin, "Stadt neu zu bauen", d.h. ganze Stadtquartiere neu zu errichten und damit sowohl die bauliche als auch die funktionale Struktur der Städte (bzw. Innenstädte) in wesentlichem Maße neu zu gestalten. De facto sind dies "Stadterweiterungen nach innen", die durchaus mit den großen Stadterweiterungen der 60er und frühen 70er Jahre verglichen werden können. Diese Vergleichbarkeit bezieht sich auch auf den notwendigen Kapitaleaufwand und Zeitaufwand, der für die Realisierung entsprechender Projekte erforderlich ist. Erste Projekte dieser Art wie Stuttgart 21 zeigen bereits, daß in städtebaulicher Hinsicht der "große Wurf" bzw. das Nutzungskonzept "aus einem Guß" oder "aus einer Hand" nur mit Schwierigkeiten umgesetzt werden kann, vielmehr im Laufe der Realisierung entsprechend geänderter wirtschaftlicher Rahmenbedingungen häufig modifiziert werden muß und auch beim Kapitaleaufwand private Träger überfordern kann.

Eine deutlich kleinmaßstäbliche Umsetzung, die auf die allmähliche Entwicklung kleiner Teilquartiere orientiert ist, die Zug um Zug realisiert werden, könnte sinnvoller und auch leichter umzusetzen sein, liefe aber Gefahr, daß einerseits unvollständige, allein nicht existenzfähige Teilquartiere entstehen, andererseits über einen längeren, nicht genau abschätzbaren Zeitraum "Restbrachen" oder "Großbaustellen" im Innenbereich der Städte verbleiben, die sich auch negativ auf die umliegenden Bereiche und deren Akzeptanz auswirken können. Positive Projekte einer solch mehrstufigen Umsetzung - wie z.B. das Neubaugebiet Billwerder-Allermöhe in Hamburg - sind außerordentlich selten. Eine derart langfristige Umsetzungsstrategie kann überdies mit den Verwertungsinteressen der Flächeneigentümer kollidieren.

In diesem Bereich wäre daher primär konzeptionelles Forschen gefragt, das sich vorrangig mit der Frage befassen müßte, wie eine stadtverträgliche Neunutzung derartiger großer Innenbereichsbrachen erreicht werden kann, die die Ziele einer allmählichen Integration der neugeschaffenen Strukturen in den Stadtkörper mit der notwendigen Flexibilität bei der Umsetzung, der Vermeidung von Provisorien und dem privaten Verwertungsinteresse verknüpfen kann. Möglicherweise ließe sich hier aus einer ex-post-Analyse der großen Stadterweiterungen - und nicht zuletzt der dabei aufgetretenden Probleme - Hinweise für den zukünftigen Umgang mit vergleichbaren Aufgabenstellungen im Innenbereich der Städte gewinnen.

Der zweite angesprochene Problembereich ist zwar ähnlich komplex strukturiert, verlangt aber weniger nach großmaßstäblichen baulichen Lösungen sondern eher nach vergleichbar langfristig durchzuhaltenden und umsetzbaren Konzepten. Es handelt sich hier auch um Stadtumbau, der umfassend konzipiert und mit langem Atem umgesetzt werden muß, dabei aber im wesentlichen im Bestand und mit bestehenden baulichen Strukturen arbeiten muß, die mit neuen Funktionen gefüllt werden müssen. Derartige Strategien bedingen auch flankierende Maßnahmen im städtebaulichen Umfeld der wiederzunutzenden Einzelstandorte, die auch auf funktionale Veränderungen und funktionale Neudefinitionen hinauslaufen können. Das dargestellte Beispiel Augsburg zeigt, daß Wiedernutzungen in solchen Quartieren bruchstückhaft, unkoordiniert und suboptimal verlaufen, wenn die Entwicklungsperspektiven für das gesamte Quartier nicht eindeutig definiert sind oder gar unabgestimmte und widersprüchliche Zielsetzungen bestehen. Außerhalb Deutschlands ist man mit dem konzeptionellen Umgang derartiger Problemstellungen offenbar erheblich weiter.

Grundsätzlich wäre dies eine originäre Aufgabe der Stadterneuerung bzw. Stadtsanierung, die derartige Problemstellungen bisher aber nur sehr zurückhaltend aufgegriffen hat und mit solchen Quartieren eher wohnnutzungsorientiert unter den Aspekten entweder der flächenhaften Neustrukturierung oder alternativ der behutsamen - baulichen und funktionalen - erhaltenden Erneuerung umgegangen ist. Dies mag bei wohnungsorientierten Sanierungen sinnvoll sein, geht bei einer großen Bedeutung gewerblicher Aufgabensstellungen - die ja eine funktional erhaltende, teilweise auch eine baulich erhaltende Erneuerung gerade nicht ermöglichen - an der Problemlage vorbei.

Schwer einzuschätzen ist allerdings auch die Bedeutung, die diese Problemstellung bundesweit hat. In den neuen Bundesländern stellen sich sicherlich derartige Probleme in hohem Maße, in den alten Bundesländern sind sie - möglicherweise derzeit noch - seltener. Es läßt sich aber nicht ausschließen, daß hier zukünftig mit einem Bedeutungszuwachs gerechnet werden muß, wie er sich in verschiedenen süddeutschen Städten¹² bereits jetzt andeutet. Sinnvoll könnte daher zunächst eine Gesprächsrunde mit Experten aus dem kommunalen Bereich sein, um die Reichweite dieser Problemstellung auszuloten, bevor weitergehende Maßnahmen konzipiert werden. Möglichweise könnte sich dies an den gegenwärtig gesammelten Erfahrungen bei der Entwicklung des Leipziger Südraumes orientieren, so daß eine Auswertung der dort laufenden Projekte und ihrer Ergebnisse einen ersten wichtigen Input in eine solche Diskussion geben könnte.

¹² Aus der Kenntnis der Gutachter ist außer dem Beispiel Augsburg vor allem Ulm zu nennen

Management großer Flächenangebote bei fehlender Nachfrage

Die derzeit bzw. in naher Zukunft - aus dem Flächenbesitz von Unternehmen, vor allem aber aus dem Flächenbesitz von Bahn, Post, Telekom und TLG - auf den Markt kommenden großen Flächenangebote treffen vielerorts auf eine deutlich geringere Flächennachfrage. Selbst in dynamischen Regionen wie Stuttgart oder München ist die Flächennachfrage im Verhältnis zum Angebot deutlich zurückgegangen, so daß die großen Flächenknappheiten der 80er Jahre - in denen München z.B. eine Warteliste von Betrieben führte, die insgesamt einen Flächenbedarf von über 300 ha artikuliert hatten - nicht mehr gegeben sind. Auch in solchen Städten oder Regionen kann der Immobilienmarkt daher durch eine Ausweitung des Flächenangebotes in nennenswerten Größenordnungen - von 100 ha und mehr, wie es z.B. viele innerstädtische Bahnflächen darstellen - aus dem Gleichgewicht kommen. Erst recht gilt dies natürlich für Städte und Regionen mit deutlich geringerer wirtschaftlicher Dynamik, die außerdem oft mit einem besonders hohen Anteil an Brachflächen zusammentrifft und dieser Brachflächenbestand gerade durch die geringe wirtschaftliche Dynamik kontinuierlich Zuwachs erhält.

Vor allem private und quasi-private Flächeneigentümer sind in solchen Fällen längst nicht immer bereit, ihre Flächen mit einer langfristigen Perspektive - d.h. allmählich und erforderlichenfalls in kleinen Tranchen - zu entwickeln, sondern setzen auf eine kurzfristig aktivierbare Nachfrage. Derzeit bedeutet dies in aller Regel Einzelhandelsnutzungen in unterschiedlichen Erscheinungsformen (Fachmärkte, Baumärkte, Factory Outlet) oder Freizeitnutzungen, vielfach auch Kombinationen dieser Nutzungen ("Urban Entertainment Center" o. dgl.). Diese Nutzungen können nicht nur aus stadtentwicklungspolitischer Sicht unerwünscht sein; das durch die Brachflächen neu hinzukommende Flächenangebot verschärft auch die Flächenkonkurrenz in einem Raum und kann Nachfrage von Standorten abziehen, wo sie aus stadtentwicklungspolitischen Gründen besser lokalisiert wäre.

In solchen Fällen kann sich die Aufgabe stellen, das Angebot zu verknapfen, um Angebot und Nachfrage besser auszubalancieren. Mit anderen Worten: Flächen müßten zeitweise aus dem Markt genommen werden, um die Marktverhältnisse zu stabilisieren. Vordergründig könnten dies kommunale Flächen sein, die zugunsten der auf den Markt kommenden privaten Flächen in ihrer Entwicklung und Vermarktung zurückgestellt werden. Aber auch dies könnte den Kommunen Schwierigkeiten bereiten, weil aufgrund der notwendigen Vorfinanzierung für Ankauf und Erschließung dieser Flächen Zinsbelastungen des kommunalen Haushaltes bestehen, die nur durch Erlöse aus dem Verkauf dieser Flächen getragen werden können. Ähnliche Probleme können sich durch die Notwendigkeit zur Rückzahlung von Fördermitteln ergeben, wenn geförderte Flächenerschließungen nicht in einer bestimmten Frist besiedelt worden sind.¹³

¹³ Letzteres Problem stellt sich vor allem in ostdeutschen Kommunen

Strenggenommen müßten daher nicht nur öffentliche, sondern auch private Flächen bei bestimmten Rahmenbedingungen zeitweise und/oder teilweise aus dem Markt genommen werden und die Aktivierung und Wiedernutzung derartiger Flächen in Anpassung an die zu erwartende Flächennachfrage zeitlich gestreckt werden. Je nach den lokalen Verhältnissen kann dies durchaus bedeuten, Flächen auch längerfristig aus dem Markt nehmen zu müssen. In gewissem Maße, wenn auch nicht ausdrücklich mit der geschilderten Absicht, hat dies in den letzten Jahren der Grundstücksfonds des Landes Nordrhein-Westfalen getan. Allerdings wächst auch hier der finanzielle und vor allem der politische Druck, die angekauften und aufbereiteten Flächen auch wieder zu veräußern, so daß der Grundstücksfonds allmählich von einer reinen Flächenbereitstellung zu einer aktiven Flächenentwicklung und -vermarktung übergeht.¹⁴ Dies wiederum kann aber nicht nur aus regionalwirtschaftlicher Sicht, sondern gerade auch aus der Sicht des Flächenverbrauches keine gute Lösung sein.

Forschungsaufgabe könnte es demnach sein, Konzepte zu entwickeln, mit denen sich auch größere Flächenangebote ohne wesentliche Nachteile für den Flächeneigentümer für befristete Zeit vom Markt nehmen lassen, um ein relatives Gleichgewicht von Angebot und Nachfrage auf dem lokalen Immobilienmarkt herzustellen bzw. zu erhalten¹⁵. Über eine reine Ankaufsstrategie der öffentlichen Hand - die allein aufgrund des notwendigen Finanzaufwandes scheitern dürfte - hinaus müßten auch andere Lösungen - z.B. steuerrechtliche Begünstigungen oder andere Formen einer finanziellen Kompensation - geprüft werden. Hier wäre also in erster Linie finanztechnisches Expertenwissen gefordert. Die hier entwickelten Verfahren könnten anschließend im Rahmen von Modellvorhaben in der Praxis erprobt werden.

Möglichkeit alternativer Nutzungen

Korrespondierend zu dem oben behandelten Aspekt der Überlastung lokaler Immobilienmärkte durch Flächenüberangebote kann sich die Frage stellen, ob bestimmte gewerbliche Brachflächen überhaupt noch erneut für die Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden sollten oder ob es sich im konkreten Fall nicht empfehlen kann, andere, nicht-ertragsorientierte Nutzungen zu realisieren. Der Grundstücksfonds in Nordrhein-Westfalen hat dies bereits seit seiner Existenz zu einer wichtigen Teilaufgaben gemacht; zeitweise war knapp die Hälfte der angekauften Flächen für eine Aufbereitung als Grünfläche oder Park vorgesehen. Auch andernorts gibt es entsprechende Beispiele der Schaffung von Parkanlagen auf ehemaligen Brachflächen. Mit dem Landschaftspark Duisburg-Meiderich, in dem eine in der Bundesrepublik bisher einzigartige Verbindung von "Über-

¹⁴ Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei der LEG Thüringen zu beobachten, die für das Land Thüringen viele Konversionsflächen und auch viele Industriebrachen aus TLG-Besitz kommissarisch verwaltet.

¹⁵ Bildlich ließe sich dies vielleicht mit einem Stausee zur Regulierung der Wasserversorgung vergleichen

resten" industrieller Architektur mit Landschaftsgestaltung und zusätzlichen Attraktionen (Visualisierung mit Lichteffekten) geschaffen wurde, ist eine erste Weiterentwicklung im Bereich der nichtökonomischen Nutzungen geschaffen worden. Ähnliche Beispiele sind der Erhalt der Hochofengruppe auf dem Gelände der Völklinger Hütte, der Erhalt verschiedener baulicher Konstruktionen auf dem Hüttengelände Unterwellenborn in Thüringen und - als wohl spektakulärstes Beispiel - das Projekt "Ferropolis" im miteldeutschen Braunkohlerevier nahe Dessau.

"Ferropolis" wiederum stellt seinerseits eine Weiterentwicklung dar, als über eine rein museale Funktion hinaus über Kombinationen mit kulturellen Ereignissen und Landschafts(neu)gestaltung auch insofern eine explizit wirtschaftliche Zielsetzung verfolgt wird, als das Projekt zu einer bedeutenden touristischen Attraktion entwickelt werden soll. Die sich häufig als Nebeneffekt ergebende museale Funktion vieler erhaltener Gebäude und/oder technischer Anlagen auf industriellen Brachflächen wird hier zum ausdrücklichen Gegenstand des Projektes gemacht.

Es könnte eine Aufgabe der Forschung sein, angesichts des bestehenden und auch zu erwartenden Ausmaßes an Brachflächen in bestimmten Regionen über derartige "alternative" Wiedernutzungen als ausdrückliche Alternative zu den „herkömmlichen“ baulichen Wiedernutzungen - ggf. auch als Teil derartiger „herkömmlicher“ Wiedernutzungskonzepte - nachzudenken und ein entsprechendes Ideengerüst zu entwickeln. Dabei sollte allerdings nicht außer acht gelassen werden, daß sich entsprechende Projekte wohl nicht ohne massiven Einsatz öffentlicher Finanzmittel realisieren lassen werden.

Umgang mit Dienstleistungsbrachen

Die bisherige Diskussion über Brachflächen konzentriert sich fast ausschließlich auf gewerbliche Brachflächen, zu denen in jüngster Zeit noch die Aufgabenstellungen der Konversion militärischer Brachflächen sowie aufgegebener Verkehrsflächen getreten sind. Es zeigt sich jedoch bereits jetzt, daß sich die Brachflächenproblematik ausweitet und auch andere Bereiche städtischer Nutzungen erfaßt.

Exemplarisch sind hier zunächst leerstehende Bürogebäude zu nennen, die sich bisher auch dann über Sickereffekte im Markt behaupten konnten, wenn der ursprüngliche Nutzer die Immobilie verließ. Andere Alternativen der Marktanpassung waren die Modernisierung oder Abriß und Neubau. Wenn schon letzteres aus ökologischen Gründen aufgrund des Ressourcenverbrauchs als bedenklich angesehen werden muß, so deutet die absehbare Entwicklung im Dienstleistungssektor darauf hin; daß zukünftig im größeren Maße mit leerstehenden Bürogebäuden zu rechnen ist, die nicht mehr ohne weiteres vom Markt aufgenommen werden. Faktoren, die diese Entwicklung beeinflussen, sind zunächst Veränderungen in der Nutzungsintensität von Büroarbeitsplätzen (Telearbeit, desk-sharing), daneben ein stärkeres Kostenbewußtsein der Büronutzer (facility-management), aber auch die bauliche und vor allem technische Alterung und die begrenz-

te Nachrüstbarkeit von Bürogebäuden, in erster Linie von Gebäuden der 50er und 60er Jahre. Hier zeigen sich bereits vereinzelt strukturell bedingte Leerstände, die sich regionsspezifisch zu einem erheblichen Problem auswachsen können, über dessen Umfang und Bedeutung aber bisher nur wenig bekannt ist.

Diese Entwicklung setzt sich fort bei bestimmten kundenorientierten Dienstleistungen (exemplarisch: Banken, Post), bei denen nicht nur größere Schrumpfung und Bereinigungen des Filialnetzes bevorstehen, sondern auch durch Neuorganisation der Arbeitsabläufe der kundenbezogene Flächenbedarf sinkt. Vor allem in den Innenstädten werden Überlegungen angestellt, große Schalterhallen zu verkleinern bzw. alternativ zu nutzen. Auch hier bestehen über erste Modellversuche auf einzelbetrieblicher Ebene nur wenig Informationen über Potentiale und Restriktionen derartiger Anstrengungen.

Ein gravierendes Problem, das noch im Entstehen begriffen ist, das sich jedoch mit Sicherheit in nächster Zeit entladen wird, ist das Brachfallen von großen Einkaufsbereichen, vor allem im Außenbereich der Städte. Von diesem Problem ist in erster Linie Ostdeutschland betroffen, wo die ungesteuerte Handelsexpansion der 90er Jahre einen Besitz mit Handelsflächen hat entstehen lassen, der, gemessen an der Kaufkraft, um das drei- bis vierfache - in einigen Regionen sogar noch deutlich höher - über westdeutschen Vergleichszahlen liegt. Es liegt auf der Hand, daß sich diese Einrichtungen betriebswirtschaftlich nicht tragen können, allenfalls über die speziellen Steuervergünstigungen für Investitionen in Ostdeutschland rentierlich waren. Mit den Anstrengungen ostdeutscher Städte zur Wiederbelebung ihrer Innenstädte geraten die Zentren im Außenbereich zusätzlich unter Druck, so daß Standortbereinigungen unvermeidlich werden. Eine Wiedernutzung dürfte noch weitaus schwerer zu erreichen sein als bei gewerblichen Brachflächen, da es sich um die Nachfolge für einen Nutzer handelt, der selbst ein typischer Nachfolgenutzer ist, eine Revitalisierung also auf einer deutlich niedrigeren Stufe der "Nutzungskaskade" ansetzen muß. Einzige derzeit absehbare Alternative ist die Einrichtung von factory-outlet-Centern, die nicht zu verhindern sein wird, nichtsdestoweniger aber raumstrukturell ebenso unerwünscht sein können wie die vorherige Nutzung. Das Problem stellt sich - wie gesagt - vor allem in Ostdeutschland, kann jedoch auch in den alten Bundesländern entstehen. Bisher gibt es keine konzeptionellen Überlegungen, wie mit diesem Problem umgegangen werden kann.

In reduziertem Maße kann dies auch für Freizeitnutzungen gelten. Ein Bereich, für den dies sehr schnell aktuell werden kann, sind Multiplex-Kinos, bei denen derzeit in den Ballungsräumen eine deutlich Marktüberbesetzung und ein Verdrängungswettbewerb festzustellen ist, es sich aber auch um sehr spezielle Immobilien handelt, die für andere Nutzungen kaum in Frage kommen.

Insgesamt ist der Bereich der Dienstleistungsbranchen so schlecht analysiert wie der Bereich gewerblicher Brachflächen detailliert und tiefgehend untersucht wurde. Erschwerend kommt hinzu, daß das Problem zumindest derzeit noch keine große quantitative

Bedeutung gewonnen hat. Dies eröffnet auf der andere Seite jedoch die Chance, quasi im Vorfeld der Problemstellung konzeptionelle Überlegungen anzustellen und Lösungsmöglichkeiten zu entwickeln, die zeitnah zum Entstehen des Problems eingesetzt werden könnten. In jedem Fall ist hier aber noch in erheblichem Maße Grundlagenforschung zu leisten.

Literatur

Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, Städtebau und Wirtschaft (1989): Dokumentation zum Forschungsfeld im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau. In: Schriftenreihe "Forschung", Heft 472. Bonn.

Henckel, D., Nopper, E.(1985): Brache und Regionalstruktur. Berlin.

Kahnert, R.; Rudowsky, K. (1999): Interkommunales Gewerbegebiete: Eine Dokumentation von Fallbeispielen. (Arbeitsbericht Nr. 143).

Winkler, B., Kriebel, L.(1991): Strategien zur Vermeidung zukünftiger Gewerbebrachen. In: Schriftenreihe "Materialien" der Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung Heft 47. Bonn.

Winkler, B., Kriebel, L., Morgenroth, J.(1990): Altlastensanierung und Gewerbebrachenwiedernutzung. In: Schriftenreihe "Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus" des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Bonn.