

BRACHFLÄCHENRECYCLING ALS HERAUSFORDERUNG FÜR DIE RAUMPLANUNG

Diplomarbeit

verfasst von
Astrid Huber

Betreuung
Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr.
Gerlind Weber

Universität für Bodenkultur
Department für Raum, Landschaft und Infrastruktur
Institut für Raumplanung und ländliche Neuordnung (IRUB)

Danke an alle, die mich während meines Studiums unterstützten:

Danke Chris!

Danke Mama, Papa und Karin!

Danke der gesamten restlichen Familie!

Danke meinen FreundInnen und StudienkollegInnen!

Besonders möchte ich mich außerdem bei Frau Prof. Weber für die motivierende Betreuung beim Erstellen dieser Diplomarbeit bedanken!

Kurzfassung

Der tägliche Flächenverbrauch beträgt in Österreich rund 20 ha und verursacht vielschichtige Probleme wie Zersiedelung, Verkehr, Störung des Wasserhaushalts, etc.

Es ist Aufgabe der Raumplanung, die Nutzung des Bodens vorausschauend und bestmöglich zu organisieren, dementsprechend muss sie den Flächenverbrauch minimieren. Diese Diplomarbeit beschäftigt sich deshalb mit dem Thema „Brachflächenrecycling als Herausforderung für die Raumplanung“.

Die Wiedernutzung von ungenutzten Flächen im Bestand verringert die Bautätigkeit auf der grünen Wiese und trägt zum Bodenschutz bei. Durch die Ansiedlung von neuen Wohn- und/oder Gewerbegebieten im existierenden Siedlungsgebiet werden zusätzlich innerstädtische Strukturen gestärkt, was die Qualität der Raumnutzung erhöht.

Ungeachtet solcher Vorteile finden die meisten Bauprojekte bevorzugt auf der grünen Wiese statt. Wie man diese Tatsache ändern kann, ist die Kernfrage der vorliegenden Arbeit.

Derzeitige Handlungsmöglichkeiten werden anhand von drei Best-Practice-Beispielen aufgezeigt. Ebenfalls mit Hilfe der Fallbeispiele wird untersucht, welche Voraussetzungen Brachflächenrecycling begünstigen bzw. erschweren.

Neben allgemeinen Standortfaktoren sind dabei vor allem die Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzung (Möglichkeit zur Baulandmobilisierung, Planwertausgleich, Public-Private-Partnership, etc.) wesentlich. Eine Verbesserung dieser Rahmenbedingungen ist daher notwendig, um Innenentwicklung zu begünstigen. Die Handlungsaufforderung richtet sich diesbezüglich an die Politik. Sie sollte Anreize für die Wiedernutzung von Brachen geben und Projekte an der Peripherie nicht mehr fördern. Außerdem müssen die Möglichkeiten der Raumplanung, in den Baubestand aktiv eingreifen zu können, erweitert werden. Grundvoraussetzung für alle Änderungsmaßnahmen ist aber vor allem ein Wandel der gesellschaftlichen Vorstellung vom „guten Wohnen“, der nur durch das Aufzeigen der Qualitäten von modernem Städtebau geschehen kann.

Abstract

In Austria each day 20 ha of natural landscape are turned into residential areas, business parks or malls. The problems resulting from this constant increase in settled areas are variedly and include sprawl, floods and traffic.

To secure the sustainability of land use spatial planners must work on the reduction of greenfield development. For this reason the theme of this thesis is "The conversion of brownfields as a challenge for spatial planning", because brownfield development prevents urban sprawl and promotes the quality of life in inner urban areas.

It is a sad fact that in spite of the disadvantages the major part of settlement expansion still takes place in natural landscape without using the potentials of existing settlements. "How can we change this?" is therefore the main question of this degree dissertation

Three best practice projects demonstrate that there are already ways to support brownfield development. In future, however, it will be necessary to enlarge the possibilities for planners, because the success of a conversion depends not only on location factors, but also on the prevailing legal circumstances under which a project takes place (e.g. what possibilities are given to mobilize building land, to realise public private partnerships, etc.). To improve these circumstances is fundamental if you want to create a "pro"-brownfield attitude, but it can only be done by changing people's thinking about "good living". To show the qualities of modern inner city projects might help on this matter.

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINLEITUNG.....	1
2 GRUNDLAGEN ZU BRACHFLÄCHENRECYCLING.....	4
2.1 ZAHLEN UND FAKTEN ZUM FLÄCHENVERBRAUCH IN DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH	4
2.1.1 Die Situation in Deutschland	4
2.1.2 Die Situation in Österreich	6
2.2 NACHTEILE DES BAUENS AUF DER GRÜNEN WIESE.....	7
2.2.1 ökologische Folgewirkungen.....	7
2.2.2 ökonomische Folgewirkungen.....	8
2.2.3 soziale Folgewirkungen	8
2.3 REDUKTIONSZIELE	9
2.4 FLÄCHENSPIAREN DURCH INNENENTWICKLUNG	10
2.5 BRACHFLÄCHENRECYCLING.....	11
2.5.1 Begriffsdefinition	11
2.5.2 Die Theorie der Flächenkreislaufwirtschaft	12
2.6 VORTEILE DURCH BRACHFLÄCHENRECYCLING	13
2.7 HERAUSFORDERUNGEN BEI DER UMNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN	14
2.7.1 Vorteile des Bauens auf der grünen Wiese	14
2.7.2 Hemmnisse beim Brachflächenrecycling	14
3 RAUMPLANUNG UND BRACHFLÄCHENRECYCLING	16
3.1 AUFGABEN UND ZIELE DER RAUMPLANUNG IN BEZUG AUF FLÄCHENRECYCLING	16
3.2 DIE ORGANISATION DER RAUMPLANUNG IN DEUTSCHLAND.....	17
3.3 DAS INSTRUMENTARIUM DER RAUMPLANUNG IN BEZUG AUF BRACHFLÄCHENRECYCLING	20
3.3.1 Die Bauleitplanung.....	20
3.3.2 Das besondere Städtebaurecht.....	26
3.3.3 Der städtebauliche Vertrag	28
3.3.4 Instrumente der überörtlichen Planung und Brachflächenrecycling	29
3.3.5 Resümee über die Instrumente der Raumplanung im Hinblick auf Brachflächenrecycling.....	30
4 „GUTE BEISPIELE“ AUS BADEN-WÜRTTEMBERG.....	32
4.1 ÜBERBLICK ÜBER DIE RAUMRELEVANTEN ENTWICKLUNGEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG....	34
4.1.1 Lage im Raum.....	34
4.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme.....	34
4.1.3 Haushaltsentwicklung.....	36
4.1.4 Flächenverbrauch.....	37
4.1.5 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	38
4.1.6 Zusammenfassung.....	38
4.2 SCHARNHAUSER PARK.....	39
4.2.1 Örtliche Ausgangsbedingungen.....	39
4.2.2 Projektverlauf	40
4.2.3 Raumplanerische Analyse des Projektbeispiels Scharnhäuser Park	46
4.2.4 Herausforderungen bei der Umsetzung.....	53
4.2.5 Interpretation und kritische Anmerkungen zum Projekt.....	56

4.3 LORETTO.....	61
4.3.1 Örtliche Ausgangsbedingungen.....	61
4.3.2 Projektverlauf	64
4.3.3 Raumplanerische Analyse des Projektbeispiels Loretto.....	70
4.3.4 Herausforderungen bei der Umsetzung.....	80
4.3.5 Interpretation und Anmerkungen zum Projekt.....	82
4.4 GEWERBEPARK NECKARTAL	85
4.4.1. Örtliche Ausgangsbedingungen und geschichtlicher Hintergrund.....	85
4.4.2. Projektverlauf.....	88
4.4.3. Raumplanerische Analyse des Projektbeispiels Gewerbepark Neckartal	93
4.4.4. Herausforderungen bei der Umnutzung	96
4.4.5. Interpretation und Anmerkungen zum Projekt	99
4.5 RESÜMEE	102
5 VORAUSSETZUNGEN FÜR BRACHFLÄCHENRECYCLING.....	103
5.1 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE „GUTEN BEISPIELE“	103
5.1.1 Örtliche Voraussetzungen.....	104
5.1.2 Voraussetzungen auf der Fläche:	105
5.1.3 Voraussetzungen bei der Projektumsetzung.....	106
5.2 RAHMENBEDINGUNGEN, DIE BRACHFLÄCHENRECYCLING BEGÜNSTIGEN	107
5.2.1 Rahmenbedingungen auf örtlicher und überregionaler Ebene	107
5.2.2 Rahmenbedingungen auf dem Areal.....	110
5.2.3 Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzung.....	111
5.3 RAHMENBEDINGUNGEN, DIE BRACHFLÄCHENRECYCLING ERSCHWEREN	114
5.3.1 Auf überregionaler und örtlicher Ebene.....	114
5.3.2 Auf der Ebene des Areals	116
6 ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN FÜR DIE RAUMPLANUNG IN BEZUG AUF BRACHFLÄCHENRECYCLING	118
6.1 MÖGLICHKEITEN DER ÖRTLICHEN PLANUNG.....	118
6.2 MÖGLICHKEITEN DER REGIONALEN UND ÜBERREGIONALEN PLANUNG	121
6.3 POLITISCHE MAßNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON BRACHFLÄCHENRECYCLING.....	123
6.3.1 Möglichkeiten der Raumplanung erweitern	123
6.3.2 Brachflächenrecycling durch positive und negative Verstärker fördern.....	125
6.3.3 Bewusstseinsbildung	126
6.4. SCHLUSSFOLGERUNGEN	127
7 QUELLENVERZEICHNIS	128

1 EINLEITUNG

Jeden Tag werden in Österreich durchschnittlich 20 ha Fläche im Grünland für Siedlung, Gewerbe und Verkehr neu in Anspruch genommen (Umweltbundesamt Wien, 2007). In Deutschland sind es 118 ha, die täglich neu verbraucht werden (statistisches Bundesamt, 2006). Die Auswirkungen für die Umwelt und die Lebensqualität der Menschen sind belastend, denn der fortschreitende Flächenverbrauch führt zu einer Zersiedelung der Landschaft, die sowohl auf die Umwelt, als auch auf die Wirtschaft und das soziale Miteinander der Menschen nachteilig wirkt. Konsequenzen der Überbauung von naturnahen Flächen sind zum Beispiel:

- Versiegelung von Böden: Dadurch kann der Boden Niederschläge nicht mehr aufnehmen und filtern. Das Grundwasser wird belastet, der Wasserkreislauf gestört und es kommt vermehrt zu Hochwässern. Außerdem gehen durch Bodenversiegelung wertvolle Anbauflächen verloren und Ökosysteme werden zerstört.
- Zerschneidung der Landschaft: Straßen und Bahntrassen bilden manchmal unüberwindbare Barrieren für Tiere. Die Zerstückelung ihrer Lebensräume gefährdet daher viele Arten.
- Förderung des motorisierten Individualverkehrs: In Streusiedlungen mit geringer Einwohnerdichte ist ein leistungsfähiges, öffentliches Verkehrsnetz nicht tragbar.
- Schlechte Nahversorgung: durch die geringe Bevölkerungsdichte kann eine Versorgung der Bevölkerung mit wichtigen Waren und Dienstleistungen nicht gewährleistet werden.
- Hohe Bau- und Erhaltungskosten für die Infrastruktur: Straßen und Leitungen zu abgeschiedenen Häusern im Grünen zu legen und diese zu erhalten, verursacht hohe Kosten für die Allgemeinheit.

Die Aufgabe der Raumplanung ist es, die bestmögliche Nutzung und Sicherung des Lebensraumes zu gewährleisten. Sie ist daher gefordert, einer fortschreitenden Zersiedelung und ihren negativen Folgen entgegenzuwirken. Dafür stehen ihr die Instrumentarien der überörtlichen und der örtlichen Planung zur Verfügung, durch die sie die Innenentwicklung von Städten und Gemeinden gezielt vorantreiben kann bzw. könnte.

Ein wirkungsvolles Mittel zur Innenentwicklung ist Brachflächenrecycling. Unter diesem Begriff versteht man die Wiedernutzung von ungenutzten oder unternutzten Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet.

Die positiven Auswirkungen der Wiedereingliederung solcher Flächen in den Nutzungskreislauf liegen klar auf der Hand: Durch die Ansiedlung von raumrelevanten Nutzungen wie Gewerbe, Industrie, Wohnen, Freizeit und Erholung auf Brachflächen, kann man einem weiteren Flächenverbrauch im naturnahen Grünland entgegenwirken und die bereits bestehenden Strukturen gleichzeitig durch neue Infrastruktur stärken.

In der Praxis wird bei den meisten Bauprojekten der „grünen Wiese“¹ trotzdem der Vorzug gegeben, weil die Durchführung hier einfacher und günstiger erscheint und weil periphere Grundstücke oft auch rascher verfügbar sind. Hingegen ist es teilweise schwierig, innerstädtische Baulandreserven, die als Alternativstandort geeignet wären, überhaupt zu mobilisieren.

Die Raumplanung ist deshalb gefordert, die Chancengleichheit zwischen innerstädtischen Brachflächen und naturnahem Bauland auf der grünen Wiese herzustellen und die Überwindung von Hemmnissen bei einer Wiedernutzung zu erleichtern.

Wie das geschehen kann, welche Instrumente dabei zum Einsatz kommen können und welche positiven Folgewirkungen von einer Revitalisierung zu erwarten sind, soll im Rahmen dieser Arbeit mit Hilfe von drei Best-Practice Beispielen aufgezeigt werden.

Die Beispiele sollen Denkanstöße liefern und Anregungen bieten. Sie zeigen unter anderem auf, wie lang der Planungs- und Umsetzungsprozess eines gelungenen Brachflächenrecyclings dauert, welche Akteure an den Revitalisierungen beteiligt sind und welche Faktoren für das Gelingen der einzelnen Projekte wesentlich waren.

Neben harten und weichen Standortfaktoren, sind dafür vor allem das Engagement aller Beteiligten und ein ausreichendes planerisches Instrumentarium entscheidend.

Die drei Beispielprojekte befinden sich im südwestdeutschen Bundesland Baden-Württemberg. Sie wurden im Rahmen des BW+-Forschungsprojektes² „Untersuchung von volkswirtschaftlichen Folgewirkungen nach Durchführung einer Brachflächenrevitalisierung im Stadtbereich“ eingehend analysiert, an welchem ich im Rahmen eines Praktikums bei der Firma ES GmbH in Kirchheim/Teck teilnehmen konnte.

Bei der Analyse der Beispiele und den daraus hervorgehenden Schlussfolgerungen über Raumplanung und Brachflächenrecycling wird daher immer auf die Raumplanung in Deutschland und ihr Verhältnis zum Brachflächenrecycling Bezug genommen.

¹ „grüne Wiese“ ist eine im Fachjargon gebräuchliche Metapher und bezeichnet agrarisch genutzte Flächen an der Peripherie von Städten bzw. Gemeinden. Im weiteren Verlauf der Arbeit wird der Einfachheit wegen auf die Anführungszeichen verzichtet.

² BW+ ist ein Programm des Umwelt-Ministeriums von Baden-Württemberg zur Förderung von Forschungen im Nachhaltigkeitsbereich.

Viele der Erkenntnisse sind jedoch auch auf Österreich übertragbar und in den meisten Kapiteln wird zusätzlich speziell auf die österreichische Situation Bezug genommen.

Handlungsbedarf gibt es jedenfalls in beiden Ländern, sowohl in Österreich als auch in Deutschland, was auch die eingangs erwähnten Daten zum jährlichen Flächenverbrauch beweisen.

Aus diesem Grund werden für diese Arbeit folgende Forschungsfragen formuliert:

- Wie kann die Raumplanung die Wiedernutzung von Brachen fördern?
- Ist das derzeitige Instrumentarium für diese Aufgabe ausreichend, oder ist die Raumplanung zu sehr auf die grüne Wiese fixiert?
- Welche Rahmenbedingungen begünstigen im Allgemeinen die erfolgreiche Umsetzung einer Revitalisierung von Brachflächen und welche Voraussetzungen stehen ihr entgegen?
- Wie können flächendeckend Bedingungen geschaffen werden, die Brachflächenrecycling begünstigen?

2 GRUNDLAGEN ZU BRACHFLÄCHENRECYCLING

Bevor die in der Einleitung gestellten Forschungsfragen beantwortet werden können, muss jedoch zunächst eine allgemeine Auseinandersetzung mit dem Thema Brachflächenrecycling stattfinden.

In diesem Kapitel wird deshalb zuerst der aktuelle Flächenverbrauch in Österreich und Deutschland und seine ökologischen, ökonomischen und sozialen Auswirkungen behandelt. Im nächsten Schritt werden Lösungsansätze präsentiert und Begriffe definiert werden. Flächensparen durch Innenentwicklung, Brachflächenrecycling und Flächenkreislaufwirtschaft sind dabei die Schlagworte.

Danach werden die Vorteile einer sparsamen Bodenpolitik aufgezeigt und Hemmnisse vorgestellt, die diesem Handlungsansatz in der Praxis häufig entgegenstehen.

2.1 ZAHLEN UND FAKTEN ZUM FLÄCHENVERBRAUCH IN DEUTSCHLAND UND ÖSTERREICH

2.1.1 Die Situation in Deutschland

Deutschland hat eine Fläche von 357 093 km². 12,9 % dieser Gesamtfläche werden für Siedlungs- und Verkehrszwecke in Anspruch genommen, wobei 2/3 auf Siedlungsfläche und 1/3 auf Verkehrsfläche entfallen. Im Zeitraum von 1992 bis 2005 war eine Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche um 5 745 km² (+14,3 %) zu verzeichnen. Alleine im Jahr 2005 hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche insgesamt um 430 km² zugenommen. Das bedeutet einen Zuwachs von 1,178 km² oder 118 ha pro Tag, bei gleichzeitiger Bevölkerungsstagnation (Statistisches Bundesamt, 2006).

Die folgende Abbildung zeigt die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche seit 2001.

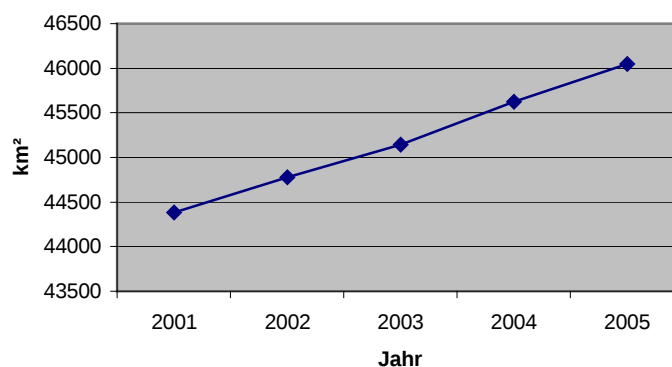


Abb.1. Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche seit 2001
(statistisches Bundesamt, 2006); eigene Bearbeitung

Natürlich können Siedlungs- und Verkehrsflächen nicht mit versiegelten Flächen gleichgesetzt werden, denn die Bezeichnung „Siedlungs- und Verkehrsfläche“ umfasst folgende Nutzungsarten in der jeweiligen, in Klammer gesetzten, Größenordnung (Statistisches Bundesamt, 2006):

- Gebäude- und Freifläche (52,2 %),
- Betriebsfläche (ohne Abbau land) (1,7 %),
- Verkehrsfläche (38,1 %),
- Erholungsfläche (7,2 %) und
- Friedhof (0,8 %).

Wenn man von einem Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsflächen spricht, ist darin demnach auch die Schaffung neuer Gärten und Erholungsanlagen inkludiert. Nichts desto trotz steigt mit zunehmenden Flächenverbrauch naturgemäß auch der Versiegelungsgrad der Landschaft.

Laut Umweltbundesamt entfallen 80% des Wachstums auf Siedlungsnutzungen und knapp die Hälfte des Wachstums der Verkehrsflächen gehen auf Erschließungsstraßen für neue Siedlungsgebiete zurück. Das bedeutet, dass 90% der Flächenneuanspruchnahme durch Siedlungstätigkeit im Grünland verursacht werden (Umweltbundesamt Berlin, 2004).

Durch Bevölkerungswachstum lässt sich der gesteigerte Flächenbedarf für Wohnen nicht erklären, denn die Bevölkerungszahl ist in Deutschland seit 2003 rückläufig. Der zunehmende Flächenverbrauch hat seine Wurzeln vielmehr im großzügigen Umgang mit Grund und Boden von Seiten der Gemeinden und im Bedürfnis nach immer mehr Fläche von Seiten der Bevölkerung. Ein weiterer Grund ist die Individualisierung der Gesellschaft. Sie manifestiert sich darin, dass seit Mitte der 90er Jahre zunehmend Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden, während davor noch der Mehrfamilienhausbau dominierte (Umweltbundesamt Berlin, 2004).

Soll der Flächenverbrauch in Zukunft vermindert werden, muss man daher beim Wohnungs- und Hausbau ansetzen. Bauen und Wohnen in der Stadt, bzw. im bestehenden Siedlungsgefüge, muss an Attraktivität gewinnen.

Innerörtliche Flächenreserven für eine Siedlungserweiterung im bestehenden Gebiet wären vorhanden und ein Teil des Flächenbedarfes könnte dadurch gestillt werden, denn in

Deutschland betrug der Bestand an Brachflächen im Jahr 2000 etwa 139 000 ha und täglich kommen neun weitere Hektar hinzu (Umweltbundesamt Berlin, 2004).

2.1.2 Die Situation in Österreich

Ähnlich wie im nördlichen Nachbarland ist die Situation in Österreich. Auf einer Gesamtfläche von 83 871 km² befinden sich, laut Umweltbundesamt, rund 4 300 km² Bau- und Verkehrsflächen, was einem Anteil von ca. 5% an der gesamten Landesfläche entspricht. Die Bau- und Verkehrsflächen auf die gesamte Landesfläche zu beziehen, ist jedoch trügerisch, denn tatsächlich eignen sich, bedingt durch die gebirgige Topographie, nur 37% der 83 871 km² zu einer dauerhaften Nutzung für Siedlungstätigkeit.

Bezogen auf diesen Dauersiedlungsraum sind bereits 14% der österreichischen Landschaft verbraucht, und obwohl die Bevölkerung in Österreich nur geringfügig wächst, steigt der Verbrauch von Boden kontinuierlich weiter an (vgl. LEXER, 2004, S.4).

Folgende Abbildung verdeutlicht die Entwicklung:

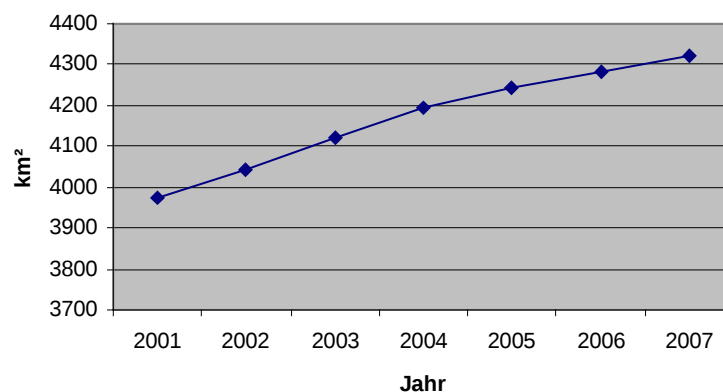


Abb.2.: Entwicklung der Bau- und Verkehrsfläche in Österreich
(Umweltbundesamt Wien, 2004) - eigene Bearbeitung

Im Zeitraum zwischen 2001 und 2007 hat der österreichweite Flächenverbrauch um 349 km², oder 9%, zugenommen. Die Zuwachsrate beträgt somit durchschnittlich 15,9 ha pro Tag. Zählt man zur verbrauchten Fläche nicht nur die Bau- und Verkehrsfläche (inkludiert Nutzungen: „Gebäude“, „befestigt“, „unbefestigt“, „nicht näher unterschieden“, „Straßenanlage“, „Bahnanlage“ und „Sonstiges“), sondern auch unbebaute Flächen wie Sportstätten, Abbauf Flächen oder Friedhöfe, liegt der tägliche Wert sogar bei über 20ha/Tag. Der Versiegelungsgrad der verbrauchten Flächen beträgt etwa 40% (Umweltbundesamt Wien, 2007).

Der größte Teil des Flächenneuverbrauchs ist auf freistehende Einfamilienhäuser zurückzuführen. Sie machen rund die Hälfte aller neu errichteten Wohnungen aus und bedingen 87% des Flächenverbrauchs für neue Straßen (Umweltbundesamt Wien, 2004).

Möchte man den Flächenverbrauch in Zukunft eindämmen, wäre als erster Schritt deshalb eine Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung und damit einhergehend eine Veränderung der Baukultur notwendig.

2.2 NACHTEILE DES BAUENS AUF DER GRÜNEN WIESE

Wieso die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme wichtig ist, wird deutlich, wenn man sich die negativen Auswirkungen, die für Mensch und Natur durch Flächeninanspruchnahme im Grünland entstehen, vor Augen führt.

Die Konsequenzen der Zersiedelung betreffen alle Lebensbereiche und schädigen sowohl die Umwelt, als auch die Wirtschaft und die Gesellschaft.

2.2.1 ökologische Folgewirkungen

- Versiegelung: Durch Straßen- und Siedlungsbau wird Boden versiegelt, wodurch der natürliche Wasserkreislauf gestört wird. Bei Niederschlägen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und die Hochwassergefahr steigt. Versiegelte Böden verlieren außerdem ihre Funktion zur Grundwasserneubildung und –reinigung.
- Zerschneidung der Landschaft: Straßen und Bahntrassen stellen für manche Tiere unüberwindbare Barrieren dar. Viele Arten brauchen aber großflächige, zusammenhängende Lebensräume. Die Zerschneidung der Landschaft führt deshalb zu Populationsrückgängen und ist eine der Hauptursachen für das Aussterben bestimmter Arten.
- Schadstoff- und Lärmemissionen durch motorisierten Individualverkehr: Zersiedelte Landschaften sind aufgrund ihrer geringen Bevölkerungsdichte meist nicht oder nur unzureichend, an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die BewohnerInnen sind daher auf das Auto angewiesen und müssen zum Arbeiten oder zum Einkaufen weite Wege zurücklegen, was zu zusätzlichen Schadstoff- und Lärmemissionen führt.

2.2.2 ökonomische Folgewirkungen

- Hohe Transportkosten: Durch Bauen in peripheren Lagen verlängern sich die täglichen Wege zur Arbeit, zur Schule oder zum Einkaufen. Damit verbunden ist auch eine Erhöhung der Transportkosten für den/die EinzelneN. Familien, die auf mehr oder weniger abgeschiedenen Grundstücken leben, müssen manchmal 2-3 PKWs erhalten, um ausreichend mobil zu sein.
- Belastung des öffentlichen Haushalts: Die infrastrukturelle Erschließung neuer Wohn- oder Gewerbegebiete verursacht hohe Kosten für die Gemeinden. Nur teilweise werden diese Kosten von den zukünftigen NutzerInnen getragen. Auch die Einnahmen durch neue BewohnerInnen können diese Kosten in der Regel nicht ausgleichen. Neue Wohngebiete erweisen sich für den finanziellen Haushalt einer Gemeinde daher bestenfalls als neutral (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.15). Ungeordnetes Siedlungswachstum ist jedoch in jedem Fall eine Belastung für Haushaltskassen. In Österreich entstehen dadurch im Bereich der technischen Infrastruktur pro Jahr ca. 145 Millionen € Mehrkosten, von denen nur etwa 37% von den privaten Bauherren getragen wird. Die restliche Finanzierung übernimmt die öffentliche Hand, sprich der/die SteuerzahlerIn (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S. 16).
- Verlust von fruchtbaren Böden: durch Versiegelung gehen jedes Jahr viele Hektar wertvollen Ackerlands verloren. Bei steigender Nachfrage nach Biosprit und nachwachsenden Rohstoffen könnte es deshalb schnell zu einem Versorgungsengpass kommen.

2.2.3 soziale Folgewirkungen

- Isolierung der hausgebundenen Bevölkerung: In dünn besiedelten, peripheren Wohngegenden ist meistens ein Auto notwendig, um tägliche Besorgungen zu erledigen. Bevölkerungsgruppen, die keinen PKW lenken können (z.B.: Kinder, Jugendliche, alte Menschen, unterprivilegierte Menschen) werden dadurch in ihrem Aktionsradius eingeschränkt und sind auf die Hilfe Anderer angewiesen.
- Segregation: Eine Folge von Siedlungswachstum am Stadtrand, bzw. auf der grünen Wiese, ist die soziale Entmischung von Wohnquartieren. Angehörige der Mittel- und Oberschicht ziehen in Einfamilienhäuser aufs Land, während arme Menschen und soziale Randgruppen in der Stadt bleiben. Dadurch entstehen soziale

Problemquartiere und die innerstädtische Bausubstanz verfällt langsam, da den verbleibenden BewohnerInnen die finanziellen Mittel zu ihrer Erhaltung fehlen.

- Verlust von naturnahen Erholungsgebieten: Durch den zunehmenden Flächenverbrauch gehen für alle BürgerInnen wertvolle, siedlungsnahe Erholungsgebiete verloren.

2.3 REDUKTIONSZIELE

In Anbetracht dieser vielfältigen negativen Folgewirkungen kann es nur im Interesse der Allgemeinheit liegen, in Zukunft sparsamer mit naturnahen Flächen umzugehen.

Das würde auch dem Konzept der nachhaltigen Entwicklung entsprechen. Die Politik hat für die Zukunft deshalb ambitionierte Ziele festgelegt.

In Deutschland soll der Flächenverbrauch bis 2020 auf 30 ha/Tag reduziert werden. Dieses Ziel wurde im Koalitionsvertrag von 2005 zwischen CDU und SPD verankert. Konkrete Gesetzesinitiativen dazu fehlen aber bislang (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.12).

In Österreich gibt es ebenfalls ein Reduktionsziel. Es ist in der österreichischen Nachhaltigkeitsstrategie, die von der Bundesregierung im April 2002 beschlossen wurde, festgesetzt und lautet folgendermaßen:

*„Primäres Ziel sind die Erhaltung der Vielfalt und der natürlichen Grundlagen der Landschaft und ihrer Ökosysteme sowie der darauf aufbauenden kulturellen und wirtschaftlichen Vielfalt der Landnutzung. Zentrale Voraussetzung dafür sind intakte sozio-ökonomische Strukturen. Auch deshalb sind lokale und regionale Agenda-21-Prozesse als zukunftsweisende partizipative Strategien von allen relevanten Akteuren im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu stärken und zu forcieren. Es sind bis zum Jahr 2010 verbindliche Landschaftsleitbilder unter Vernetzung aller relevanten Fachplanungen flächendeckend zu entwickeln, die im Bedarfsfall auch länderübergreifend abzustimmen sind. Durch begleitende Evaluierungen soll eine Weiterentwicklung der Leitbilder sichergestellt werden. Finanzausgleich und Regionalförderungspolitiken sind in Hinblick auf eine nachhaltige Raumentwicklung kritisch zu überprüfen. **Damit soll eine Reduktion des Zuwachses dauerhaft versiegelter Flächen auf maximal ein Zehntel des heutigen Wertes bis zum Jahre 2010 erreicht werden.**“³*
(www.nachhaltigkeit.at)

Geht man von einem durchschnittlichen Verbrauch von 20 ha/tag im Zeitraum zwischen 2001 und 2007 aus, würde das für das Jahr 2010 eine Reduktion auf 2ha/Tag bedeuten.

Dieser sparsame Umgang mit Grund und Boden ist die Zielvorstellung. Konkrete Maßnahmenpakete, die dazu beitragen würden, dieses Ziel auch tatsächlich zu erreichen, fehlen jedoch bislang.

³ Hervorhebung durch die Verfasserin

2.4 FLÄCHENSPAREN DURCH INNENENTWICKLUNG

Ein nachhaltiger Handlungsansatz, wie man Flächen sparen kann, ohne gleichzeitig die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinden einzuschränken, ist Innenentwicklung.

„Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ setzt vor allem darauf, im Bestand vorhandene Potenziale durch bauliche Verdichtung besser auszunutzen, Grün- und Freiräume aufzuwerten und die Innenstädte wieder zu beleben.“
(KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.12)

Anders ausgedrückt bedeutet Innenentwicklung, dass Siedlungs- bzw. Stadterweiterung nicht am Rand oder auf der grünen Wiese stattfindet, sondern im Bestand. Dazu werden Baulücken aufgefüllt, Häuser ausgebaut, Parzellen stärker als bislang ausgenutzt, Häuser und Grundstücke renoviert und neu genutzt, oder abgerissen und Neubebaut.

Neben einer kompakten Siedlungsstruktur müssen aber auch Freiräume, Spiel-, Stadt- und Dorfplätze, Parks und Grünflächen, im Rahmen der Innenentwicklung geschaffen werden. Dadurch entstehen attraktive Wohnquartiere, die mit dem Wohnen auf der grünen Wiese konkurrenzieren können (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S. 37).

Innenentwicklung schont sowohl den Boden, als auch den kommunalen Haushalt. Sie verhindert nämlich Flächeninanspruchnahme im naturnahen Grünland und verursacht außerdem weniger Kosten für die Gemeinde, da die Grundstücke meist bereits erschlossen sind, oder sich der noch erforderliche Erschließungsaufwand in Grenzen hält (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S. 38).

Neben Nachverdichtung und Nutzung von Baulücken ist Brachflächenrecycling eine Maßnahme, die wesentlich zur Innenentwicklung beitragen kann.

2.5 BRACHFLÄCHENRECYCLING

2.5.1 Begriffsdefinition

Ursprünglich stammt der Begriff der Brache aus der Landwirtschaft und bezeichnet ein unbestelltes Feld. In der Landwirtschaft ist das Brachliegen des Feldes eine bewusste Handlung, damit sich der Ackerboden regenerieren kann und seine Fruchtbarkeit erhalten bleibt.

Anders ist die Situation im Städtebau. Der österreichische Verein für Altlastenmanagement verwendet folgende Definition einer Brachfläche:

„Vorgenutzte Standorte oder Teile von Standorten (z.B. für Siedlungen, Gewerbe, Industrie, Militär, Infrastruktur), die nicht genutzt werden.“
(www.altlastenmanagement.at)

Der Begriff Brachfläche ist in dieser Verwendung eher negativ besetzt, da es sich dabei nicht um eine bewusste Nutzungspause handelt, sondern die Nutzung der Fläche auf unbestimmte Zeit aussetzt.

Das Brachfallen einer Fläche innerhalb eines Stadt- oder Siedlungsgefüges ist oft ein Zeichen für Strukturschwäche und zieht, abhängig von der Größe und der Dauer der Brache (Zeitspanne zwischen Ende der vorigen Nutzung und Beginn einer neuen Nutzung), manchmal auch den Verfall der Umgebung, bzw. des ganzen umliegenden Viertels, mit sich. Wird die Fläche schließlich einer neuen Nutzung zugeführt, spricht man von Brachflächenrecycling.

Die Allgemeine Definition lautet folgender Maßen:

„Flächenrecycling ist die nutzungsbedingte Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben. Wie stillgelegte Industrie- und Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen und ähnliches – mittels planerischer / planungsrechtlicher umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen/betriebswirtschaftlicher Instrumente.“
(Definition des Ingenieurtechnischen Verbands Altlasten - (www.itv-altlasten.de))

In dieser Arbeit werden die Begriffe Umnutzung und Revitalisierung als Synonyme für Brachflächenrecycling verwendet.

Ein weiteres in der Literatur gebräuchliches Wort für diesen Prozess ist Konversion.

„Unter Konversion versteht man die Umnutzung alter Gebäude oder Flächen. Oft wird der Begriff Konversion im Zusammenhang mit der Umnutzung alter Militärflächen in zivil genutzte Flächen verwendet (sog. Flächenkonversion).“
(KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.57)

2.5.2 Die Theorie der Flächenkreislaufwirtschaft

Dem Brachflächenrecycling liegt die Idee der Flächenkreislaufwirtschaft zu Grunde.

Vorbild der Flächenkreislaufwirtschaft sind die Stoffkreisläufe in Natur (zum Beispiel Kohlenstoffkreislauf, Wasserkreislauf, etc.).

Ziel der Flächenkreislaufwirtschaft ist es, die Größe der Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke konstant zu halten. Das bedeutet, dass Umnutzungen von landwirtschaftlichen Flächen in Siedlungs- und Verkehrsflächen, durch Rückwidmungen von Siedlungs- und Verkehrsflächen zu landwirtschaftlichen Flächen an anderer Stelle ausgeglichen werden (vgl. BERGMANN et al., 2006, S.25).

Anders ausgedrückt verfügt in der Flächenkreislaufwirtschaft eine Volkswirtschaft über ein bestimmtes Flächenpotenzial, das sie für Siedlung und Verkehr verwenden kann und mit dem sie ein Auslangen finden muss (vgl. BERGMANN et al., 2006, S.25).

Innerhalb dieses Potenzials gibt es Flächen, die tatsächlich genutzt werden, und Flächen, die brach liegen. Neue Nutzungen können, durch Flächenrecycling, auf den brachen Flächen stattfinden, oder sie können, durch Umwidmung, auf landwirtschaftlichen Flächen stattfinden. Die Umwidmung muss jedoch durch Rückwidmung von nicht genutzten Siedlungs- und Verkehrsflächen ausgeglichen werden.

Die folgende Abbildung verdeutlicht die Systematik der Flächenkreislaufwirtschaft:

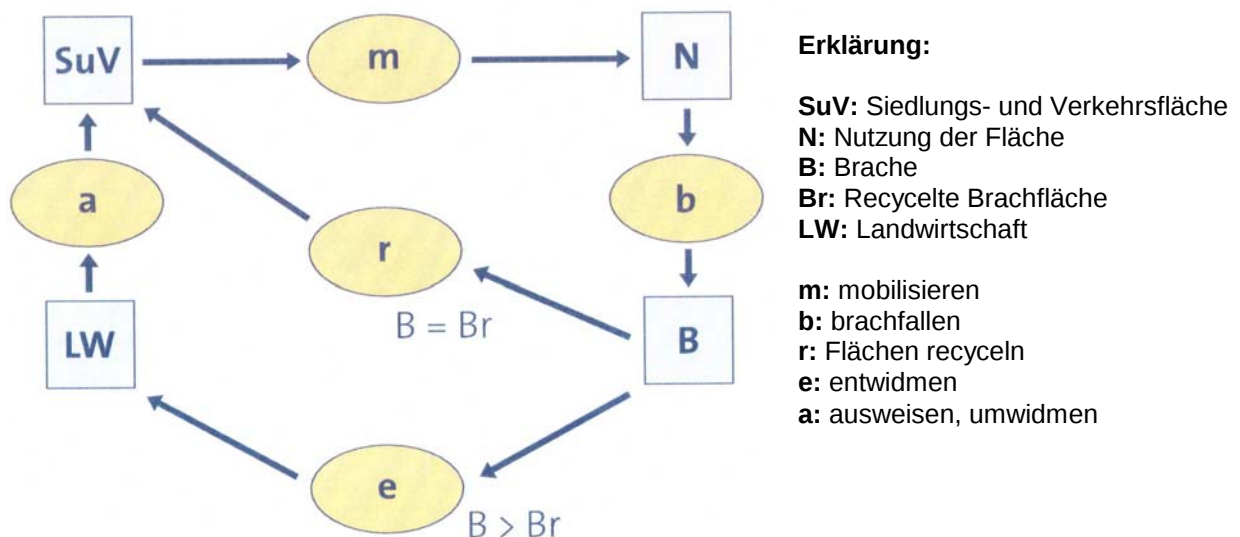


Abb.3.: schematische Darstellung der Flächenkreislaufwirtschaft (BERGMANN et al., 2006, S. 26)

Brachflächenrecycling ist in der Flächenkreislaufwirtschaft der Prozess, der den Kreis schließt (in der Abbildung mit dem Buchstaben „r“ gekennzeichnet). Die zweite Möglichkeit den Kreis zu schließen ist durch Rückwidmung von Brachen (in Abb. 3 durch „e“ dargestellt)

und Neuausweisung von landwirtschaftlicher Fläche derselben Größe (in Abb. 3 durch „a“ beschrieben). Diese Variante wird vor allem in Schrumpfungsregionen zur Anwendung kommen, da dort die Brachen keiner Nachnutzung (Wohnen, Gewerbe, Industrie) zugeführt werden können.

2.6 VORTEILE DURCH BRACHFLÄCHENRECYCLING

Brachflächenrecycling bringt vielfältige Vorteile für den/die EinzelneN und die Allgemeinheit:

- Flächenschonung: Durch die Ansiedlung von raumrelevanten Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe oder Industrie auf Brachflächen, anstatt auf der grünen Wiese, werden naturnahe Flächen geschont. Sie können dadurch weiterhin Anbaufläche, Erholungsgebiet und/oder Lebensraum für verschiedene Arten sein.
- Staatliches Einsparpotenzial: Durch bessere Auslastung der vorhandenen technischen (Verkehrerschließung, Energieversorgung, Wasserversorgung, etc.) und sozialen (Post, Schule, Kindergarten, Arzt, etc.) Infrastruktur, spart die Allgemeinheit Geld.
- Einsparpotenzial für den/die InvestorIn: Durch vorhandene Infrastruktur und im manchmal auch durch vorhandene Bausubstanz spart der oder die NachnutzerIn.
- Hervorragende Lage von Brachen: Brachflächenrecycling bietet die Möglichkeit Projekte in innerstädtischen Lagen zu verwirklichen, wo es normalerweise keine Baulandreserven mehr gibt.
- Aufwertung von Stadtquartieren: Innerstädtische Brachen sind oft schwerwiegende städtebauliche Missstände, die sich nachteilig auf die gesamte Umgebung auswirken. Die Wiedernutzung solcher Flächen ermöglicht eine Imageverbesserung und einen Strukturwandel. Damit kann dem Verfall eines Stadtviertels vorgebeugt werden.
- Sanierung von Altlasten: Von Altlasten kann eine Gefährdung für Mensch und/oder Natur ausgehen. Durch Sanierung und Wiedernutzung kontaminierter Flächen wird ein Umweltproblem gelöst.
- Mischnutzung: Durch die Umnutzung von Brachen im Bestand kann das Mischverhältnis von Wohnen und Gewerbe in einem Gebiet verändert werden. In monofunktionalen Gebieten wird auf diese Weise im Nachhinein eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit erreicht und die Lebensqualität der Menschen durch kurze Wege verbessert.

Trotz dieser vielen positiven Aspekte und eines akuten Handlungsbedarfs, in Anbetracht des kontinuierlichen Flächenverbrauchs, ist Brachflächenrecycling im kommunalen Planungsalltag bislang jedoch nur ein Randthema. Die meisten Projekte werden nach wie vor auf der grünen Wiese verwirklicht.

2.7 HERAUSFORDERUNGEN BEI DER UMNUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN

2.7.1 Vorteile des Bauens auf der grünen Wiese

In der kurzfristigen Betrachtung der politischen Entscheidungsträger und der InvestorInnen scheint die Außenentwicklung überlegen. Faktoren, die für eine Neubebauung agrarisch genutzter Flächen sprechen, sind ökonomische:

- Kalkulierbare Kosten: Normalerweise lassen sich die Kosten für ein Bauprojekt auf der grünen Wiese leichter kalkulieren, da es viele Erfahrungswerte gibt und, da es kaum zu „bösen“ Überraschungen (z.B.: Altlasten) kommt.
- Niedrige Grundstückspreise: Grundstücke in Randlagen sind meist günstiger, als jene in bereits gut erschlossenen Gebieten. Interkommunale Konkurrenz zwischen Gemeinden drückt außerdem oft zusätzlich die Preise für neue Wohn- oder Gewerbeflächen, da sich die Gemeinden durch Betriebsansiedlungen, oder neue EinwohnerInnen zusätzliche Steuereinnahmen erhoffen.
- Verfügbarkeit: Aufgrund großzügiger Baulandausweisungen in den letzten Jahrzehnten sind auf der grünen Wiese oft mehr und größere bebaubare Grundstücke vorhanden als im Bestand.

Diese Vorteile, die sich für Einzelpersonen bei Projekten am Siedlungsrand ergeben, stehen einer Wiedernutzung von Brachflächen im Bestand entgegen.

Daneben ist man bei der Revitalisierung von Brachen außerdem noch mit folgenden Schwierigkeiten konfrontiert:

2.7.2 Hemmnisse beim Brachflächenrecycling

Klassische Hindernisse, welche die Umnutzung von Brachen blockieren und damit zu einer Verlängerung der Brache führen, sind zum Beispiel:

- InvestorIn bevorzugt grüne Wiese: Stehen alternativ zum Angebot an Brachflächen, Standorte auf der grünen Wiese zur Verfügung, bevorzugen viele InvestorInnen aufgrund der, oben erwähnten, ökonomischen Vorteile die grüne Wiese.
- Bestehende Widmung: Weist der Bestehende Flächenwidmungsplan für die Brache nur eine einzige mögliche Nutzung aus (z.B.: Industrie), schränkt das InvestorInnen bei der Wiedernutzung oftmals zu sehr ein (vgl. VALDA/WESTERMANN, 2004, S.11).
- Verdacht auf Altlasten: Herrscht Unklarheit darüber, ob auf einer Fläche Altlasten vorhanden sind, sind die Kosten einer Umnutzung schwer kalkulierbar. Deshalb verhindert oftmals schon der bloße Verdacht einer Bodenbelastung die Wiedernutzung.
- Sanierungs- und Abbruchkosten: In guten Lagen können Grundstücksaufbereitungskosten durch anschließenden Wiederverkauf der Flächen finanziert werden. Befindet sich der/die InvestorIn jedoch in einem finanziellen Engpass, kann er/sie die notwendigen Maßnahmen jedoch nicht vorfinanzieren. In Gebieten mit niedrigen Grundstückswerten führen Sanierungs- und/oder Abbrucharbeiten außerdem schnell zu sinkenden Bodenpreisen. Das bedeutet, dass in diesen Fällen die anfallenden Kosten durch Verkauf der sanierten Flächen nicht gedeckt werden können.
- Konflikte mit aktuellen GrundeigentümerInnen: Die EigentümerInnen der Flächen verhindern manchmal den Zugriff auf Brachen, da sie nicht verkaufen wollen, oder überzogene Preisvorstellungen haben.
- Auflagen von Behörden: Auflagen vom Denkmalschutz bezüglich der auf Brachen vorhandenen Bebauung schränken den Gestaltungsspielraum von InvestorInnen ein und verursachen häufig zusätzliche Kosten.
- Imageproblem: Die Vornutzung einer Brache ist für zukünftige NutzerInnen manchmal mit negativen Assoziationen verbunden und kann InteressentInnen abschrecken (z.B.: Wohnen im alten Schlachthof).

Solange diese Hemmnisse der Wiedernutzung von Brachen entgegenstehen, werden Erweiterungsprozesse weiterhin vorrangig auf agrarisch genutzten Flächen stattfinden. Da Brachflächenrecycling für ein haushälterisches Bodenmanagement im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung jedoch unabdingbar ist, ist die Raumplanung gefordert, die Hindernisse zu minimieren und in Zukunft vermehrt die Umnutzung von Stadtbrachen zu organisieren, anstatt Bauplätze auf der grünen Wiese zu widmen und zu erstellen.

Auf welche gesetzlichen Grundlagen sie sich dabei berufen kann und welche Instrumentarien dabei zum Einsatz kommen können, ist der Inhalt des nächsten Kapitels.

3 RAUMPLANUNG UND BRACHFLÄCHENRECYCLING

In diesem Kapitel werden die Aufgaben und Ziele der Raumplanung im Hinblick auf Brachflächenrecycling beschrieben.

Daran anschließend wird aufgezeigt, durch welche Instrumente die Raumplanung den Flächenverbrauch von Städten und Gemeinden lenken kann und welche Instrumente speziell bei der Umnutzung von Brachen zum Einsatz kommen können.

3.1 AUFGABEN UND ZIELE DER RAUMPLANUNG IN BEZUG AUF FLÄCHENRECYCLING

Welche Aufgaben und Ziele die Raumplanung grundsätzlich verfolgt, ist in den Raumordnungsgesetzen festgelegt.

In Deutschland gibt es ein Bundesraumordnungsgesetz (ROG), das Grundsätze vorgibt, die für die Landesplanung und alle anderen Trägerebenen verbindlich sind.

Die Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden ist darin genauso festgeschrieben, wie die zur nachhaltigen Raumentwicklung.

„Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe nach Absatz 1 ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt. Dabei sind

1. *die freie Entfaltung der Persönlichkeit in der Gemeinschaft und in der Verantwortung gegenüber künftigen Generationen zu gewährleisten,*
 2. *die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,“*
- § 1 Abs2 ZZ 1,2 (ROG)

Da Brachflächenrecycling zum Schutz des Bodens und zur nachhaltigen Nutzung des Raumes beitragen kann, begründet sich seine Notwendigkeit schon alleine durch diese allgemeinen Vorschriften der Raumplanung.

Eine zusätzliche rechtliche Verankerung von Brachflächenrecycling findet sich im §2 des Raumordnungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland, in dem die Wiedernutzung von Brachflächen konkret gefordert wird:

*„Die dezentrale Siedlungsstruktur des Gesamtraums mit ihrer Vielzahl leistungsfähiger Zentren und Stadtregionen ist zu erhalten. Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren und auf ein System leistungsfähiger Zentraler Orte auszurichten. **Der Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen ist der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen zu geben.**“⁴*
§ 2 Abs2 Z2 (ROG)

Die Ausschnitte aus den Gesetzestexten zeigen, dass die gesetzliche Grundlage für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und für das Vorantreiben von Siedlungsentwicklung auf brachgefallenen Flächen gegeben ist.

Welche Akteure an der Verwirklichung dieser raumplanerischen Ziele beteiligt sind, und welche Instrumente sie dabei zur Verfügung haben, wird im weiteren Verlauf dieses Kapitels dargestellt werden.

3.2 DIE ORGANISATION DER RAUMPLANUNG IN DEUTSCHLAND

Alle Beispiele, die in Kapitel 4 beschrieben werden, wurden im südwestdeutschen Bundesland Baden-Württemberg realisiert. Deshalb soll an dieser Stelle ein Überblick über die Organisation und die wichtigsten Instrumente der Raumplanung in der Bundesrepublik Deutschland erfolgen.

Die Raumplanung in Deutschland ist hierarchisch und föderalistisch strukturiert. Sie unterscheidet verschiedene Planungsebenen, wobei die untere sich jeweils den Planvorgaben der höheren Ebene anpassen muss. Die Planaussagen werden von oben nach unten hin immer konkreter, das bedeutet, dass örtliche Raumpläne die detailliertesten Aussagen treffen.

⁴ Hervorhebung durch die Verfasserin

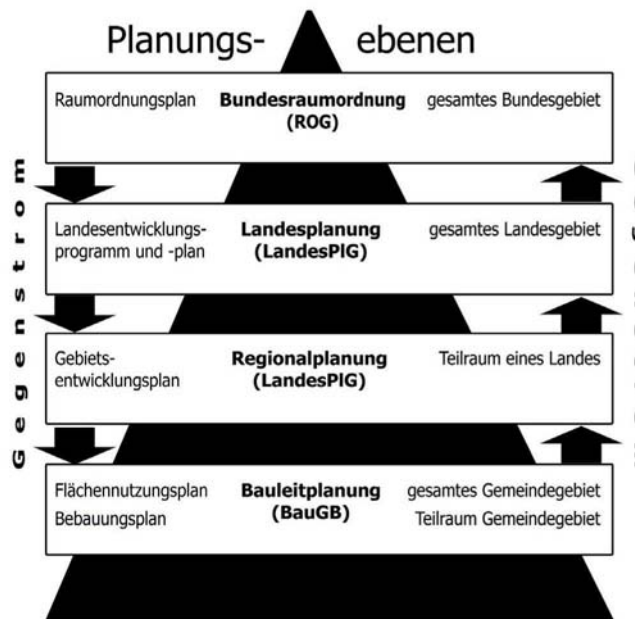


Abb.4.: die Planungspyramide der deutschen Raumplanung
(BAYAM/GANITTA, 2006, S.12)

Auf der obersten Stufe der Planungspyramide steht der Bund. In seiner Verantwortung liegt die Erstellung des Bundesraumordnungsprogramms (ROG), welches einen gesamträumlichen und überfachlichen Orientierungsrahmen darstellt und für die Maßnahmen des Bundes verbindlich ist. Das Bundesraumordnungsgesetz gibt außerdem Grundsätze vor, die in der Landesraumplanung und den folgenden Planungsebenen berücksichtigt werden müssen.

Die Landesraumordnungsprogramme konkretisieren die Grundsätze des Bundesraumordnungsgesetzes und finden ihre rechtliche Grundlage im Landesplanungsgesetz, welches selbst wiederum den Rahmen für die Regionalpläne bildet (vgl. Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg (LEB), 2005, S23). Träger der Regionalplanung sind Regionalverbände. In Baden-Württemberg gibt es 12 Regionalverbände, die für die Erstellung von Regionalplänen verantwortlich sind (vgl. JENKINS, 1996, S.523). Die Regionalpläne legen Grundsätze und Ziele fest, an denen sich die Gemeinden bei der örtlichen Planung orientieren müssen.

Die unterste Ebene der Planungshierarchie und gleichzeitig auch die detaillierteste stellt die Gemeindeebene dar. Die Gemeinden haben eine verfassungsrechtlich geschützte Planungshoheit. Sie sind für die gemeindliche Bauleitplanung verantwortlich (vgl. LEB, 2005, S. 23).

Eine allgemeine Übersicht über die Trägerebenen der Raumplanung in Deutschland und ihre Instrumente gibt die folgende Tabelle:

Trägerebenen	Arten	Planungsinstrumente: Information, Koordination und Integration von Planungsträgern, Zielen und Maßnahmen	Instrumentarium zur Raumgliederung: Festlegung räumlicher Einheiten und Funktionen
Bund		Bundesraumordnungsprogramm	Problemräume Schwerpunkträume Entwicklungszentren bzw. Zentrale Orte und Entwicklungsachsen
Länder		Landesentwicklungsprogramm	
Gemeinsame Trägerschaft von Bund und Ländern		Rahmenplan für Gemeinschaftsaufgaben	Fördergebiete
Regionen		Regionalpläne	Zentrale Orte und Entwicklungsachsen
Gemeinden und Landkreise		Gemeinde- und Kreisentwicklungspläne sowie Bauleitpläne	Siedlungserweiterungsgebiete, Sanierungsgebiete

Tab.1.: Instrumente und Trägerebenen der Raumplanung; Eigene Bearbeitung basierend auf JENKINS, 1996

3.3 DAS INSTRUMENTARIUM DER RAUMPLANUNG IN BEZUG AUF BRACHFLÄCHENRECYCLING

Um die Wiedernutzung von Brachflächen zu steuern, stehen der Planung in der Bundesrepublik verschiedene Instrumente zur Verfügung, die nun genauer beschrieben werden:

3.3.1 Die Bauleitplanung

Die Bauleitplanung ist das Instrument, das für Detailfragen der deutschen Raumplanung zur Verfügung steht. Sie regelt die kommunale Bodennutzung und bestimmt, ob und wie ein Grundstück bebaut werden darf.

Gesetzlich ist sie im bundesweit gültigen Baugesetzbuch (BauGB) verankert. Die Bauleitplanung ist daher für ganz Deutschland einheitlich geregelt.

Sie wird in zwei Stufen vollzogen. In der ersten Stufe erfolgt die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes. Dieser ist „nur“ behördenverbindlich, während die Bebauungspläne, ihre Erstellung erfolgt in der zweiten Stufe, allgemein verbindlich sind. Konkret bedeutet das, dass im Flächennutzungsplan die Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, gekennzeichnet sind. Es muss jedoch nicht sein, dass jeder im Flächennutzungsplan enthaltene Quadratmeter Neubaufäche auch tatsächlich bebaut wird. Erst, wenn der Gemeinderat für diese Flächen konkrete Bebauungspläne beschließt, darf tatsächlich gebaut werden.

Im Baugesetzbuch (BauGB) sind Aufgaben, Begriffe und Grundsätze der Bauleitplanung geregelt:

„(1) Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten

.(2) Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan).

(3) Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden.

(4) Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

§ 1 Abs1 – Abs4 Baugesetzbuch (BauGB)

Wann und wie die Bauleitplanung beim Brachflächenrecycling zum Einsatz kommt, wird auf den kommenden Seiten erklärt.

Die folgende Abbildung zeigt zuerst jedoch einen allgemeinen Überblick, welche Instrumente der Bauleitplanung bei der Wiedernutzung eine Rolle spielen können:

	Instrument	Zielsetzung/Wirkung
1.	Flächennutzungsplan (§ 5 BauGB)	gemeindeumfassendes Nutzungskonzept
2.	Bebauungsplan (§ 8 BauGB)	verbindliche Regelungen der zulässigen Bodennutzungen
3.	Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	vorhabenbezogene Sonderform des Bebauungsplans
4.	Innenbereichssatzung (§ 34(4) BauGB)	Festlegung der Grenzen des Innenbereichs

Abb.5.: Die Instrumente der Bauleitplanung
(BAYAM/GANITTA, 2006, S.19)

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan legt die Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet fest. Er wird durchschnittlich alle 10-20 Jahre fortgeschrieben. Bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung von Flächennutzungsplänen müssen die Ziele und Grundsätze der überörtlichen Planung beachtet werden.

Im Flächennutzungsplan werden einerseits die bestehenden Nutzungen dargestellt, andererseits werden auch Entwicklungsflächen für zukünftige Nutzungen ausgewiesen. Auf diese Weise kann der Flächennutzungsplan die künftige Entwicklung einer Gemeinde steuern.

Im Unterschied zum österreichischen Flächenwidmungsplan sind die Darstellungen im deutschen Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf.

Ein weiterer Unterschied liegt im Wirkungsgrad, der beim Flächennutzungsplan wesentlich geringer ist. Seine Festlegungen haben keine bindende Rechtskraft für BürgerInnen, sondern sie sind lediglich behördenverbindlich. Das bedeutet, dass sich die Gemeinde bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an die Vorgaben vom Flächennutzungsplan halten muss, auf Basis des Flächennutzungsplans alleine kann jedoch keine Bebauung erfolgen.

Dargestellt werden im Flächennutzungsplan unter anderem folgende Widmungen und Ersichtlichmachungen:

- Bauliche Nutzung
 - o Wohnbauflächen
 - o gemischte Bauflächen
 - o gewerbliche Bauflächen
 - o Sonderbauflächen
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Versorgungsflächen
- Verkehrsflächen
- Grünflächen
- Flächen für Nutzungsbeschränkungen
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft

(vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.26)

Bei der Revitalisierung von Brachflächen ist gewöhnlich im bestehenden Flächennutzungsplan für die umzunutzende Fläche bereits eine bauliche Nutzung festgelegt (z.B.: gewerbliche Baufläche).

Ist die Art der neuen Nutzung eine andere, als die der vorangegangenen (zum Beispiel Wohngebiet auf früherem Gewerbegebiet), muss der Flächennutzungsplan für die Fläche geändert werden.

Der Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist das wichtigste Planungsinstrument der deutschen Raumplanung. Die Angaben im Bebauungsplan sind allgemein verbindlich und erst, wenn ein Bebauungsplan vorhanden ist, darf auch tatsächlich gebaut werden.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln die Art und das Maß der zukünftigen Bebauung. Sie beinhalten im Wesentlichen Folgendes:

- Die Art der baulichen Nutzung: Diese Angaben regeln, welche Nutzungen in Zukunft auf einem Areal zulässig sind (z.B.: Wohn-, Misch-, Gewerbe-, Kern- oder Industriegebiet).
- Das Maß der baulichen Nutzung: kann im Bebauungsplan auf verschiedene Weise, durch maximal zulässige Werte festgesetzt werden. Die Regelungen können die

Höhe der Gebäudeoberkanten, die Anzahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) betreffen.

- Die Bauweise: Auch ob die Gebäude eine offene oder geschlossene Bauweise aufweisen, wird im Bebauungsplan geregelt. Bei der geschlossenen Bauweise grenzen die Gebäude benachbarter Grundstücke direkt aneinander an. Bei der offenen Bauweise weisen sie einen seitlichen Abstand auf.
- Die überbaubare Grundstücksfläche: Durch Baulinien und Baugrenzen wird der Gebäudestandort auf einem Grundstück festgelegt. Baulinien sind zwingend einzuhalten, während Baugrenzen einen Raum vorgeben, innerhalb dessen die Bebauung errichtet werden muss.
- Die örtlichen Verkehrsflächen
- Grün-, Erholungs- und Ausgleichsflächen

(vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.28)

Wie diese Festsetzungen im Bebauungsplan dargestellt werden, verdeutlicht die Abbildung auf der nächsten Seite.

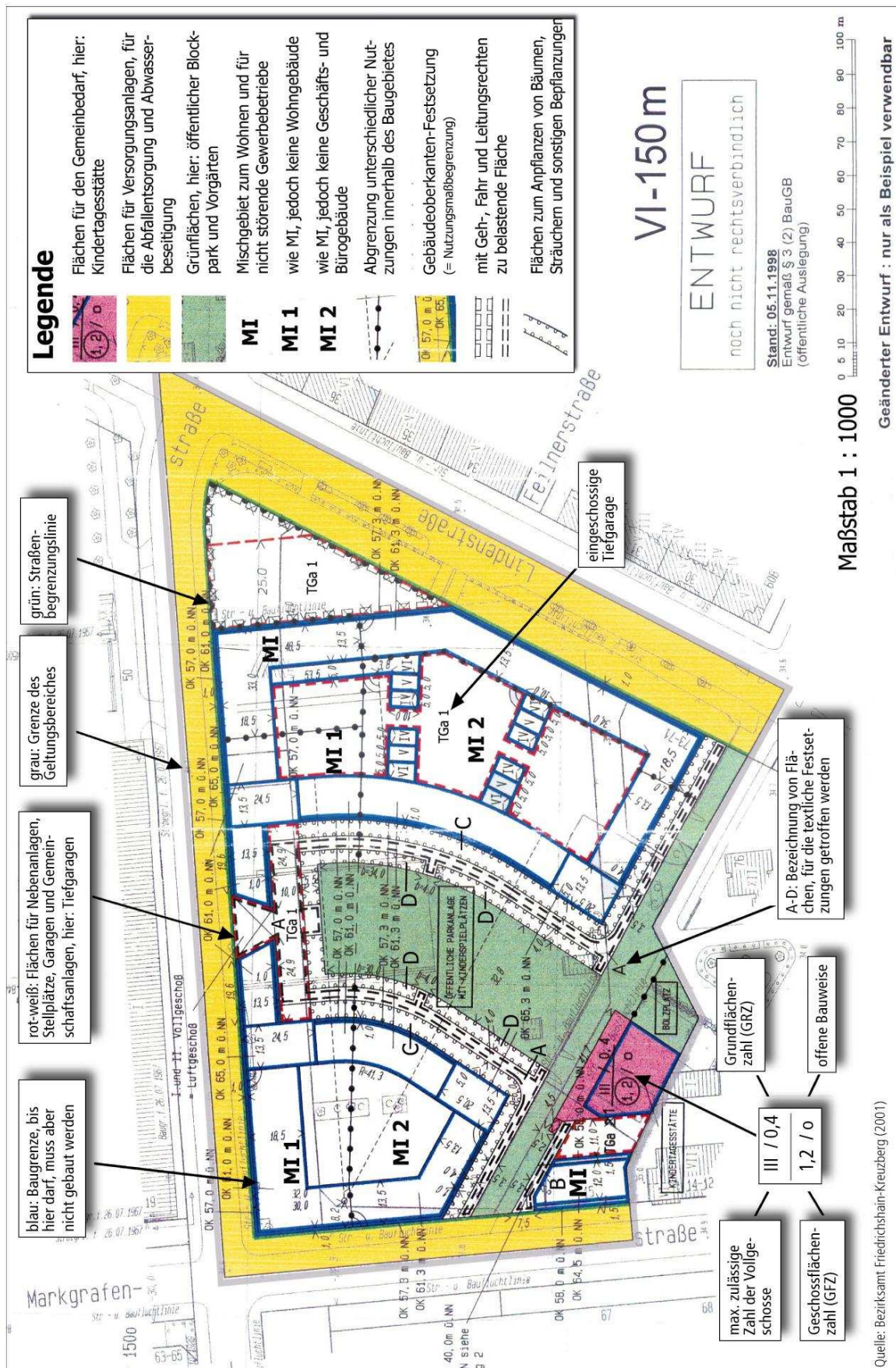


Abb.6.: Bebauungsplanmuster mit Erklärungen zu den planlichen Darstellungen (BAYAM/GANITTA, 2006, S. 62f.)

Die örtliche Planung kann über die Bebauungsplanung die Siedlungsentwicklung steuern und wesentlich zur Flächenschonung beitragen (durch Ermöglichung einer hohen Dichte, Festlegung einer Nutzungsdurchmischung usw.).

Bei der Wiedernutzung von Brachen kommt das Instrument Bebauungsplan dann zum Einsatz, wenn ein Baurecht⁵ geschaffen werden muss.

Das ist nicht der Fall, wenn für die betreffende Fläche bereits ein Baurecht besteht.

Baurecht besteht dann, wenn

- a) die Fläche bereits im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Umnutzungen dürfen dann den Festsetzungen dieses geltenden Bebauungsplanes nicht widersprechen.
- b) ein Baurecht nach §34 BauGB besteht. Dieses Baurecht kommt für den unbeplanten Innenbereich einer Gemeinde zum Einsatz. Als unbeplanter Innenbereich werden im Zusammenhang bebaute Flächen bezeichnet, für die es keinen Bebauungsplan gibt, weil die vorhandene Bebauung vor Einführung der Bebauungsplanung stattgefunden hat.

Innenbereichssatzung (§34 BauGB)

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

§ 34 Abs1 (BauGB)

Dieser Absatz besagt, dass eine Fläche, die in den Gültigkeitsbereich der Innenbereichssatzung fällt (weil sie sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet), bebaut werden darf, solange sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt. Die Entscheidung darüber liegt im Normalfall beim Gemeinderat. Ausschlaggebend bei der Beurteilung sind das Maß und die Art der neuen Nutzung. Wird den Plänen zugestimmt, ist das Bauvorhaben nach §34 BauGB auch ohne Bebauungsplan möglich.

Vor allem bei der Umnutzung von kleinflächigen Brachen, kommt die Innenbereichssatzung zum Einsatz. Größere Brachflächenrevitalisierungen fallen im Allgemeinen nicht in den Geltungsbereich von §34, da der Zusammenhang der Bebauung durch eine große Brache gestört ist.

⁵Der Begriff Baurecht wird hier im Sinn des deutschen Baugesetzbuches verwendet und bedeutet, dass ein Grundstück prinzipiell bebaut werden darf. In Österreich hat der gleiche Begriff eine andere Bedeutung, die der Vollständigkeit halber erwähnt werden soll: In Österreich versteht man unter Baurecht das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten.

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach §12 des BauGB:

Ein weiteres Instrument der Bauleitplanung, das beim Brachflächenrecycling Anwendung finden kann, ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), der eine Sonderform des Bebauungsplanes ist.

Er kommt bei der Zusammenarbeit von Gemeinde und Privaten zum Einsatz, wenn sich die planerischen Vorstellungen von InvestorIn und Kommune decken.

Dem VEP geht ein Durchführungsvertrag voraus, der zwischen Bauverwaltung und VorhabenträgerIn abgeschlossen wird. Mit diesem Vertrag geht der/die InvestorIn eine Bauverpflichtung mit konkreten Fristen ein (vgl. BAYAM/GANITTA, 2006, S.52). Die Gemeinde kann damit nicht nur Art und Maß der neuen Bebauung bestimmen, sondern auch den zeitlichen Rahmen der Maßnahme festsetzen.

Beim Brachflächenrecycling kann auf diese Weise die Dauer der Brache verkürzt werden.

Außerdem werden oftmals auch Vereinbarungen zur Erschließung und zur Kostenübernahme für Erschließungs- oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

3.3.2 Das besondere Städtebaurecht

Neben der Bauleitplanung ist das besondere Städtebaurecht, das ebenfalls im BauGB verankert ist, bei der Umsetzung von Brachflächenrecycling in Deutschland wesentlich.

Es regelt wichtige städtebauliche Aufgaben wie Stadtsanierung, -entwicklung, und -erhaltung. Dabei darf man den Begriff „Städtebau“ jedoch nicht wörtlich verstehen, denn das besondere Städtebaurecht betrifft nicht nur Städte, sondern alle Gemeinden, also auch Dörfer (vgl. KÖHLER, 2005, S.29f.).

Das besondere Städtebaurecht beinhaltet folgende, für Brachflächenrecycling relevante, Maßnahmen:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (§165 ff. BauGB)
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ 136 ff. BauGB)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient dazu, Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung zügig neu zu ordnen und/oder zu entwickeln (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.32).

Der Einsatz der Maßnahme ist an strenge Voraussetzungen gebunden. Die Entwicklung muss zum Beispiel nachweislich im allgemeinen öffentlichen Interesse liegen.

Wurde ein dementsprechender Nachweis erbracht, kann der Entwicklungsbereich abgegrenzt werden. Der Gemeinde stehen dann für die einheitliche und rasche Durchführung des Projektes im förmlich festgelegten Entwicklungsbereich besondere rechtliche Mittel zur Verfügung.

Sie hat ein Vorverkaufsrecht auf alle Grundstücke, die Flächen können zu einem entwicklungsunbeeinflussten Wert erworben werden und der Zwischenerwerb der Kommune, der bei einer Entwicklungsmaßnahme vorgesehen ist, kann auch gegen den Willen der EigentümerInnen durchgesetzt werden, da ohne gültigen Bebauungsplan eine Enteignung möglich ist.

Da laut BauGB die Wiedernutzung von Brachflächen zum „Wohl der Allgemeinheit“ beiträgt, ist diese, im Normalfall schwer nachzuweisende Voraussetzung für den Einsatz der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, beim Brachflächenrecycling grundsätzlich erfüllt:

„Die Gemeinde kann einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn [...]

*2. das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur **Wiedernutzung brachliegender Flächen**.“⁶*

§ 165 Abs3 Z2 (BauGB)

Damit hat die kommunale Planung ein umfassendes Instrument zur einheitlichen Umnutzung von Brachen zur Verfügung, welches ihr neben den Möglichkeiten der Planung, des Grunderwerbs und der Bodenordnung auch die Möglichkeit zur Finanzierung des Flächenrecyclings bietet. Dazu kann nämlich der Entwicklungsgewinn vollständig genutzt werden. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kaufwert der Grundstücke, der bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme der entwicklungsunbeeinflusste Wert ist, und dem Verkaufswert, der nach erfolgter Neuordnung entsprechend höher ist (vgl. KÖTTER, 1998, S. 48).

Auch wenn sich die Kommune gegen den Zwischenerwerb aller im Entwicklungsgebiet liegenden Grundstücke entscheiden sollte, geht der Entwicklungsgewinn nicht verloren, denn in diesem Fall sind diejenigen EigentümerInnen, die ihr Grundstück behalten, nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme zu Ausgleichszahlungen verpflichtet.

Die Höhe der Ausgleichszahlung ergibt sich aus der Differenz des Anfangs- (entwicklungsunbeeinflusster Wert) und des Endwertes (Wert des Grundstückes nach erfolgter Neuordnung).

⁶ Hervorhebung durch die Verfasserin

Dient die Entwicklungsmaßnahme der gemeindlichen Innenentwicklung, was beim Brachflächenrecycling der Fall ist, kann die Gemeinde außerdem noch zusätzlich Fördermittel in Anspruch nehmen (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S. 32).

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen den Gemeinden die selben besonderen bodenpolitischen Rechte, wie bei der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, zur Verfügung. Auch der Zugang zu Fördermitteln ist bei der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gegeben.

Unterschiedlich sind nur die Voraussetzungen, die zur Festsetzung eines Sanierungsgebietes erfüllt werden müssen. Diese werden durch §136 BauGB geregelt.

Ein Sanierungsgebiet kann demnach nur festgelegt werden, wenn ein städtebaulicher Missstand vorliegt, oder wenn ein städtebaulicher Missstand in naher Zukunft absehbar ist. Ein Missstand liegt dann vor, wenn das Gebiet den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entspricht, oder wenn es seine Funktionsfähigkeit verloren hat. Auch Bodenbelastungen und eine verfallende Bausubstanz stellen einen städtebaulichen Missstand dar.

Damit begründet sich der Einsatz der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bei der Umnutzung von Brachflächen.

3.3.3 Der städtebauliche Vertrag

Findet Brachflächenrecycling in einer Kooperation zwischen Kommune und Privaten statt, kommt häufig ein städtebaulicher Vertrag zum Einsatz.

Der städtebauliche Vertrag ist eine Möglichkeit, die Zusammenarbeit zwischen Gemeinden und privaten Investoren (Public-Private-Partnership) rechtlich zu regeln. Durch ihn kann die Kommune auf den Zwischenerwerb eines Grundstückes verzichten und Ausgleichszahlungen, oder auch städtebauliche Leistungen, von privaten Investoren einfordern. Im Gegenzug trägt die Öffentlichkeit die Kosten der Maßnahmen, die zu einer Wertsteigerung der Liegenschaft des Investors führen.

Seine gesetzliche Verankerung findet er im §11 des BauGB in dem festgeschrieben ist, welche Leistungen der Vertrag umfassen kann.

„Die Gemeinde kann städtebauliche Verträge schließen. Gegenstände eines städtebaulichen Vertrages können insbesondere sein:

1. die Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Maßnahmen durch den Vertragspartner auf eigene Kosten; dazu gehören auch die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse, die Bodensanierung und sonstige vorbereitende Maßnahmen sowie die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen sowie erforderlichenfalls des Umweltberichts; die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt;
2. die Förderung und Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele, insbesondere die Grundstücksnutzung, auch hinsichtlich einer Befristung oder einer Bedingung, die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3, die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung;
3. die Übernahme von Kosten oder sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind; dazu gehört auch die Bereitstellung von Grundstücken;
4. entsprechend den mit den städtebaulichen Planungen und Maßnahmen verfolgten Zielen und Zwecken die Nutzung von Netzen und Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung sowie von Solaranlagen für die Wärme-, Kälte- und Elektrizitätsversorgung.“ § 11 Abs1 (BauGB)

3.3.4 Instrumente der überörtlichen Planung und Brachflächenrecycling

In den Plänen der übergeordneten Planungsebenen (Landesentwicklungspläne und Regionalpläne), werden Umweltziele, wie zum Beispiel eine flächensparende Siedlungsentwicklung, räumlich verankert (Umweltbundesamt Berlin (Hrsg.), 2003, S240).

Das verdeutlicht auch die folgenden textlichen Ausführungen zum Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind dauerhaft zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Dazu sind die Nutzung von Freiräumen für Siedlungen, Verkehrswege, und Infrastruktureinrichtungen durch Konzentration, Bündelung, Ausbau vor Neubau sowie **Wiedernutzung von Brachflächen** auf das für die weitere Entwicklung notwendige Maß zu begrenzen, Beeinträchtigungen ökologischer Funktionen zu minimieren und nachteilige Folgen nicht vermeidbarer Eingriffe auszugleichen. Zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke deutlich zurückzuführen. Für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutsame Freiräume sind zu sichern und zu einem großräumigen Freiraumverbund zu entwickeln. Im Bereich des Umwelt- und Naturschutzes sind die Umweltqualitäts- und Handlungsziele des Umweltplans Baden-Württemberg zu berücksichtigen.“⁷
(LEB, 2002, S.7)

Das obige Zitat zeigt jedoch, dass die Zielformulierungen in Landesentwicklungsplänen relativ unkonkret sein können. Aussagen wie, „zur langfristigen Sicherung von Entwicklungsmöglichkeiten ist anzustreben, die Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen deutlich zurückzuführen“, sind so vorsichtig formuliert, dass untergeordnete Pläne

⁷ Hervorhebung durch die Verfasserin

(zum Beispiel Flächennutzungspläne) kaum gegen dagegen verstoßen können. Der Wirkungsgrad solcher übergeordneter Pläne ist deshalb sehr gering.

Eine Bedeutungssteigerung der übergeordneten Instrumente könnte nur durch die Festsetzung bindender Ziele der Raumplanung erreicht werden. Diese Ziele müssten außerdem anhand quantitativer Kriterien nachprüfbar sein. Auf diese Weise könnten Landes- und Regionalpläne die untergeordnete Planungsebene tatsächlich steuern (Umweltbundesamt Berlin (Hrsg.), 2003, S. 240).

Die derzeitige Gestaltung der Landes- und Regionalplanung weist im Hinblick auf die Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und die Förderung der Innenentwicklung jedoch Defizite auf (Umweltbundesamt Berlin (Hrsg.), 2003, S. 261).

3.3.5 Resümee über die Instrumente der Raumplanung im Hinblick auf Brachflächenrecycling

Der örtlichen Planung steht prinzipiell ein breitgefächertes, starkes Instrumentarium zur Verfügung, mit dem sie die Siedlungsentwicklung in Richtung Innenentwicklung steuern und Brachflächenrecycling als Mittel zur Innenentwicklung etablieren könnte.

Mit Hilfe der Bauleitplanung und dem besonderen Städtebaurecht kann die örtliche Raumplanung in Deutschland nämlich sowohl die Ausweisung von Neubauland verhindern (keine Bebauungspläne für naturnahe, unbebaute Grundstücke), als auch die Entwicklung von Innenstädten und die Wiedernutzung von Brachflächen fördern (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme und Städtebauliche Sanierungsmaßnahme).

Blickt man auf durchschnittliche Gemeinden, stechen der/dem BetrachterIn aber nicht die aufblühenden Innenstädte ins Auge. Im Gegenteil: man wird auf periphere Gewerbegebiete, Einkaufszentren auf der grünen Wiese und verlassene Altstädte treffen.

Daraus kann man nur schließen, dass die Gemeinden das vermeintlich starke Instrumentarium, dass sie zur Innenentwicklung und zum Brachflächenrecycling verwenden könnten, nicht für diese Zwecke nutzen.

Warum die, im Kapitel 3.3 erläuterten, Instrumente in der Praxis nicht öfter zum Einsatz kommen, um Brachflächen zu revitalisieren, sondern warum sie vor allem zur Siedlungserweiterung im Grünen angewandt werden, hat vor allem wirtschaftliche Gründe (vgl. Kap. 2.7.1).

Verantwortlich ist unter anderem aber auch die überörtliche Planung, die der kommunalen Zersiedelung nicht genügend entgegen tritt und die keine klar messbaren Vorgaben zum Flächenverbrauch macht (z.B.: In der Region x dürfen bis zum Jahr 2010 nur mehr 20 ha unbebaute Flächen überbaut werden; in der Gemeinde y sollen in den nächsten 10 Jahren keine Baulandausweisungen mehr stattfinden).

Dass es trotzdem Gemeinden gibt, die sich zur Innenentwicklung bekennen und das ihnen zur Verfügung stehende Instrumentarium optimal ausnutzen, um damit Pionierarbeit in Sachen Brachflächenrecycling zu leisten, soll das nächste Kapitel aufzeigen.

4 „GUTE BEISPIELE“ AUS BADEN-WÜRTTEMBERG

In diesem Kapitel werden drei Best-Practice Beispiele aus Baden-Württemberg vorgestellt und analysiert.

Konkret handelt es sich bei den Beispielen um:

- den „Scharnhauser Park“ in Ostfildern,
- das „Loretto“ in Tübingen und
- den „Gewerbepark Neckartal“ in Rottweil.

Die Beispiele wurden ausgewählt, weil es sich dabei um Vorzeigeprojekte in puncto Brachflächenrecycling handelt, was auch durch diverse deutsche und internationale Auszeichnungen belegt wird. So wurde der Scharnhauser Park beispielsweise mit dem Deutschen Städtebaupreis 2006 (vgl. www.ostfildern.de), das Loretto mit dem Europäischen Städtebaupreis 2002 in der Kategorie „Conversion and Renewal“ (vgl. www.loretto24.de) und der Gewerbepark Neckartal mit dem Denkmalschutzpreis 2006 ausgezeichnet (vgl. www.schwaebischer-heimatbund.de).

Ich bin auf die Beispiele bei einem Praktikum bei der Firma ES GmbH in Kirchheim unter Teck gestoßen, wo ich an dem BW+ Forschungsprojekt⁸ „Untersuchung von volkswirtschaftlichen Folgewirkungen nach Durchführung einer Brachflächenrevitalisierung im Stadtbereich“ mitarbeitete, in welchem unter anderem die drei oben genannten Beispiele untersucht wurden.

Im Rahmen dieser Diplomarbeit sollen die einzelnen Beispiele nicht nur vorgestellt und analysiert werden, sondern sie werden auch die Komplexität des Aufgabenspektrums Brachflächenrecycling verdeutlichen und die aktuellen Handlungsspielräume der Planung aufzeigen.

Im Laufe dieses Kapitels werden daher für jedes „gute Beispiel“ einzeln unter anderem folgende Fragen beantwortet werden:

Wie war die zeitliche Entwicklung? Wer waren die beteiligten Akteure?

⁸ BW+ ist ein Programm des Umwelt-Ministeriums von Baden-Württemberg zur Förderung von Forschungen im Nachhaltigkeitsbereich.

Wie war die Rolle der Raumplanung im Entwicklungsprozess? Welche raumplanerischen Instrumente kamen bei der Umsetzung zum Einsatz? Wie konnten Schwierigkeiten, die für Brachflächenrevitalisierungen typisch sind (Altlasten, behördliche Auflagen, Image, etc.), überwunden werden?.

Um die Beispiele in ihrem überörtlichen Kontext zu verstehen, erscheint es jedoch zuerst sinnvoll, einen Überblick über die überörtlichen Rahmenbedingungen in Baden-Württemberg zu geben.

Es folgt daher zunächst ein Einblick über die raumrelevanten Entwicklungen in dem südwestdeutschen Bundesland, bevor schließlich die konkreten Projekte vorgestellt und analysiert werden.

4.1 ÜBERBLICK ÜBER DIE RAUMRELEVANTEN ENTWICKLUNGEN IN BADEN-WÜRTTEMBERG

4.1.1 Lage im Raum



Baden-Württemberg ist das drittgrößte von 16 deutschen Bundesländern, sowohl flächen- als auch bevölkerungsmäßig. Es liegt im Südwesten Deutschlands und grenzt an die Schweiz und Frankreich, sowie an die deutschen Bundesländer Rheinland-Pfalz, Hessen und Bayern. Über den Bodensee ist Baden-Württemberg mit Vorarlberg verbunden.

Abb.7: Baden-Württemberg in Europa
(Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg (LEB), 2005, S.38)

4.1.2 Bevölkerungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme

Bei der Bevölkerungsentwicklung ist ein rasanter Anstieg der Einwohnerzahlen in den letzten Jahrzehnten zu beobachten. Von 1950 bis 2003 wuchs die Landesbevölkerung von 6,4 Mio. auf 10,7 Mio. Einwohner, das entspricht einem Bevölkerungswachstum von ca. 64% (vgl. Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg (LEB), 2005, S. 40). Das Bundesland Baden-Württemberg ist damit bevölkerungsreicher als die meisten der 27 EU-Mitgliedsstaaten.

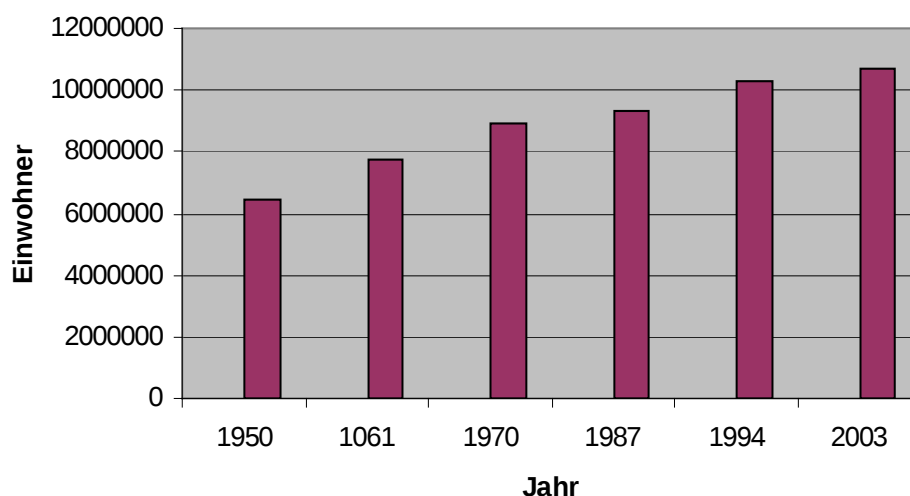


Abb.8: Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg - (LEB, 2005) - eigene Darstellung

Der Anstieg erfolgte nicht gleichmäßig. Während es in den 1950er und 1960er Jahren durchgehend hohe Zuwächse von durchschnittlich 1,6-1,9%/Jahr gab, folgte danach eine Stagnation, die in den Jahren 1988-1994 von einer neuerlichen Zuwachswelle abgelöst wurde. Diese Wachstumswelle lässt sich durch die weltpolitischen Ereignisse zu jener Zeit erklären. Der Fall des Eisernen Vorhangs und die Wiedervereinigung Deutschlands hatten den Zuzug von deutschstämmigen Spätaussiedlern aus den ehemaligen Ostblockstaaten, sowie Zuwanderung aus den ostdeutschen Bundesländern zur Folge und der Krieg im ehemaligen Jugoslawien brachte viele Flüchtlinge nach Baden-Württemberg.

Der Bevölkerungsanstieg ist nach 1994 auf durchschnittlich 0,5%/Jahr zurückgegangen. Dieser Anstieg ist jedoch auch mehrheitlich auf Migrationsgewinne zurückzuführen. Das Geburtenplus lag 2003 bei 364 Personen und in Zukunft ist mit einem Geburtendefizit zu rechnen, sodass ein weiterer Bevölkerungsanstieg nur auf Nettozuwanderung beruhen kann (vgl. LEB, 2005, S. 40).

Die Bevölkerungsprognosen für die nächsten Jahrzehnte gehen von einem weiteren zuwanderungsbasierten Bevölkerungsanstieg bis 2025 aus. Dann wird das Bundesland mit 11,19 Mio. Einwohnern den voraussichtlichen Bevölkerungshöchststand erreicht haben und es folgt ein Bevölkerungsrückgang, da die Zuwanderung das Geburtendefizit nicht mehr ausgleichen wird können. Gleichzeitig vollzieht sich ein demographischer Wandel – die Bevölkerung altert. (vgl. LEB, 2005, S. 198-199)

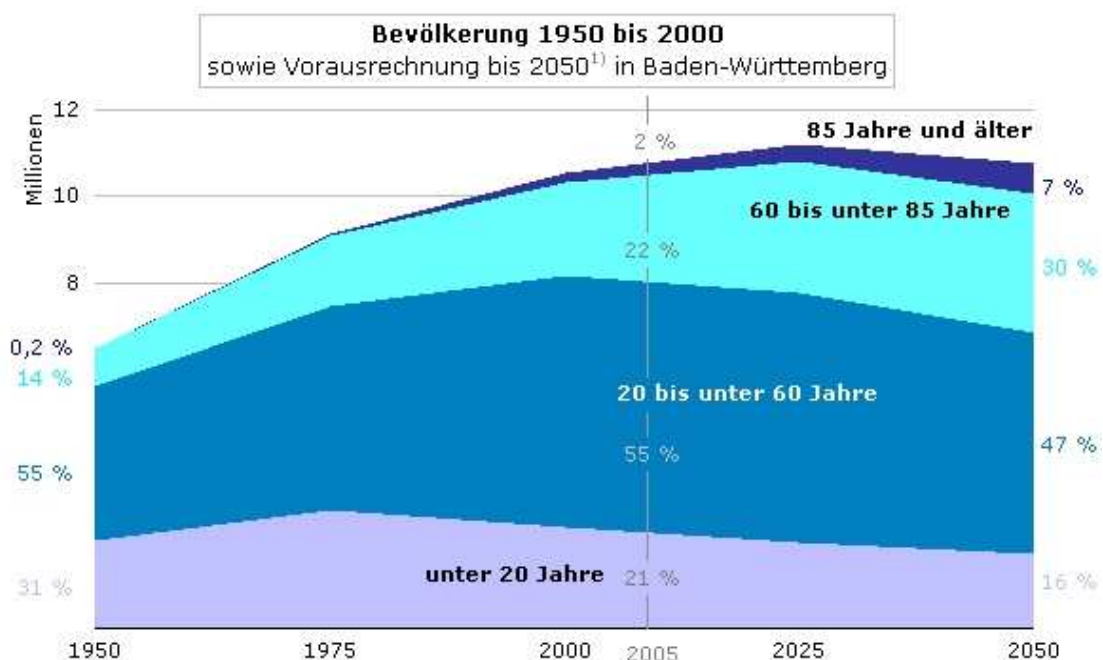


Abb.9: Bevölkerungsprognose für Baden-Württemberg
(statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2007)

Schon mit dem jetzigen Einwohnerstand von ca. 10,7 Millionen Einwohnern auf einer Fläche von 35 752 km² ergibt sich mit 299 EW/km² eine hohe Bevölkerungsdichte, die um das 2,5-fache über dem Durchschnitt der Europäischen Union liegt (vgl. LEB, 2005, S. 37).

Die überdurchschnittliche Dichte wirkt sich raumordnerisch durchaus positiv aus, da sie auf eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen schließen lässt und die Tragfähigkeit diverser Infrastruktureinrichtungen gewährleistet.

Der Druck auf die Ressource Boden ist aber dementsprechend hoch, was sich in der Umnutzung von naturnahen Flächen zu Siedlungs- und Verkehrsflächen ausdrückt.

Anteil Letzterer an der Landesfläche hat sich in den letzten 50 Jahren überproportional zum Bevölkerungsanstieg entwickelt.

Während 1952 6,2% der Landesfläche als Siedlungs- und Verkehrsfläche tatsächlich genutzt wurden, waren es 2003 bereits 13,5%. In absoluten Zahlen beträgt dieser Zuwachs 2640 km². Das bedeutet ein Wachstum von 120% in 50 Jahren. Im gleichen Zeitraum ist die Bevölkerung um „nur“ 60% gewachsen (vgl. LEB, 2005, S. 123-127).

Neben dem Bevölkerungswachstum muss es daher weitere Gründe für den rasanten Flächenverbrauch geben, wie zum Beispiel die zunehmende Motorisierung der Bevölkerung und die durch Wohlstand gestiegenen Ansprüche an den Wohnraum. Besonders bedeutend in diesem Zusammenhang ist die sogenannte „Individualisierung“ der Gesellschaft. Diese äußert sich in der Zahl der Haushalte.

4.1.3 Haushaltsentwicklung

Die Zahl der Haushalte ist in der gleichen Größenordnung gestiegen wie der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Landesfläche. Das bedeutet, dass die Fläche, die einem Haushalt zur Verfügung steht, zwar ungefähr gleich geblieben, die durchschnittliche Haushaltsgröße jedoch geringer als früher ist (vgl. LEB, 2005, S. 123f.). Dem/der einzelnen BürgerIn steht heute daher wesentlich mehr Fläche zur Verfügung. Im Vergleichszeitraum 1994-2003 etwa stieg die Wohnfläche pro Kopf von 37,6 m² auf 40,9 m². In Zukunft ist mit einer Fortführung dieses Trends zu rechnen, denn die aktuelle Versorgungslage ist in Baden-Württemberg durch Wohnungsdefizite geprägt, obwohl massive Bautätigkeiten in den 1990er Jahren zu einer Entspannung geführt haben, gibt es nach wie vor mehr Nachfrage als Angebot an Wohnraum. Bemerkenswert an der Entwicklung der Wohnverhältnisse ist außerdem der zunehmende Trend zum Einfamilienhaus.

Während beim Mehrfamilienhausbau zwischen 1994 und 2003 ein deutlicher Rückgang erkennbar ist, stieg der Fertigstellungsanteil von Einfamilienhäusern an der Gesamtzahl der Wohnungs-Neubauten von 17% im Jahr 1994 auf 47% 2003. Das heißt, dass im Jahr 2003

fast die Hälfte aller Neubauwohnungen in Baden-Württemberg im Einfamilienhausbau erstellt wurde (vgl. LEB, 2005, S. 60ff.).

Diese Entwicklung wirkt entsprechend negativ auf den Flächenverbrauch, der in den letzten Jahren kontinuierlich anstieg. Der tägliche Zuwachs hat sich jedoch verringert.

4.1.4 Flächenverbrauch

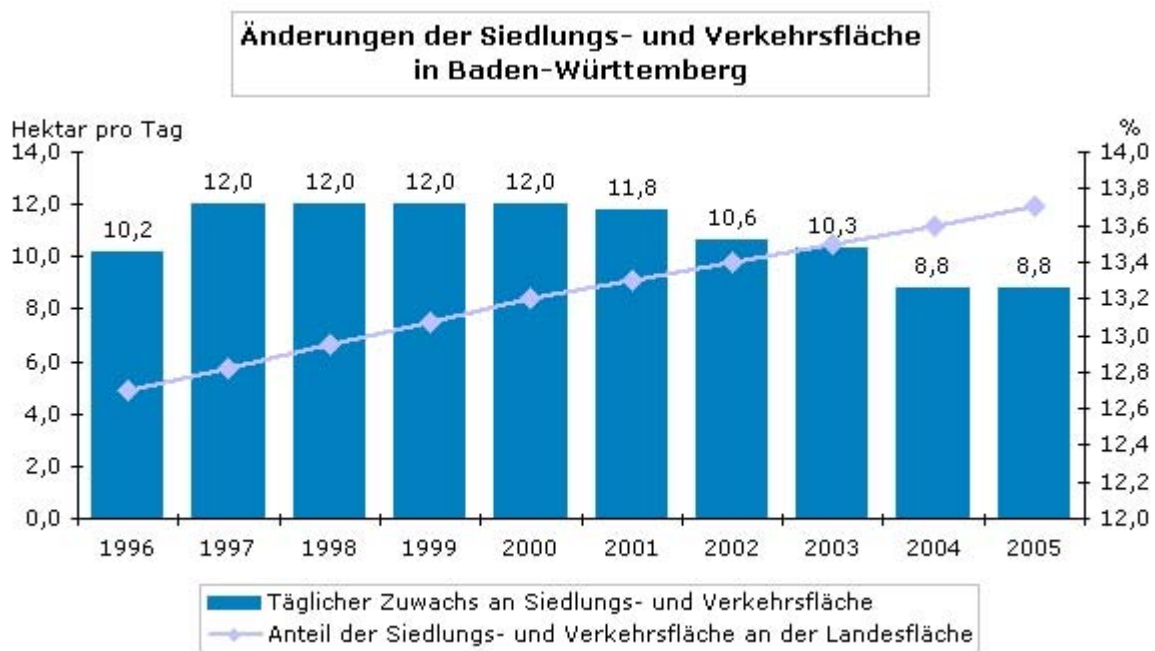


Abb.10: Bodenfläche in Baden-Württemberg nach Art der tatsächlichen Nutzung (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2007)

Der aktuelle Rückgang beim täglichen Zuwachs ist zwar vermutlich auf die wirtschaftliche Wachstumsschwäche der letzten Jahre und einen damit verbundenen Baurückgang zurückzuführen (vgl. LEB, 2005, S. 127), der Trend ist jedoch im Sinne eines nachhaltigen Umgangs mit der Ressource Boden positiv und die politischen Ziele für die zukünftige Flächenbewirtschaftung sind hoch.

Im Koalitionsvertrag der neuen deutschen Bundesregierung wurde das Ziel einer bundesweiten Reduktion der Flächeninanspruchnahme auf 30 ha/Tag bis zum Jahr 2020 verankert. Für Baden Württemberg bedeutet das eine Reduktion des täglichen Zuwachses auf 3 ha/Tag (vgl. WÖLLPER, 2004, S.46).

Bautätigkeiten werden daher in Zukunft verstärkt auf bereits vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsflächen stattzufinden haben. Dem Prinzip der Innenentwicklung von Siedlungen und Städten und damit auch dem Instrument Brachflächenrecycling wurde mit dieser politischen Zielsetzung zusätzliche Bedeutung gegeben.

4.1.5 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Baden-Württemberg zählt zu den leistungsstärksten Wirtschaftsregionen Europas. Es ist im europäischen Vergleich (EU 15) durch eine überdurchschnittliche Erwerbstätigkeitsquote und eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote gekennzeichnet. Die Wirtschaftskraft, gemessen am Bruttoinlandsprodukt 2003, ist mit 29 500€/EW sehr hoch, in Österreich gab es beispielsweise im Jahr 2003 ein BIP von 27 800 €/EW (vgl. LEB, 2005, S. 39).

4.1.6 Zusammenfassung

Die überörtlichen Ausgangsbedingungen für Flächenrecyclingprojekte sind in Baden-Württemberg durch folgende Faktoren geprägt:

- Hohe Bevölkerungsdichte – die hohe Bevölkerungsdichte (299 EW/km²) hat einen hohen Nutzungsdruck auf die Ressource Boden zur Folge. Gleichzeitig gewährleistet sie aber eine gute Versorgung der Bevölkerung mit Waren und Dienstleistungen.
- Weiteres Bevölkerungswachstum innerhalb der nächsten 20 Jahre – bis 2025 prognostiziert das statistische Landesamt Baden-Württemberg steigende Bevölkerungszahlen. Der Höchststand wird bei ca. 11 Mio. Einwohnern liegen.
- Alterung der Bevölkerung – es vollzieht sich ein demographischer Wandel, der neue Herausforderungen für die Stadtentwicklung mit sich bringen wird (altengerechtes Wohnen, gute Versorgung mit Ärzten und Pflegeeinrichtungen, etc.).
- Individualisierung der Gesellschaft: Die Zahl der Haushalte ist deutlich gewachsen. Obwohl die Wohnfläche pro Haushalt ungefähr gleich ist, ist die durchschnittliche Haushaltsgröße (wie viele Personen leben in einem Haushalt) geringer als früher.
- Kontinuierlicher Anstieg der Wohnfläche pro Kopf
- Wohnungsdefizite – trotz Entspannung in den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum nach wie vor größer als das Angebot.
- Trend zum Einfamilienhaus – der Anteil des Einfamilienhausbaus an der Gesamtzahl der Neubauten ist stark angestiegen, während der Mehrfamilienhausbau deutlich zurückgegangen ist.
- Verbrauch von naturnahen Flächen – der Anteil von Verkehrs- und Siedlungsflächen an der gesamten Landesfläche steigt weiter kontinuierlich, wenn auch etwas schwächer als am Ende der 1990er Jahre.
- Wirtschaftsstärke – Baden-Württemberg ist ein europäisches Wirtschaftszentrum. Seiner Wirtschaftsstärke verdankt das Bundesland das Bevölkerungswachstum, da es dadurch ein attraktives Einwanderungsland ist.

Diese raumrelevanten Faktoren wirken in mehr oder weniger starkem Ausmaß auf alle der im Folgenden dargestellten Gemeinden und Projekte ein.

4.2 SCHARNHAUSER PARK⁹

Der „Scharnhauser Park“ in der Stadt Ostfildern ist das erste Projekt, das im Rahmen dieser Arbeit vorgestellt wird.

4.2.1 Örtliche Ausgangsbedingungen

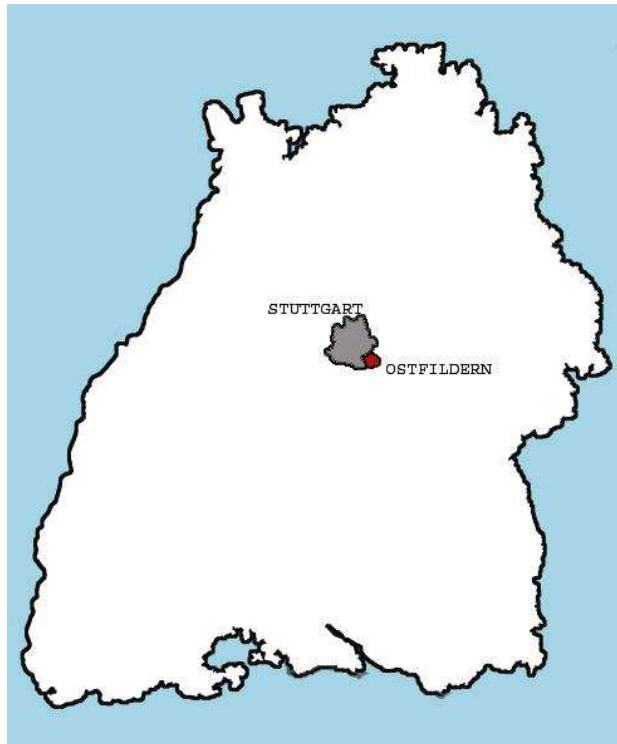


Abb.11: Die Lage von Ostfildern (rot) in Baden-Württemberg
Eigene Darstellung

Ostfildern hat rund 34 000 Einwohner (Stand 2005) und ist Teil des Ballungsraumes Stuttgart. Ostfildern hat sich als „Wohnstadt“ etabliert, was bedeutet, dass viele Leute in Stuttgart arbeiten, es aber bevorzugen, in Ostfildern zu leben. Die Stadt selbst gibt es erst seit den 1970er Jahren. Damals wurden im Zuge einer Gemeindereform 4 Dörfer, nämlich die heutigen Stadtteile Nellingen, Ruit, Scharnhausen und Kemnat zu einer Gemeinde zusammengelegt. Dementsprechend zerstreut ist die Siedlungsstruktur, denn die Stadtteile sind untereinander nicht verbunden, sondern durch weitläufige Grünflächen getrennt (vgl. www.ostfildern.de).

⁹ Die Informationen zu diesem Unterkapitel stammen, außer anders angegeben, alle aus eigenen Recherchen vor Ort, oder von einem Interview am 8.11.2006 mit Herrn Jansen, dem Leiter des Fachbereiches Planung der Stadt Ostfildern. Der Interviewleitfaden wurde vom Institut SOFIA der Universität Darmstadt zusammengestellt. Die Befragung von der Verfasserin gemeinsam mit Frau Dr. Susann Schuster (ehem. Projektleiterin des BW+ Forschungsprojektes über die volkswirtschaftlichen Folgewirkungen von Brachflächenrecycling) durchgeführt.



Abb.12: die Gemeinde Ostfildern mit ihren 6 Stadtteilen – Ruit, Kemnat, Parksiedlung, Nellingen, Scharnhäuser Park und Scharnhäuser Park (www.stadtplan-ostfildern.de)

Die Abbildung zeigt die zergliederte Struktur der Gemeinde, die mittlerweile aus 6 verschiedenen Stadtteilen besteht.

Neben den alten Dörfern Ruit, Kemnat, Scharnhäuser Park und Nellingen, gibt es die Parksiedlung¹⁰ und den Scharnhäuser Park als neue Stadtteile.

Der Scharnhäuser Park wird auch als „die neue Mitte“ bezeichnet, denn er liegt im Zentrum des Gemeindegebiets.

Die Verkehrsanbindung von Ostfildern ist gut. Es ist durch die U-Bahn Linien U7 und U8 an den öffentlichen Nahverkehr von Stuttgart angebunden und über den Anschluss Esslingen an die Autobahn A8. Im Scharnhäuser Park gibt es 2 Haltestellen der Linien U7 und U8, sowie Autobusverbindungen in die benachbarte Stadt Esslingen.

4.2.2 Projektverlauf

Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Ostfildern, wie in der gesamten Region um den Ballungsraum Stuttgart, groß. Die Stadt hat deshalb in den 1990er Jahren beschlossen, einen neuen Stadtteil, den Scharnhäuser Park, auf einer ehemaligen Anlage des amerikanischen Militärs zu entwickeln.

¹⁰ Die Parksiedlung ist ein Wohngebiet aus den 1960er Jahren. Seit März 2006 ist die Parksiedlung ein eigener Stadtteil, davor gehörte sie zur Gemarkung Nellingen.

Die folgende Tabelle zeigt die wichtigsten Kenndaten zu diesem Projekt auf einen Blick:

Scharnhauser Park – Ostfildern	
Projektentwickler	SEG (Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft) Ostfildern - ein Tochterunternehmen der Stadt Ostfildern
Größe des Areals	150 ha
Lage im Ort	Zentral
Vornutzung	
Art der vorhergehenden Nutzung	militärisch - Stützpunkt der US-Armee
Nutzungsaufgabe	1992
Kontaminationen	punktueller Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe und Blei
Dauer der Brachlage	Ca. 1 1/2 Jahre
Dauer der Projektabwicklung	insgesamt 20 Jahre
neue Nutzung	
Art der neuen Nutzung	Wohnen und Gewerbe
Einwohner	5000 (Stand 2006); 9000 nach Fertigstellung aller Gebäude
Arbeitsplätze	1000 (Stand 2006); 2000 nach Fertigstellung

Tab.2.: Kenndaten Scharnhauser Park; eigene Erhebung

Den Anstoß zu dem Projekt gab der Abzug der US-amerikanischen Truppen.

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands wurden viele Militärstützpunkte aufgelassen, da die politische Stabilität gesichert war. Auch die „Nellingen Barracks“ in Ostfildern, die seit dem zweiten Weltkrieg von der amerikanischen Armee genutzt wurden, wurden im November 1992 endgültig geräumt.

Zu diesem Zeitpunkt befanden sich auf dem Gelände inmitten der Streusiedlung Ostfildern 157 Militärbauwerke. Die Bebauung, bestehend aus Offizierswohnungen, Mannschaftsgebäuden, Generalsgebäude, Militärspital und Betriebseinrichtungen wie Tankstellen und Hubschrauberhangars befanden sich alle im Osten des Geländes. Im Westen war eine große Freifläche, die als Flugfeld genutzt wurde. Insgesamt war weniger als die Hälfte des Areals bebaut.



Abb.13, 14 und 15: Der Scharnhäuser Park als Stützpunkt der US Armee: Luftaufnahme (links); Hubschrauberhangar (oben); „main gate“ (unten) (www.billybils.de)

Schon vor Abzug der Truppen hat die Stadt mit der Konzipierung der Nachnutzung begonnen. Projektentwickler ist die Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern (SEG), ein Tochterunternehmen der Stadt, welches neben der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park auch die Stadterneuerung in den anderen Stadtteilen betreut. Die SEG arbeitet sehr eng mit der Stadtverwaltung zusammen. Ihre Arbeit wird durch die Stadt und das Land Baden-Württemberg finanziert.

1992 wurde ein städtebaulicher Wettbewerb zur Neugestaltung des Geländes ausgeschrieben, den das Stuttgarter Büro Janson+Wolfum für sich entschied. Die Architekten entwarfen einen städtebaulichen Rahmenplan, an dem die Stadt bis heute festhält und der die einheitliche Planung der Entwicklungsmaßnahme Scharnhäuser Park garantiert. Die Satzung über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist im Jahr 1995 in Kraft getreten.

Schon ein Jahr zuvor, im Jahr 1994, kaufte die Stadt einen Großteil der Flächen vom Bund. Die Verhandlungen mit dem anderen „großen“ Grundbesitzer, dem Haus Württemberg, gestalteten sich etwas langwieriger. Schließlich wurde aber ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der die Kooperation regelt. Das Haus Württemberg ist bis heute im Besitz von 1/3 der Flächen im Scharnhäuser Park und beteiligt sich im Gegenzug auch an 1/3 der Kosten.

In den Jahren 1994 und 1995 wurden fast alle Gebäude der „Nellingen Barracks“ abgerissen, denn die Bausubstanz war, bis auf die Offizierswohnungen im Norden, mangelhaft. Die Bodensanierungsmaßnahmen begannen 1996. Es gab zu dem Zeitpunkt punktuelle Kontaminationen mit Mineralölkohlenwasserstoffen und aromatischen Kohlenwasserstoffen, die durch die Tankstellen, die Hubschrauberhangars und die Fahrzeughallen der amerikanischen Truppen verursacht wurden. Auf dem ehemaligen Schießstand gab es außerdem Bleieintragungen. Das Grundwasser wurde durch die Verunreinigungen nicht beeinträchtigt.

Der Beginn der Wiedernutzung des Geländes fand parallel zu den Rückbaumaßnahmen bereits 1994 statt. Ab diesem Zeitpunkt wurde die ehemalige „Housing Area“ des US-Militärs im Norden des Areals vermietet. Die 20 viergeschossigen Wohngebäude waren früher Wohnungen für Offiziere und Unteroffiziere mitsamt ihren Familien. Sie wurden saniert und an die Zivilbevölkerung vermietet. Mittlerweile wurden sie außerdem durch Neubauten, 8-geschossige Turmhäuser, ergänzt.

Ende des Jahres 2006 waren bereits über 2000 Wohneinheiten auf dem Gelände realisiert. Im Osten gibt es ein Reihenhausbau mit zweigeschossigen Reihen-, Doppel- und Atriumhäusern. Nach Westen orientiert sich die sogenannte „Gartenstadt im Park“, ein Gebiet mit 4-geschossigen Wohnbauten. Zwischen den einzelnen Gebäuden gibt es Grünflächen, die als Einzelgärten oder als Gemeinschaftsfläche genutzt werden können. Bis zur Fertigstellung im Jahr 2010 sollen auf dem Gebiet insgesamt 3500 Wohneinheiten realisiert werden. Einen kleinen Einblick in die unterschiedlichen Wohnbauformen auf dem Areal bieten die folgenden Abbildungen:



Abb.16: Wohnbauformen im Scharnhäuser Park – ehemalige „Housing Area“, Turmhäuser, Reihenhäuser, Geschosswohnbauten in der „Gartenstadt im Park“ (v.l.n.r.) (Eigene Fotografien)

InvestorInnen

Die Bauprojekte werden von Bauträgern durchgeführt. Sie kaufen Grund von der Stadt und planen und bauen die Wohngebäude. Die einzelnen Wohneinheiten werden schließlich an private Eigentümer weiterverkauft. Bei den Bauträgern handelt es entweder um das Siedlungswerk, eine gemeinnützige Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau, oder um BauunternehmerInnen aus der Umgebung (Bauunternehmung Steigerwald, Esslinger Dorant Wohnwerte, Mörk-Bau, etc.).

Stadtteilplanung

Der Scharnhauser Park ist nicht als reines Wohnviertel konzipiert, sondern stellt den Anspruch, ein neuer Stadtteil zu sein. Es befinden sich daher neben den Wohnbauten auch einige öffentliche Einrichtungen (Stadthaus, Kindergärten, Schule) und neben der Widmung Wohngebiet gibt es auch ein Gewerbegebiet und ein Kerngebiet.

Im Kerngebiet sind neben Wohnungen auch Supermärkte, Lokale und Büros angesiedelt, um die Nahversorgung der BewohnerInnen zu gewährleisten.

Das Gewerbegebiet befindet sich im Süden des Areals. Insgesamt gibt es auf dem Gelände zum jetzigen Zeitpunkt etwa 1000 Arbeitsplätze. Bei Fertigstellung sollen es um die 2000 sein. Das Verhältnis zwischen Arbeitsplätzen und Bewohnern liegt dann in etwa bei 2:9 und ist damit dem gesamtstädtischen Verhältnis angepasst.

Freiraumentwicklung

Ein weiterer wesentlicher Punkt bei der Gestaltung des Scharnhäuser Parks waren die Freiräume.



Abb.17.: Landschaftstreppe als Hauptachse
(www.ostfildern.de)

Im Jahr 2002 wurde auf dem Gelände des Scharnhäuser Parks die Landesgartenschau BW ausgetragen. Diese attraktive Zwischennutzung der Fläche wurde zur Hälfte vom Land Baden-Württemberg mitfinanziert. Durch die Landesgartenschau war es möglich, Freiräume zu gestalten und sie anschließend, als öffentliche Räume, im neuen Stadtteil zu nutzen. Das Resultat ist ein qualitatives Netz an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen, welches sich heute über das Gelände erstreckt.

Das beste Beispiel dafür ist die Landschaftstreppe. Sie ist einen Kilometer lang und 40 Meter breit und bildet eine wichtige fußläufige Erschließungsachse durch das Areal. Außerdem erfüllt sie eine Funktion als Wasserfilter. Das Regenwasser wird gesammelt und über die Rasenflächen der Landschaftstreppe gefiltert (vgl. www.beton.org).

Projektablauf im Überblick

Im Jahr 2010 soll das Projekt „Scharnhäuser Park“ endgültig abgeschlossen werden. Einen Überblick über die gesamte Zeitspanne der Projektentwicklung und die wichtigsten „Meilensteine“ soll die folgende Abbildung bieten.

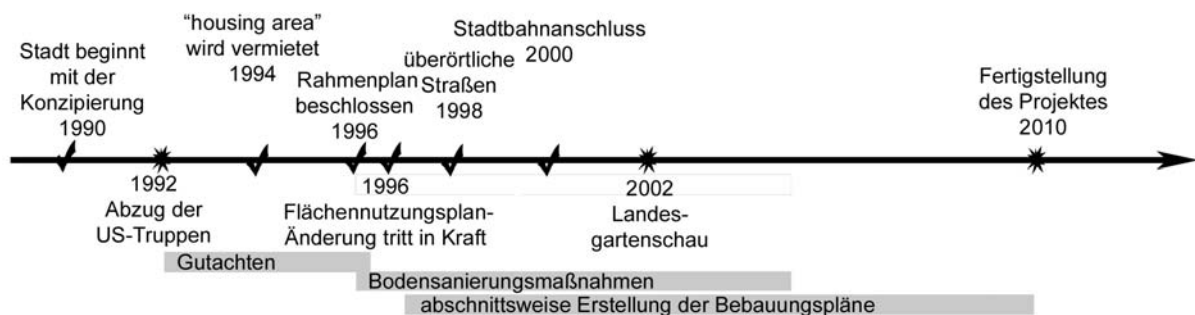


Abb.18: Überblick über den zeitlichen Verlauf des Projektes
(Eigene Darstellung)

4.2.3 Raumplanerische Analyse des Projektbeispiels Scharnhauser Park

In diesem Unterkapitel erfolgt zuerst die Auseinandersetzung mit der Projektumsetzung. Danach wird untersucht, welche Grundsätze die Planung bei der Konzipierung verfolgte und wie sich der Scharnhauser Park in örtliche und überörtliche Entwicklungskonzepte einfügt.

Raumplanerische Umsetzung des Projektes

Instrumente, die bei der Umsetzung des Projektes zum Tragen kamen, waren der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, sowie aus dem besonderen Städtebaurecht die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §165 BauGB und ein städtebaulicher Vertrag.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde auf Basis des Rahmenplans, der vom Architekturbüro Janson+Wolfrum erstellt wurde, im September 1996 geändert. Die vorherige Widmung des Areals lautete auf „Sondergebiet (Bund)“ ohne weitere Konkretisierung. Heute finden sich im Flächennutzungsplan (siehe Abbildung.18) folgende Widmungen:

-  Wohnbauflächen – der flächenmäßig größte Anteil ist Wohngebiet.
-  Grünflächen – diese Widmung beinhaltet Sportplätze (große Sportplatzanlage im Nordwesten), Dauerkleingartenanlagen, Spielplätze und Parkanlagen.
-  Gemischte Bauflächen – Hier kann sowohl Wohnnutzung als auch Gewerbenutzung stattfinden. Die Mischgebietflächen befinden sich im Zentrum des Scharnhauser Parks.
-  Gewerbliche Bauflächen – im Süden des Areals.
-  Gemischte Bauflächen stark durchgrünt – diese Sondernutzung beschreibt die Fläche am südlichen Ende des Areals.
-  Flächen für den Gemeinbedarf – Raum für Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Mehrzweckhallen, etc.
-  Flächen für die Landwirtschaft mit Ergänzungsfunktion. Die landwirtschaftlichen Flächen im Scharnhauser Park liegen zur Hälfte im Naturschutzgebiet (schwarz umrandet). Außerdem gibt es Spazierwege und man kann Ausstellungsstücke der Landesgartenschau 2002 betrachten, die von einem Bürgerverein betreut und somit dauerhaft erhalten werden.



Abb.19: Flächennutzungsplan Scharnhäuser Park, 2007
(www.ostfildern.de)

Der Plan (Stand Ende 2006) zeigt die räumliche Aufteilung der bestehenden Nutzungen (voll ausgefüllte Flächen) und der geplanten Nutzungen (umrandete weiße Flächen).

Die rote Linie zeigt die Grenzen des Altbestandes auf (Nellingen Barracks). Die blaue Linie begrenzt den Entwicklungsbereich Scharnhäuser Park. Die beiden Linien sind nicht deckungsgleich, sondern im Rahmen der Wiedernutzung wurde das Areal im Nordosten und im Südosten erweitert.

Bebauungsplanung

Aus dem Flächennutzungsplan heraus wurden die Bebauungspläne entwickelt. Dort finden sich allgemein verbindliche Festlegungen für die Bebauung des Geländes. Die Bebauungsplanung für den Scharnhäuser Park erfolgt abschnittsweise, um die sozialen, infrastrukturellen und finanziellen Belastungen für die Kommune zu steuern.

In den Bebauungsplänen werden bauliche oder sonstige Nutzungen detailliert festgelegt und das Maß der baulichen Nutzung bestimmt.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne umfasst 103,4 ha des 140 ha großen Gesamtareals. Keine Bebauungspläne liegen für die landwirtschaftlichen Flächen vor. Innerhalb ihres Geltungsbereiches umfasst die Bebauungsplanung verschiedene Nutzungsarten in unterschiedlichem Größenausmaß. Die folgende Aufschlüsselung zeigt die Flächenaufteilung des Gebietes laut Bebauungsplänen (vgl. KASPER, 2005, S.33):

- 7ha Sportanlagen
- 10 ha private und überörtliche Grünflächen
- 12,6 ha überörtliche Erschließung
- 3,7 ha Gewerbegebiet
- 70,1 ha Bruttowohnbauland davon 29,7 ha Infrastrukturfläche untergliedert in:
 - o 2,2 ha Gemeinbedarf, Gewerbe- und Sondergebiete (konkret: Grundschule, Hauptschule und Kindergärten)
 - o 13,7 ha Erschließung/Straßen
 - o 13,8 ha Erholungs-, Sport- Grün- und Freiflächen
- 40,4 ha Nettowohnbauland (Bruttowohnbauland abzüglich Infrastrukturflächen)

Die maximal nutzbare Fläche ist in den Bebauungsplänen mit der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) festgelegt.

Die durchschnittliche Grundflächenzahl im Scharnhauser Park hat einen Wert zwischen 0,4 und 0,5. Die durchschnittliche Geschossflächenzahl liegt zwischen 1,2 und 1,3 (vgl. KASPER, 2005, S. 33). Das bedeutet, dass zwischen 40% und 50% des Grundstückes überbaut werden dürfen und, dass die Geschossfläche aller Vollgeschosse eines Gebäudes maximal das 1,2- bis 1,3-fache der Grundfläche betragen darf.

Für den Scharnhauser Park bedeutet das eine Gesamtwohnfläche von ca. 50,5 ha (Nettowohnbauland multipliziert mit der durchschnittlichen Geschossflächenzahl 1,25).

Je nach Gebietstypologie kann es jedoch zu großen Abweichungen vom Durchschnittswert kommen. Im Kerngebiet und im Gebiet der Turmhäuser sind in den Bebauungsplänen zum Beispiel Geschossflächenzahlen von 3,0-3,6 vorgesehen.

Leerstände und Grundstückspreise

Wohnungsl Leerstände im Scharnhauser Park unterliegen einer Fluktuation. Wenn viele Gebäude gleichzeitig fertiggestellt werden, ist die Vermarktung der Wohnungen schwieriger. Durchschnittlich sind jedoch ein halbes Jahr nach Fertigstellung alle Wohnungen verkauft.

Die aktuellen Grundstückspreise auf dem Areal gestalten sich laut Herrn Jansen (Leiter des Fachbereiches Planung der Stadt Ostfildern) folgender Maßen:

- m² Wohnland: 450€ +/- 20 €
- m² gewerbliches Bauland: 200€
- m² Mischgebiet: je nach Qualität zwischen dem m²-Preis für Wohnland und dem m²-Preis für gewerbliches Bauland.

Die Differenz zwischen diesen aktuellen Grundstückspreisen und dem Betrag, den die Kommune zu Beginn der Maßnahme für die Flächen bezahlt hat, hat wesentlich zur Finanzierung beigetragen. Damals konnten die Grundstücke, je nach Lage im Areal, zu 3 verschiedenen Preisklassen vom Bund und von privaten Kleineigentümern erworben werden:

- Die „housing area“ im Norden wurde zum durchschnittlichen Baulandpreis +50% vom Wert der Gebäude gekauft
- Für die Flächen im bebaubaren Teil des Geländes wurde der Preis für Bauerwartungsland vergütet und
- Der restliche Grund wurde zu dem Preis gekauft, den er vor seiner militärischen Nutzung hatte. Der damalige Wert war ca. 3 Reichsmark pro m².

Die konkreten Zahlen zu Grundstückserwerb und Grundstücksverkauf werden, auf Wunsch der Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft Ostfildern, in dieser Arbeit vertraulich behandelt. Die Relation gestaltet sich so, dass die Grundstücke im Jahr 1994 zu einem Preis von ca.16% des späteren Wiederverkaufswertes erworben wurden.

Mit den restlichen 84%, dem sogenannten Entwicklungsgewinn, wurde die Maßnahme zum Großteil finanziert.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme - §165

Die Anwendung des §165 BauGB war bei der Entwicklung des Scharnhäuser Parks aus mehreren Gründen wesentlich:

Durch Festlegung des Geländes als städtebaulicher Entwicklungsbereich im Grundbuch, konnte der anfängliche Kaufwert niedrig festgesetzt werden, da die zukünftige Entwicklung beim Kauf keine Rolle spielte. Das Vorverkaufsrecht sicherte der Gemeinde außerdem den gesamten Grundstücksbesitz zu und die Möglichkeit der Enteignung stärkte ihre Position in der Verhandlung mit den GrundstückseigentümerInnen, die nicht verkaufen wollten. So konnte etwa mit dem Haus Württemberg, das 1/3 der Flächen besitzt, nach einjährigen Verhandlungen ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der das Haus Württemberg, das seine Grundstücke behalten konnte, zu einer Kostenbeteiligung (1/3 der Gesamtkosten der Entwicklungsmaßnahme) verpflichtet.

Grundsätze und Zielvorstellungen der Planung

Bei der Umsetzung der Revitalisierung orientierten sich die ausführenden PlanerInnen an folgenden Grundsätzen:

Kurze Wege

Ist die bei Fertigstellung geplante Einwohnerzahl von 9000 erreicht, wird die Einwohnerdichte im Nettowohnbauland 223 Personen/ha betragen (vgl. KASPER, 2005, S.33).

Die Dichte ermöglicht eine gute Versorgung der Einwohner mit öffentlichem Verkehr und öffentlichen Einrichtungen. Im Scharnhauser Park schaffen folgende Anlagen und Einrichtungen kurze Wege für die BewohnerInnen:

❖ Öffentlicher Verkehr

- Stadtbahnanschlüsse – im Zuge der Entwicklungsmaßnahme wurde die Stadtbahn von Stuttgart über Heumaden bis nach Ostfildern verlängert. Der Scharnhauser Park ist damit an die U7 und die U8 angebunden. Die Fahrzeit ins Zentrum von Stuttgart beträgt ungefähr 25min.
- Buslinien 120 und 122 –Verbindung nach Esslingen, Stuttgart-Flughafen und Wolfschlugen.

❖ Öffentliche Einrichtungen

- Kindergärten, Grundschule und Hauptschule – die Bevölkerung weist zur Zeit überdurchschnittlich viele junge Familien auf. Sinkt die Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen im Laufe der Jahre, können ein Teil der Grundschule und die Kindergärten im Süden des Areals durch wenige Eingriffe in Bürogebäude umgewandelt werden. Während die Kindergärten und die Grundschule ausschließlich den Bedarf des Scharnhauser Parks decken, nimmt die Hauptschule auch „Überhänge“ von anderen Stadtteilen auf.
- Sport- und Spielflächen
- Stadthaus – bietet kommunale Dienstleistungen, beherbergt eine öffentliche Bücherei und stellt außerdem Räume für Aktivitäten der BürgerInnen bereit.

❖ Nahversorgung

- Drei Supermärkte
- Bäckerei und gastronomische Einrichtungen
- Medizinische Versorgung – auf dem Gelände gibt es eine Apotheke, einen Hautarzt und eine Zahnärztin

Ökologische Planung

Die Schaffung eines durchmischten Stadtteils mit dichter Bebauung und ausreichender Nahversorgung hat auch ökologische Beweggründe. Die ökologische Verträglichkeit der Entwicklungsmaßnahme war eines der Hauptanliegen der Planung.

Neben der Investition in den öffentlichen Nahverkehr, äußert sich diese Leitvorstellung in diesen Projekten (vgl. www.ostfildern.de):

- Niedrigenergiehäuser - alle Häuser wurden in Niedrigenergiebauweise realisiert
- Fernwärme – alle Gebäude im Park sind an ein Fernwärmekraftwerk angeschlossen, das hauptsächlich mit Abfallholz betrieben wird.
- Landschaftstreppe - Die Regenwasserentsorgung erfolgt über Rinnen, Gräben und Versickerungsflächen. Sie wird durch die Hanglage des Gebietes begünstigt.
- Altlastenmanagement - Das Abbruchmaterial der ehemaligen Kasernengebäude wurde zum größten Teil zu Geländemodellierung und für Straßen und Sportplätze wiederverwendet.

Eingliederung des Scharnhauser Parks in örtliche und überörtliche Pläne

Eingliederung in die Gesamtstadt

Der Scharnhauser Park ist bis 2010 der Schwerpunkt der örtlichen Planung der Stadt Ostfildern und spielt damit, für die zukünftige Entwicklung der Gesamtstadt bzw. der einzelnen Stadtteile eine wichtige Rolle. Praktisch alle Neubauten der letzten zehn Jahre wurden auf diesem Gelände verwirklicht. Um die Investitionen in den Scharnhauser Park zu fördern und den neuen Stadtteil damit zu stärken, wurde die Flächenwidmung bzw. die Erlassung von Bebauungsplänen, in den anderen Stadtteilen restriktiv gehandhabt.

Der letzte rechtskräftige Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt wurde vor mehr als 20 Jahren beschlossen. Nur für den Bereich Scharnhauser Park gab es eine Teilfortschreibung (vgl. WANGNER, 2007).

Da es sich bei dem Gelände des Scharnhauser Parks um eine Konversionsfläche handelt, hielt sich der Flächenverbrauch der Gesamtstadt in den vergangenen Jahren in Grenzen. In Zukunft braucht die Stadt jedoch neue Erweiterungsflächen.

Der „neue“ Flächennutzungsplan mit einer Laufzeit bis 2020, der vermutlich im Herbst 2008 beschlossen wird, sieht nach Aufsiedlung des Scharnhauser Parks einen Neubedarf von ca. 40 ha für Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet vor. Diese Schätzungen sind bedarfsorientiert

und die Zielsetzung der Planung ist es, so wenig Freiflächen wie möglich zu bebauen. Die Bebauungspläne stehen nach Erstellung des Flächennutzungsplans noch als Lenkungsinstrument zur Verfügung, da erst nach Erstellung des Bebauungsplanes mit dem Bauen begonnen werden darf.

Die Prognosen gehen von einer Einwohnerzahl von 37 000 Menschen nach Abschluss der Aufsiedlung des Scharnhäuser Parks (geplant 2010) aus. Das zusätzliche Wohnbauland wird dazu gebraucht, diese Einwohnerzahl in etwa zu halten, denn der Bedarf an Wohnfläche pro Person steigt kontinuierlich (vgl. www.ostfildern.de).

Die Prognosen für Wohnlandbedarf bis 2020 liegen mit einem Sicherheitspolster bei 20,4 ha.

- 2,6 ha davon werden durch Aktivierung von innerörtlichen Baulücken generiert
- 3,9 ha sind unbebaute Reserveflächen in bereits bestehenden Bebauungsplänen.
- 13,9 ha sind neue Wohnbauflächen

Neben Wohnbauflächen sieht der Flächennutzungsplan 2020 folgende Neuausweisungen vor:

- 11,6 ha Gewerbeflächen und
- 6,7ha für Mischgebiet.

Das ergibt einen Bedarf an ungefähr 30 ha Neubauland bis zum Jahr 2020 (vgl. www.ostfildern.de).

Die Neuansiedlungen sind vor allem in den Stadtteilen entlang der Stadtbahn vorgesehen. Ohne das Projekt Scharnhäuser Park wäre die Stadtbahn nicht bis nach Ostfildern verlängert worden. Die Entwicklungsmaßnahme wirkt sich insofern langfristig auf die Siedlungsentwicklung der Gesamtstadt aus.

Die Auswirkungen des Projektes Scharnhäuser Park werden in den anderen Stadtteilen auch durch Folgeinvestitionen spürbar. Manche Investoren, die mit der Gemeinde im Rahmen der Umnutzung „Scharnhäuser Park“ zusammengearbeitet haben und dort Projekte realisierten, investierten in der Folge auch in andere Stadtteile. So entstand an der Stadtbahnendhaltestelle in Nellingen beispielsweise ein Wohn- Gewerbe Mischgebiet auf einem ehemaligen Sportplatz und in Kemnat wurde das Rathausareal umgebaut.

Eingliederung in überörtliche Pläne und Programme

Die Gemeinde Ostfildern ist Teil des Regionalverbandes Stuttgart. Bei der Aufstellung von Bebauungs- und Flächennutzungsplänen muss sich die Gemeinde an den Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung orientieren.

Laut Begründung zum Bebauungsplan "Scharnhäuser Park - Teil 7/11" ist die Eingliederung der Entwicklungsmaßnahme in die Regionalplanung durchaus geglückt:

„Aus regionalplanerischer Sicht wird dieser Bebauungsplan wie auch die bereits vorgelegten anderen Teilbebauungspläne sehr unterstützt. Die Gesamtmaßnahme entspricht regionalplanerischen Grundsätzen und Zielen hinsichtlich der Zuordnung von verdichtetem Wohnungsbau, gewerblichen Flächen und den dazu erforderlichen Infrastruktureinrichtungen zum schienenengebundenen öffentlichen Personennahverkehr sowie der Wiedernutzung bereits bebauten Geländes.“

4.2.4 Herausforderungen bei der Umsetzung

Im Vergleich zu Projekten auf der grünen Wiese ist Brachflächenrecycling oft mit ungleich größeren Herausforderungen für PlanerInnen und InvestorInnen verbunden (vgl. Kapitel 2.7). Beim „guten Beispiel“ Scharnhäuser Park waren die Akteure mit folgenden Problemen konfrontiert:

Ungeklärte Lage und Umfang von Kontaminationen

Die Kontaminationen befanden sich teilweise in unerwarteter Distanz zu ihrem Ausgangspunkt, denn durch die geologischen Voraussetzungen auf dem Gelände (undurchlässige Lehmschichten im Untergrund) kam es zu einer Verlagerung der Belastungen. Da die eingehende Untersuchung des Geländes aber ohnehin von Beginn an geplant war, führte diese geologische Besonderheit nicht zu unerwarteten Verzögerungen.

Existenz von Altlasten

Auf dem Gelände gab es punktuell begrenzte Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, aromatische Kohlenwasserstoffe und Blei. Das Grundwasser war aufgrund der geologischen Voraussetzungen (undurchlässige Lehmschichten) auf dem Gelände nicht beeinträchtigt und eine kostspielige Grundwassersanierung daher nicht notwendig.

Die Existenz von Altlasten war durch die Vornutzung (militärische Betriebseinrichtungen) zu erwarten und die Sanierungskosten wurden dem Bund als dem Sanierungspflichtigen (früherer Grundstückseigentümer) in Rechnung gestellt. Die Existenz von Altlasten war deshalb kein unüberwindbares Hindernis. Die Gemeinde Ostfildern musste allerdings die Vorfinanzierung der Sanierung leisten, was ihren Haushalt belastete.

Konflikte mit aktuellen GrundeigentümerInnen

Das Gelände des Scharnhäuser Parks war vor Projektbeginn in Besitz verschiedener GrundstückseigentümerInnen. Der Großteil der Fläche war in Besitz des Bundes. Kleinere Flächen im Süden und Norden des Areals, die nicht zu den Nellingen Barracks gehörten, heute aber Teil des Geländes Scharnhäuser Park sind, besaßen Kleineigentümer, zumeist Bauern aus der Umgebung. 1/3 der Fläche fiel nach Abzug der Truppen zurück an das Haus Württemberg (vor Ausbruch des 2. Weltkriegs Eigentümer der Fläche).

Die Stadt musste für die Revitalisierungsmaßnahme natürlich mit allen Beteiligten einen Konsens finden. Mit dem Bund konnte sie sich relativ rasch auf einen Grundstückspreis einigen und auch die Kleineigentümer zeigten sich kooperativ. Das Haus Württemberg jedoch konnte erst nach einem Jahr Verhandlungsphase von einer Projektbeteiligung überzeugt werden. Am Ende der Verhandlung wurde mit dem Haus Württemberg ein städtebaulicher Vertrag erstellt, in dem das Maß der Beteiligung vertraglich geregelt ist.

Die Verhandlungen fanden parallel zur Planungsphase statt und verursachten daher keine Verzögerung des Projektes. Ein negativer Ausgang hätte das Projekt jedoch zu Fall bringen können.

Schwierige Vermarktung

Die größte Herausforderung für die Stadt war die Suche nach Investoren. In der Anfangsphase des Projektes war es sehr schwierig Investoren zu finden, da die Banken das Projekt vorerst negativ bewerteten.

Gründe für das damals schlechte Zeugnis waren:

- das Image (das ehemalige Kasernengelände wurde nicht als wünschenswertes Wohnumfeld betrachtet)
- die Größe der Maßnahme (für die Kleinstadt Ostfildern schien das Risiko zu hoch) und
- das Entwicklungskonzept (zu urbanes Konzept für die ländliche bzw. suburbane Gemeinde).

Mittlerweile sind die Flächen im Scharnhäuser Park beliebte Bauplätze, doch zu Projektbeginn mussten die ProjektentwicklerInnen viel Überzeugungsarbeit leisten.

Behördliche Auflagen

Im Süden des Parks gibt es denkmalgeschützte Gebäude (zum Beispiel die „Alte Wache“, siehe Abb.20). Sie wurden saniert und einer neuen Nutzung zugeführt (Wohnnutzung und gastronomische Nutzung). Auch mit dem Naturschutz wurde eine einvernehmliche Regelung getroffen und es kam zu keinen Verzögerungen für das Projekt. Nach der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wurde die ökologische Wertigkeit des Geländes festgeschrieben und es fand eine Ausgleichsbilanzierung¹¹ statt. Die Baumaßnahmen auf dem Gebiet sind direkt auf dem Gelände oder im angrenzenden Umland zu über 100% ausgeglichen worden. Die Erhaltung historischen Erbes und die ökologische Verträglichkeit der Maßnahme waren von Anfang an Grundsätze der Planung und die Erfüllung der Auflagen im Bereich Denkmal- und Naturschutz wurde daher von den Projektentwicklern nicht als Hemmnis empfunden.



Abb.20: die denkmalgeschützte „alte Wache“ vor (links) und nach (rechts) der Umnutzung.
(<http://www.altewache.de>)

Management-Aufwand

Der Management Aufwand war beim Projekt „Scharnhauser Park“ verglichen mit herkömmlichen Stadterweiterungen, auf der grünen Wiese, natürlich größer. Es mussten Altlastenuntersuchungen und –sanierungen koordiniert und (vor)finanziert werden, Umwidmungen stattfinden, das Image aufgewertet werden, etc.

Die Stadt Ostfildern bewältigte diese Herausforderung, indem sie die städtische Tochtergesellschaft SEG mit der Projektträgerschaft beauftragte. Die SEG, die aus Mitteln der Stadt und des Landes finanziert wird, koordinierte die gesamte Maßnahme und arbeitete sehr eng mit der Stadtverwaltung zusammen.

Die Bündelung aller Kompetenzen an einer Stelle erleichterte die Durchführung der Maßnahme, da die notwendigen Schritte intern aufeinander abgestimmt werden konnten (z.B.: schrittweise Erstellung der Bebauungspläne um bedarfsorientiert zu planen und Leerständen vorzubeugen; etc.).

¹¹ Die Ausgleichsbilanzierung ist ein Instrument des deutschen Naturschutzrechts. Damit sollen vermeidbare Eingriffe verhindert und nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann man sagen, dass die größten Herausforderungen für die Projektverantwortlichen beim An- und Verkauf der Grundstücke lag.

Zu Projektbeginn erforderten die verschiedenen Grundstückseigentümer einen intensiven Verhandlungsprozess.

Beim Verkauf der Grundstücke schreckte die skeptische Haltung der Banken potentielle Investoren ab.

4.2.5 Interpretation und kritische Anmerkungen zum Projekt

Ob und weshalb die Projektumsetzung geglückt ist, wird in den kommenden Absätzen erläutert.

Gründe für die erfolgreiche Projektumsetzung

Die Revitalisierung des Geländes der ehemaligen „Nellingen Barracks“ ist positiv zu bewerten.

Das Areal, das über ein Jahrhundert (vor der US-Armee waren die Nazis auf dem Gelände und davor war es Teil der Hofstallungen des Hauses Württemberg) für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, ist heute ein neuer Stadtteil mit einem Angebot an qualitativen öffentlichen Freiräumen und öffentlichen Einrichtungen.

Bei der Umsetzung der Planung gab es keine schwerwiegenden Verzögerungen und nach dem jetzigen Stand der Dinge wird die Entwicklungsmaßnahme tatsächlich 2010 fertig gestellt und die prognostizierten Einwohner-Zahlen erreicht werden und 2500 Arbeitsplätze werden entstanden sein.

Faktoren, welche die erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme begünstigten, waren meiner Meinung nach:

- Langfristige Planung: Der Entwicklungszeitraum von 20 Jahren ermöglicht die schrittweise, kontinuierliche Entwicklung.
- Standhafte, engagierte Haltung der Entwicklungsträger: Trotz anfänglicher Schwierigkeiten (negative Bankenbewertung) wurde am ursprünglichen Konzept festgehalten.
- Vorteilhafte Lage des Geländes: Der Ballungsraum Stuttgart ist ein wichtiges europäisches Wirtschaftszentrum. Die Nachfrage nach Wohnraum und Betriebsflächen ist dementsprechend groß und die Grundstückspreise sind hoch.

Durch den hohen Wiederverkaufswert der Grundstücke konnte das Projekt finanziert werden.

- Restriktive Baulandausweisung in den anderen Stadtteilen zur Stärkung der Entwicklungsmaßnahme: Durch Widmungsstopp in der restlichen Gemeinde wurde die gesamte Nachfrage auf den Scharnhäuser Park gebündelt und es konnten schneller Interessenten gefunden werden.
- Städtisches Tochterunternehmen als Projektentwickler: Die SEG Ostfildern kann sich auf die Umsetzung der Maßnahmen konzentrieren und über die ihr zu Verfügung stehenden Mittel frei verfügen. Die Bürokratie der städtischen Verwaltung wird so elegant umgangen, aber die Planungshoheit der Stadt nicht beschnitten, da die SEG eng mit der Stadt zusammenarbeitet und aus Mittel der Stadt finanziert wird. Außerdem hat die Stadt mit der abschnittswisen Erstellung der Bebauungspläne die Projektsteuerung nicht aus der Hand gegeben.
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme: Dass die Gemeinde für den Bereich des Scharnhäuser Parks einen städtebaulichen Entwicklungsbereich festgelegt hat, bringt für die zügige Durchführung des Projektes und seine Finanzierung etliche Vorteile.

Evaluierung des Projektes

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei dem Stadtteil Scharnhäuser Park um ein Vorzeigeprojekt. Die Planung verfolgte Grundsätze der nachhaltigen Stadtentwicklung wie: Funktionenmischung, ökologische Verträglichkeit und Alterungsfähigkeit (durch Rückbaumöglichkeiten der bestehenden Kinderbetreuungseinrichtungen und behindertengerechte Ausgestaltung der Wohnungen).

Tatsächlich wurden Dinge umgesetzt, die als besonders positiv vermerkt werden können:

- Kurze Wege: Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und verschiedenen Dienstleitungen, Kinderbetreuungsstätten, Schulen und Haltestellen des öffentlichen Personen Nahverkehrs auf dem Gelände sorgen für kurze Wege für die BewohnerInnen.
- Freiraumgestaltung als wesentlicher Bestandteil der Planung: Der Stellenwert der Freiraumgestaltung war bei der Projektumsetzung ungewöhnlich hoch. Mit der Landesgartenschau wurden auf dem Gelände qualitative und dauerhafte Freiräume geschaffen, noch bevor die Bebauung verwirklicht wurde. Dadurch ist eine gute Versorgung mit privaten, öffentlichen und halböffentlichen Freiräumen gewährleistet und die Plätze, Spielplätze, Treppen, Kleingartenanlagen, etc. erbringen einen

wesentlichen Beitrag zur Attraktivität des Gebietes. Die Ausgestaltung der Freiräume erfolgte nicht mit Standardlösungen, sondern durch kreative und zweckmäßige Anlagen.



Abb.21.: extravagante Spielgeräte (oben) und interessante Gestaltungen prägen, dank der Landesgartenschau 2002, den öffentlichen Raum im Scharnhauser Park.
(eigene Fotografien)

- Ökologische Orientierung: Die ökologischen Grundsätze der Planung sieht man an der energieeffizienten Bauweise, der Anbindung aller Gebäude an das Fernwärmewerk und dem Wassermanagement.
- Nachhaltiges Verkehrskonzept: Die innere und äußere Erschließung des Scharnhauser Park orientiert sich nicht am motorisierten Individualverkehr, sondern ermöglicht ein autofreies Wohnen. Es gibt großzügig gestaltete Gehwege, Radwege und autofreie Zonen. Die Anbindung an das U-Bahnnetz des Ballungsraum Stuttgart garantiert die öffentliche Erreichbarkeit.
- Mischnutzung: Die verschiedenen Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Kerngebiet) auf dem Areal tragen zur Lebendigkeit des Quartiers bei.

Eine kritische Auseinandersetzung mit dem Projekt erfordert jedoch auch Schwächen in der Umsetzung aufzuzeigen. Meiner Meinung nach sind vor allem folgende Punkte kritikwürdig:

- Größe der Maßnahme: Für die Kleinstadt Ostfildern bedeutet ein Bevölkerungszuwachs von 9000 Personen ein Wachstum von ca. 33% innerhalb von nur wenigen Jahren. Die Größe der Maßnahme und auch die an und für sich positiv zu bewertende urbane und dichte Ausgestaltung des Projektes ist für die Stadt und ihre BewohnerInnen eine Herausforderung, die sie hoffentlich nicht mit Identitätsverlust bezahlen müssen.
- Homogenität der Bevölkerung: Trotz verschiedenartiger Wohnformen ist die Bevölkerungsstruktur sehr homogen. Vor allem junge, gut ausgebildete Familien finden den Scharnhäuser Park attraktiv. Sozial schwache Gruppen, wie zum Beispiel AlleinerzieherInnen, können sich hingegen keine Eigentumswohnung in diesem Gebiet leisten und Mietwohnungen gibt es nur im nördlichen Teil der Anlage (ehemalige „housing area“).
- Homogenität der Bebauung: Außerhalb des Kerngebietes und der Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Stadthaus, etc.) wurde die Bebauung blockweise gleich ausgefertigt. Das bedeutet, dass Gebäude, die zu einem Block gehören, die gleiche Architektur und meistens auch die gleiche Farbe besitzen. Diese Konformität wirkt langweilig. Das mehr oder weniger gleichzeitige Fertigstellen fast aller Gebäude auf dem 150 ha großen Areal, lässt außerdem Zweifel an der Alterungsfähigkeit des Quartiers zu. Es könnte sein, dass in 50 Jahren der gesamte Stadtteil auf einmal renovierungsbedürftig ist.



Abb.22: Homogenität: entlang der Hauptachse (Landschaftstreppe) gibt es unterschiedliche Gebäudemodelle. Innerhalb eines Straßenzugs (quer zur Landschaftstreppe) sind die einzelnen Gebäude jedoch oft gleichförmig. (eigene Fotografie)

- Mischnutzung im Verhältnis 9:2: Das Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsplätzen wurde im Scharnhäuser Park bewusst dem gesamtstädtischen Verhältnis 9:2 angepasst. Diese risikoarme Vorgehensweise untermauert die Positionierung der Stadt Ostfildern als Schlafstadt. Längerfristig ist diese Spezialisierung teuer (Betriebe tragen zum kommunalen Steueraufkommen mehr bei als Einwohner) und nicht nachhaltig. Wenn die Menschen nämlich den Großteil ihrer „Wachzeit“ in einer

anderen Stadt verbringen (zum Arbeiten, Einkaufen, etc.), fehlt irgendwann das soziale Netz im Wohnort und auch die Identifikation mit der „eigenen“ Stadt geht verloren.

- Lange „Kurze lange Wege“?: Von den reinen Wohnquartieren aus, sind U-bahn, Supermarkt und Schule nicht immer wirklich nah. Die BewohnerInnen der Wohneinheiten am süd-westlichen Rand der Siedlung müssen einen Fußmarsch von 10-15min einplanen, um ins bestehende Kerngebiet zu gelangen. Ihre Wege könnten sich bis zur Fertigstellung des gesamten Gebietes (geplant 2010), durch Ansiedlung weiterer Nahversorger jedoch noch verkürzen.
- Eigentumsmodell: Die Bauträger verkaufen die fertigen Wohnungen anstatt sie zu vermieten. So kommt es einerseits zu einer sozialen Selektion, andererseits werden eventuell Leerstände geschaffen, da manche Käufer die Wohnung als Anlageform betrachten und sie einstweilen nicht benutzen. Vor allem ältere Menschen kaufen jetzt behindertengerechte Wohnungen, um später einmal darin zu wohnen. In der Zwischenzeit bleibt die Wohnung jedoch unbewohnt.

4.3 LORETTO¹²

Das zweite Projektbeispiel ist das Loretto-Areal in Tübingen.

4.3.1 Örtliche Ausgangsbedingungen

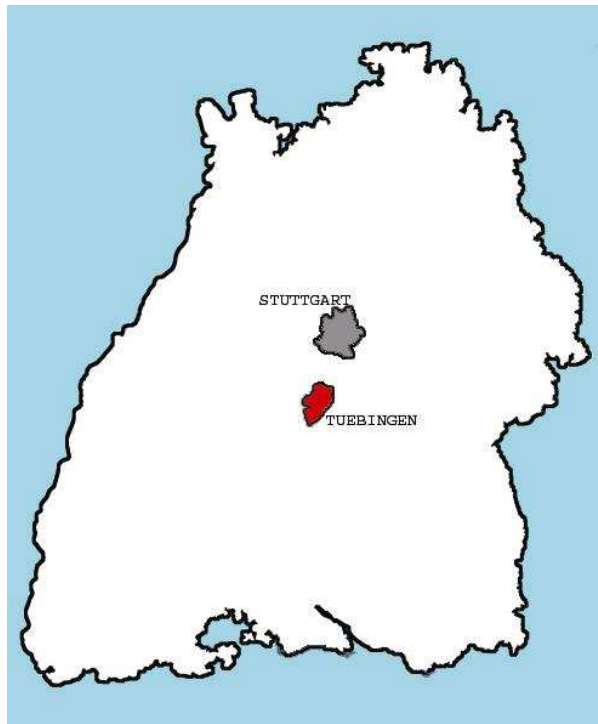


Abb.23: Lage von Tübingen in Baden-Württemberg
Eigene Darstellung

Die Stadt Tübingen hat ca. 83 000 Einwohner (Stand 2005) und liegt im Zentrum von Baden-Württemberg, etwa 40 km südlich von Stuttgart. Bekannt ist die Stadt vor allem für ihre Universität, die bereits 1477, in der damals 3000 Einwohner zählenden Gemeinde, gegründet wurde. Heute gibt es ca. 20 000 StudentInnen in Tübingen, das neben der Kernstadt zehn Ortsteile (Bebenhausen, Bühl, Derendingen, Hagelloch, Hirschau, Kilchberg, Lustnau, Pfrondorf, Unterjesingen und Weilheim) umfasst. (vgl.www.tuebingen.de).

Diese Ortsteile sind von der eigentlichen Stadt durch hochwertige Naturlandschaften getrennt. Sie liegen entweder im Neckartal oder im Schönbuch, einem bewaldeten Naherholungsgebiet.

Diese naturräumlichen Voraussetzungen haben einen Mangel an Neubauland zur Folge: Fast überall stoßen die bestehenden Siedlungen an hochwertigen Naturraum. Außer einigen theoretisch bebaubaren und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen rund um die Teilorte, gibt es auf dem Gemeindegebiet keine bebaubaren Flächen mehr. Vor allem in der Innenstadt, bzw. in Stadtnähe gibt es keine Erweiterungsflächen (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.46f.).

¹² Die Informationen zum Unterkapitel 4.3. stammen, außer anders angegeben, aus eigenen Beobachtungen vor Ort, bzw. aus Gesprächen mit Frau Weiterschau, einer Mitarbeiterin (Sekretariat) des Stadtplanungsamts Tübingen.

Der Wohnungsmarkt ist in Tübingen dadurch sehr gespannt. Verstärkt wird der Wohnungsmangel durch die Universität, denn viele StudentInnen suchen nach leistbaren, stadtnahen Wohnungen.

Um den Bedarf daran zu decken, hat die Stadt Tübingen in den letzten Jahren vor allem die Möglichkeit zur Innentwicklung wahrgenommen. Der Fokus lag dabei auf der Südstadt.



Dieser Stadtteil südlich des Flusses Neckar war bisher meistens mit negativen Assoziationen verbunden, denn der Fluss und die Eisenbahn schaffen eine klare Abgrenzung der Innenstadt von der Südstadt. Deshalb wurde das Gebiet im Volksmund lange auch als „Jenseits“ bezeichnet und es waren vor allem Nutzungen angesiedelt, für die in der Kernstadt kein Platz war (www.tuebingen-suedstadt.de).

Abb.24: Schwarzplan vom Entwicklungsbereich Südstadt (grau hinterlegt) (PATZ/SOEHLKE, S.44)

Bis zum Ende der 1980er Jahre war die Südstadt durch folgende Dinge geprägt:

- Güterbahnhof
- Zwei Bundesstraßen (B27 und B28)
- Stadtwerke Tübingen
- Friedhof
- Großflächige Betriebsgelände
- Die Kasernenareale Thiepval, Loretto und Hindenburg samt den zugehörigen Garnisonswohnungen, der militärischen Verwaltung und weiteren militärischen Betriebseinrichtungen

Diese großflächigen Nutzungen haben Spuren hinterlassen. Die beiden stark befahrenen Straßen führten zu einer Zerschneidung des Stadtteils und aufgrund der vielen unzugänglichen Gebiete (militärische Flächen) entstanden Wohngebiete ohne Verbindung

und ohne Bezug zueinander. Der Stadtteil zerfiel in unzusammenhängende Quartiere, die trotz ihrer Nähe zur Innenstadt deutlich von dieser separiert waren (vgl. PÄTZ/SOEHLEKE, 2001, S.45).

Die Situation änderte sich als 1991 das französische Militär seine Kasernen räumte und aus der Stadt abzog. Für die Stadt ergab sich dadurch die Möglichkeit auf dem ehemaligen Kasernenareal, das lange Zeit für die Öffentlichkeit unzugänglich und durch militärische Bebauung (Kasernen, Offiziersgebäude, Mannschaftsgebäude, Panzerhallen, Exerzierplätze) geprägt war, eine städtebauliche Maßnahme durchzuführen und neue Wohn- und Gewerbemischgebiete zu schaffen.

Durch die neuen Quartiere sollte einerseits der Wohnungsmarkt entspannt und andererseits der gesamte Stadtteil Südstadt aufgewertet werden.

Die beiden ersten Projekte, die im Rahmen der Revitalisierung „Südstadt“ umgesetzt wurden, sind „das Französische Viertel“ auf der ehemaligen Hindenburg-Kaserne und das „Loretto“ auf dem Gebiet der ehemaligen Loretto-Kaserne.



Abb.25: die Areale Loretto (westlich) und französisches Viertel (östlich) im Entwicklungsbereich Südstadt (FEKETICS/SCHENK/SCHUSTER, S.99) – eigene Bearbeitung



Abb.26: die B27 und die B28 zerschneiden die Südstadt (www.wohnen-plus-mobilitaet.nrw.de)

Zusammen bieten die beiden Areale insgesamt rund 3800 BewohnerInnen Raum und es gibt ca. 1000 Arbeitsplätze (vgl. www.tuebingen.de)

Im Rahmen dieser Arbeit soll exemplarisch für das gesamte Südstadt-Gebiet in Tübingen, ein Teilprojekt, nämlich das Loretto-Areal, genauer vorgestellt werden.

Loretto – Tübingen	
Projektentwickler	Stadtsanierungsamt Tübingen
Größe des Arels	6 ha
Lage im Ort	Zentral
Vornutzung	
Art der vorhergehenden Nutzung	militärisch - Kaserne des französischen Militärs
Nutzungsaufgabe	1991
Kontaminationen	punktueller Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, leichtflüchtige aromatische, leichtflüchtige chlorierte und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe.
Dauer der Brachlage	ca. 2 Jahre
Dauer der Projektabwicklung	insgesamt 15 Jahre
neue Nutzung	
Art der neuen Nutzung	Wohnen und Gewerbe
Einwohner	ca. 1000
Arbeitsplätze	ca. 600

Tab.3: Kenndaten Loretto – eigene Bearbeitung



Abb.27: Grundriss Loretto-Areal (www.loretto24.de)



Abb.28: Visualisierung Loretto-Areal, Blick nach Südosten (FEKETICS/SCHENK/SCHUSTER, S.103)

4.3.2 Projektverlauf

Im Jahr 1990 wurde bekannt, dass die französischen Truppen aus ihren Kasernen in der Tübinger Südstadt, wo sie seit dem Ende des zweiten Weltkrieges stationiert waren, abziehen werden. Die Stadt Tübingen begann deshalb mit Überlegungen zur Zukunft des Arels und im Juni 1991 zogen die Truppen tatsächlich ab.

Die Stadt erklärte daraufhin die Absicht einen städtebaulichen Entwicklungsbereich nach §165 BauGB auf dem Areal festzulegen. Sie schrieb einen städtebaulichen Wettbewerb aus, den im Jahr 1992 das Büro „LEHEN drei“ für sich entschied.

Der Entwurf dieses Büros wurde die Basis für den städtebaulichen Rahmenplan, den der Gemeinderat im Jahr 1993 beschloss. 1994 kaufte die Stadt Tübingen schließlich die ehemaligen Militäranlagen vom damaligen Eigentümer, dem Bund (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.47f.).

Zu diesem Zeitpunkt befanden sich auf dem Gelände Garnisons- und Mannschaftsgebäude, verschiedene Einrichtungen für die Versorgung der Truppen (Einkaufszentrum der französischen Truppen und Magazin zur Getreidelagerung), sowie militärische Einrichtungen (Panzergarage, KFZ-Werkstatt, Treibstofflager, Fahrzeugreinigungshallen, Waffenmeisterei, etc.) aus unterschiedlichen Epochen, denn das Areal hat eine lange militärische Geschichte vorzuweisen. Vor den Franzosen waren die Nazis auf dem Stützpunkt und auch vor der NS-Zeit wurde das Gebiet schon als Kaserne benutzt.



Abb.29.: Loretto-Areal 1917, während der NS-Zeit und in den 1980er Jahren (v.l.n.r.)
(Fotografien aus dem Stadtsanierungsamt Tübingen)

Der militärischen Vornutzung entsprechend gab es auf dem Kasernengelände vor der Umnutzung Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe, leichtflüchtige aromatische, leichtflüchtige chlorierte und polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe.

Bevor man neue Wohnprojekte bauen konnte, musste deshalb zuerst der Boden saniert werden.



Abb.30.: Abriss der Panzerhalle, Ausgebaute Tanks der ehemaligen Tankstelle
(Fotografien aus dem Stadtsanierungsamt Tübingen)

Die Sanierung des Bodens und der Rückbau einiger Gebäude dauerte im Großen und Ganzen bis Ende 1996. Rückgebaut wurden vor allem Betriebseinrichtungen, zum Beispiel die Panzergarage, die Fahrzeugreinigungshallen und das Treibstofflager. Die Garnisons- und Mannschaftsgebäude, das Einkaufszentrum, das Magazin, die Garagen und die KFZ-Werkstatt blieben hingegen erhalten. Sie wurden im Zuge der Revitalisierung saniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die alten Gebäude sollten an die vergangene Nutzung erinnern und zur architektonischen Vielfalt beitragen. Heute befinden sich darin sowohl

Wohnungen, wie auch öffentliche Einrichtungen (z.B.: Stadtsanierungsamt, Volkshochschule, Tanzsporthalle, etc.).



Abb.31: Gebäude der ehemaligen Kaserne, die abgerissen (blau), bzw. erhalten wurden (rot).
(eigene Darstellung)

Die Neubebauung des Areals erfolgte in zwei Abschnitten. Zuerst wurde der Osten entwickelt, wo man 1997 mit dem Neubau begann. 1999 zogen schließlich die ersten BewohnerInnen ein. Die Bebauung des westlichen Teils begann im Jahr 2000 und wurde im Jahr 2007 vorerst abgeschlossen (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.48).



Abb.32: das Loretto-Areal von oben
(Fotografie aus dem Stadtsanierungsamt Tübingen)



Abb.33: architektonische Vielfalt im Loretto
(eigene Fotografien)

Die Gebäude im Loretto sind heute vor allem durch zwei Faktoren geprägt: Dichte und Vielfalt. Die dichte Bebauung war eine Vorgabe der Stadt. Die architektonische Vielfalt ist vor allem den InvestorInnen zu verdanken.

InvestorInnen

Die meisten Projekte im Loretto wurden von Baugemeinschaften geplant und finanziert. Die Umsetzung der Bebauung durch Baugemeinschaften ist ungewöhnlich und eine Besonderheit des Tübinger Revitalisierungs-Beispiels.

Eine Baugemeinschaft ist ein Zusammenschluss von Menschen, die Interesse an einer Wohnung, bzw. an einer Gewerbefläche im Lorettogebiet haben. Mit professioneller Unterstützung von Seiten eines/einer ArchitektIn planen die Beteiligten das Gebäude selbst, womit die volle Berücksichtigung aller Interessen der zukünftigen NutzerInnen garantiert ist.

Die Größe und die Zusammensetzungen der einzelnen Baugemeinschaften sind sehr unterschiedlich. Die kleinste Baugemeinschaft im Loretto besteht aus einer Einzelperson, einem Architekten, der auf einem schmalen Grundstück sowohl eine Wohneinheit als auch eine Gewerbeinheit gebaut hat, während die größte Baugemeinschaft ein Zusammenschluss von über 40 Personen ist. Die Ansprüche der Baugemeinschaften an die Grundstücke sind je nach Bedarf naturgemäß verschieden. Eine Baugemeinschaft braucht eine nur 5m breite Parzelle, eine andere beansprucht vielleicht einen ganzen Block. Die Stadt kommt hier den InvestorInnen durch flexible Parzellierung der Grundstücke innerhalb eines Blocks entgegen.

Zwischen ersten informellen Zusammenkünften, dem Grundstückskauf und der Bebauung muss innerhalb der Baugemeinschaft bzw. zwischen Baugemeinschaft und Stadt viel koordiniert und organisiert werden.

Der durchschnittliche Verhandlungszeitraum auf dem Loretto-Areal dauert ca. eineinhalb Jahre.

Zunächst bewirbt sich eine Baugemeinschaft mit einem Konzept bei der Stadt um ein Grundstück. Daraufhin erhält sie für ein halbes Jahr die Option auf dieses Grundstück. In der Zwischenzeit werden die Baugemeinschaften aufgefüllt, ArchitektInnen und andere BeraterInnen verpflichtet und ein Baukonzept erstellt. In der zweiten Jahreshälfte müssen Finanzierungsnachweise erfolgen und Pläne präsentiert werden. Am Ende eines Jahres wird der Kaufvertrag abgeschlossen und der Baubeginn festgelegt. Sollte der Prozess von Grundstücksoption bis Kaufvertrag länger dauern, verlangt die Stadt eine Gebühr, die bei Baubeginn rückerstattet wird. Kommt es jedoch nicht zu einem erfolgreichen Abschluss des Kaufvertrags wird die Gebühr von Seiten der Stadt einbehalten.

Die Umsetzung der Neugestaltung des Areals erfolgte nicht ausschließlich durch Baugemeinschaften, sondern die Stadt arbeitete bei der Revitalisierung des Loretto auch mit dem Siedlungswerk und der Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau (GSW) Baden-Württemberg zusammen. Diese Bauträger realisierten Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung.

Das Stadtsanierungsamt

Zentrale Anlaufstelle für die Baugemeinschaften, Bauträger und für alle interessierten BürgerInnen ist das Stadtsanierungsamt Tübingen, welches bis Mitte der 1980er Jahre die Altstadtsanierung betreut hat und seit Anfang der 1990er Jahre für die gesamte Projektsteuerung der Entwicklungsmaßnahme Südstadt verantwortlich ist (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S. 81).

Die Aufgaben der fünf MitarbeiterInnen sind breit gefächert und umfassen:

- *„Die Erarbeitung der Konzeption insgesamt und der Konkretisierung der Rahmenplanung*
- *Die Koordination aller Akteure, die an der Umsetzung der Entwicklungsmaßnahme beteiligt sind;*
- *Die Erarbeitung der Bebauungspläne in Zusammenarbeit mit externen Büros;*
- *Die Koordination der Erschließung*
- *Die Maßnahmen- und Finanzplanung für die jeweiligen Entwicklungsabschnitte;*
- *Die Vermarktung der Grundstücke (Flächenmanagement);*
- *Die anfängliche Betreuung der Baugemeinschaften;*
- *Den Aufbau von Beteiligungsstrukturen für die Bewohner;*
- *Die Erarbeitung von Vorlagen für notwendige politische Entscheidungen;*
- *Die Öffentlichkeitsarbeit im Entwicklungsbereich.“ (PÄTZ/SOEHLKE, S.81)*

Kommunalentwicklung Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg

Für die finanzielle Abwicklung der Maßnahme ist die Kommunalentwicklung Landesentwicklungsgesellschaft (KE LEG) Baden-Württemberg zuständig, welche die zur Verfügung stehenden Mittel treuhänderisch verwaltet.

Die KE LEG bietet Dienstleistungen für Städte, Gemeinden und Landkreise an und ist ein Teil der Unternehmensgruppe Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) Baden-Württemberg (vgl. www.lbbw-immobilien.de).

Bis 1997 ein staatliches Unternehmen wurde die LEG im selben Jahr privatisiert und heißt nun LBBW Immobilien GmbH (vgl. www.baunetz.de).

Freiraumentwicklung

Die Bebauung im Loretto ist relativ dicht. Bei der Planung wollte man deshalb besonderen Wert auf die Entwicklung von öffentlichen Freiräumen legen, um Erholungs- und Aufenthaltsräume für die BewohnerInnen zu schaffen. Dazu soll der gesamte Straßenraum im Areal weniger dem fahrenden oder ruhenden Verkehr, sondern vielmehr Fußgängern und

Radfahrern zur Verfügung stehen (siehe Kap. 4.3.3./Grundsätze und Zielvorstellungen der Planung).

Der größte öffentliche Platz befindet sich im östlichen Zentrum des Quartiers. Der Lorettoplatz hat eine langgezogene Form und ist eine wichtige fußläufige Erschließungsachse für das gesamte Areal. Vor der Umnutzung war am Lorettoplatz der Exerzierplatz der Kaserne. Heute ist er sowohl von alten, also auch von neuen Häusern eingerahmt.

An seiner Gestaltung wurden die BewohnerInnen in einem moderierten Verfahren beteiligt. Das Resultat ist ein Platz, der geprägt ist, durch eine schlichte und moderne Gestaltung. Neu gepflanzte Laubbäume, einige Spielgeräte und Bänke bilden die vertikalen Elemente der Platzgestaltung. Als Bodenbelag verwendete man wassergebundene Decken (2/3 des Platzes) und Rasen (ca. 1/3).



Abb.34: der Lorettoplatz von oben
(Fotografie aus dem Stadtsanierungsamt)



Abb.35: Lorettoplatz
(www.tuebingen.de)

Für das Loretto und seine Umgebung hat der Platz eine Zentrumsfunktion. Er dient nicht nur als Aufenthaltsort für BewohnerInnen, AnrainerInnen und BesucherInnen, sondern bei Feiern wird er auch als Veranstaltungsgelände benutzt (z.B.: Lorettofest).



Abb.36: Lorettoplatz beim Lorettofest 2006
(www.lorettifest.de)



Projektverlauf im Überblick

Einen Überblick über die gesamte Zeitspanne der Projektentwicklung und die wichtigsten „Meilensteine“ soll abschließend die folgende Abbildung bieten.

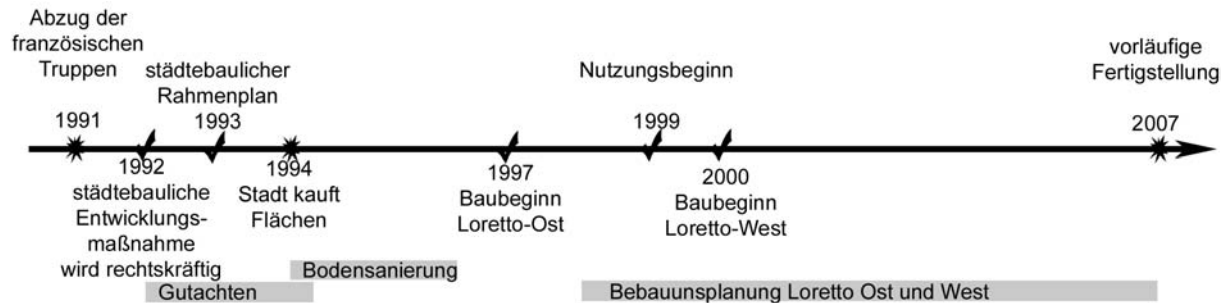


Abb.37: Überblick über den zeitlichen Verlauf des Projektes
(Eigene Darstellung)

Im Jahr 2007 wurde die Entwicklung des Loretto-Areals weitestgehend abgeschlossen. Die endgültige Fertigstellung hängt von der Verlegung der, südlich des Areals verlaufenden, B27 ab. Sollte diese stattfinden, werden die alten Gebäude am südlichen Rand des Areals, das heißt die Garagen und die ehemaligen Werkstätten, vermutlich abgerissen und die Flächen neu bebaut. Bis dahin bleiben die Gebäude erhalten und werden zwischengenutzt. Die Verlegung der B27 wird, laut Stadt-sanierungsamt Tübingen, frühestens im Jahr 2017 oder 2018 Realität werden, die Entscheidung darüber ist jedoch Sache des Bundes.

4.3.3 Raumplanerische Analyse des Projektbeispiels Loretto

Raumplanerische Umsetzung des Projektes

Ausschlaggebend für die rasche und einheitliche Realisierung der Umnutzung der Kaserne war, ähnlich wie im Scharnhäuser Park in Ostfildern, das besondere Städtebaurecht, genauer die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 BauGB. Weitere Instrumente, die bei der Entwicklung des Loretto-Areals zum Einsatz gekommen sind, waren der städtebauliche Rahmenplan und die Bebauungspläne.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Die Anwendung des §165 BauGB ermöglichte der Stadt den Kauf aller Grundstücke zum entwicklungsunbeeinflussten Wert. Damit war einerseits die einheitliche Planung des gesamten Geländes gewährleistet, andererseits bildete die Preissteigerung, welche die Flächen im Loretto durch die Sanierungsmaßnahme erfahren haben, die Grundlage für die Finanzierung des Projektes.

Der entwicklungsunbeeinflusste Wert, zu dem die Stadt 1994 die Flächen erworben hat, wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Tübingen mit 20-30 €/m² festgesetzt (vgl. PÄTZ/SOEHLEKE, 2001, S. 83). Der Verkaufswert, zu dem die Stadt die Flächen an die InvestorInnen weitergibt, ist entwicklungsbedingt und wird ebenfalls vom Gutachterausschuss geregelt. Er beträgt, abhängig von der erlaubten GRZ und der maximal zulässigen Traufhöhe, zwischen 317€/m² (GRZ 0,6; Traufhöhe 6m) und 711€/m² (GRZ 0,8; Traufhöhe 17m).

Welche Möglichkeiten dieses Instrument (städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) in finanzieller Hinsicht für die Stadt bedeutete, soll folgende Abbildung verdeutlichen:

<i>Kosten- und Finanzierungsübersicht</i>	
<i>Gesamtübersicht (Basiswerte)</i>	<i>Gesamtkosten aller Maßnahmen bis 2008 (KUF)</i>
Ausgaben	
Vorbereitung, weitere Vorber.	4.857.553
Grunderwerb	29.762.488
Ordnungsmaßnahmen	51.519.275
Baumaßnahmen	37.494.317
Vergütung, Finanzierung	3.579.019
Sonstige Maßnahmen	3.834.040
Summe Ausgaben	131.226.693
Einnahmen	
Ausgleichsbeträge	7.662.594
Grundstückserlöse	75.468.720
Mieten, Erbbauzinsen	4.112.411
Altlastenbeteiligung Bund	7.937.544
Fördermittel Landessanierungsprogramm	9.867.249
Haushaltsmittel Stadt	21.987.000
Sonstige Fördermittel	4.034.801
Ablöse Stellplätze, Sonstige	2.928.875
Summe Einnahmen	133.999.194
Saldo aus Summe Ausgaben und Summe Einnahmen	2.772.501

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht zeigt deutlich, dass der größte Einnahmeposten und somit der wesentliche Motor der Entwicklung der Südstadt (Loretto UND Französisches Viertel), der Grundstückserlös ist.

Abb.38: Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme Südstadt, Angaben in DM (PÄTZ/SOEHLEKE, S.82)

Der städtebauliche Rahmenplan

Grundlage für die einheitliche Planung des Entwicklungsbereich Südstadtes war der städtebauliche Rahmenplan.

Dabei handelt es sich um ein informelles, das heißt nicht bindendes, Instrument.

Der städtebauliche Rahmenplan für das Gebiet der Tübinger Südstadt, von dem das Loretto-Areal ein Teil ist, besteht aus zwei Teilen:

- 1.) dem städtebaulichen Entwurf (weiterentwickeltes Siegerprojekt von LEHEN drei),
- 2.) den Zielen und Grundsätzen der Planung

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan soll garantiert werden, dass sich alle Vorhaben im Geltungsbereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme an einer einheitlichen Planung orientieren und, dass bei der Vergabe der Baugrundstücke weite Teile der Bevölkerung berücksichtigt werden, was laut BauGB eine Vorschrift im Entwicklungsbereich ist (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.51f.).

Der städtebauliche Rahmenplan ist für alle BürgerInnen im Stadt-sanierungsamt erhältlich und erfüllt somit nicht nur eine rahmengebende Funktion für die PlanerInnen, sondern ist auch ein Informationsinstrument für die Bevölkerung.

Die Bebauungspläne

Für das Loretto-Areal gibt es zwei Bebauungspläne (Loretto-Ost und Loretto-West), mit denen die Stadt bindende Richtlinien für die Bebauung vorgibt. Ziel der Bauleitplanung war es, im Loretto ein dichtes, urbanes Quartier zu schaffen und dabei den Interessenten trotzdem viel Entscheidungsspielraum zu geben.

Deshalb sind in den Bebauungsplänen nur die Außenkanten der Neubaublöcke festgelegt und die interne Parzellierung der Grundstücke erfolgt bei der Vergabe der Parzelle an eine Baugemeinschaft. Auch die sonst üblichen Richtwerte GFZ und GRZ wurden nur teilweise festgesetzt, denn anstatt einer vorgeschriebenen Geschossflächenzahl ist eine maximal zulässige Traufhöhe im Plan vermerkt, damit die Geschosshöhe für die zukünftigen BewohnerInnen frei wählbar ist. Auch die Entscheidung über Materialien und die architektonische Umsetzung wurde den InvestorInnen frei überlassen. Die Dachformen sind im Bebauungsplan durch eine Hüllkurve festgelegt. Alle Dachaufbauten im Loretto müssen sich innerhalb dieser Hüllkurve bewegen (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.65).

Die vorgeschriebenen GRZ-Werte und die maximal zulässige Traufhöhe variieren von Block zu Block. Damit soll der Gleichförmigkeit der Bebauung zusätzlich entgegengewirkt werden. Die GRZ bewegt sich in den Bebauungsplänen zwischen einem Wert von 0,6 und 0,8, die Traufhöhe variiert zwischen 6 und 17m.

Als Art der Nutzung ist im Bebauungsplan überall Mischgebiet festgelegt. Ob in einem Gebäude Wohn- oder Gewerbenutzung stattfindet ist jedoch nicht gänzlich frei wählbar, sondern wird für bestimmte Flächen vertraglich zwischen der Stadt und den InvestorInnen geregelt. Die Stadt besteht dabei auf einer Gewerbenutzung des straßenseitigen Erdgeschosses. Als Gewerbenutzung gelten Dienstleistungsbetriebe, sowie produzierendes Gewerbe und Handwerk, Einzelhandel, soziale Einrichtungen und Kultur.

Flächennutzungsplanung

Das gesamte Loretto Areal ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen, was sowohl Wohn- als auch Gewerbenutzung ermöglicht. Eine Umwidmung der Flächen auf dem Lorettoareal von „Sondergebiet (Bund)“ auf „Mischgebiet“ erfolgte jedoch erst im Nachhinein, im Zuge der allgemeinen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für den Nachbarschaftsverband Reutlingen – Tübingen. Der Flächennutzungsplan war daher kein an der Realisierung direkt beteiligtes Instrument.

Grundsätze und Zielvorstellungen der Planung

Der Planung des Loretto Areals liegen folgende fünf wesentliche „Bausteine“ zu Grunde (vgl. www.loretto24.de):

- Kleinteilige Nutzungsmischung
- Dichte und Reaktivierung von Altbauten
- Parzellierung und Baugemeinschaften
- Öffentlicher Raum und Verkehr
- Bürgerbeteiligung und Integration

Kleinteilige Nutzungsmischung

Mischnutzung war ein wesentlicher Punkt bei der Umnutzung des Loretto-Areals. Das gesamte Gebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen (Bauleitplanung), das heißt, dass auf dem gesamten Areal sowohl Wohnen als auch Gewerbe nebeneinander stattfinden kann. Wo, innerhalb des Mischgebietes, welche Nutzung vertreten ist, ist baurechtlich nicht festgelegt. Das Ziel der Stadt war jedoch die „Vertikale Durchmischung“, die in jedem einzelnen Haus sowohl Wohnen als auch Gewerbe vorsieht. Um dieses Ziel zu erreichen, wurde in den Kaufverträgen zwischen Stadt und InvestorInnen die gewerbliche Nutzung des straßenseitigen Erdgeschosses festgelegt. Die PlanerInnen erwarten sich von der Nutzungsmischung mehrere Vorteile, wie zum Beispiel:

- Die Belebung des Straßenraumes
- Durchgehende Aktivitäten im Quartier erhöht die Sicherheit
- Kurze Wege für die BewohnerInnen (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S. 57)

Die Kleinteiligkeit der Nutzungsmischung äußert sich in den Größen der Gewerbeflächen, die zwischen 25 und 2000m² variieren. Die durchschnittliche Gewerbefläche hat in Etwa 100m² (vgl. STEFFEN, 2001, S. 192).

Die Kleinteiligkeit und eine offene Auslegung des Begriffs „Gewerbe“ bringen Vielfalt in die gewerblichen Flächen. So befinden sich im Loretto-Areal zum Beispiel junge Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich (vor allem Architekturbüros und Unternehmen aus der IT-Branche), sowie Einzelhandel (Bäckerei, Second-Hand Laden, türkische Lebensmittel, etc.) und auch kulturelle und soziale Einrichtungen (Volkshochschule, Puppenbühne, Jugendbetreuung, Behindertenwerkstätte, etc.).

Dichte und Reaktivierung von Altbauten

Viele Altbauten der ehemaligen Loretto-Kaserne blieben bestehen (siehe Abb.30), wurden renoviert und einer neuen Nutzung zugeführt. Bei der Planung der neuen Bebauung, bildeten die alten Gebäude den Rahmen für die Nachverdichtung.

Ziele, die der Entscheidung zum Erhalt der alten Bausubstanz zu Grunde lagen, waren:

- Die Erinnerung an die frühere Nutzung des Areals aufrechtzuerhalten.
- Durch die Mischung von alter und neuer Bebauung architektonische Vielfalt zu erzeugen.
- Bessere Orientierung im Areal, weil die alte Bebauung die strenge Struktur der Neubauten (Blockrandbebauung) durchbricht.

Die neue Bebauung erfolgte nach dem Prinzip der Blockrandbebauung. Damit sollte eine möglichst hohe Dichte erzielt werden. Die durchschnittliche GRZ der neuen Gebäude liegt zwischen 0,6 und 0,8, die durchschnittlichen GFZ zwischen 2,5 und 4,0. Die Bevölkerungsdichte liegt nun bei ca. 166 EW/ha (ca.1000 Einwohner/6 ha Gesamtfläche).

Eine hohe Bevölkerungsdichte zu erzielen ist aus verschiedenen Gründen wichtig:

- Kurze Wege: Erst eine hohe Bevölkerungsdichte macht eine gute Versorgung der BewohnerInnen mit öffentlichem Verkehr, Waren und Dienstleistungen möglich.
- Preisreduzierung für die zukünftigen NutzerInnen: Der Anteil der Grunderwerbskosten an den Gesamtbaukosten beträgt im Entwicklungsbereich 8-15%, in anderen, weniger verdichteten Teilen Tübingens hingegen 30%.
- Wohnungsmangel: In Tübingen gibt es keine innerstädtischen Erweiterungsmöglichkeiten mehr, daher muss jeder freie Bauplatz optimal ausgenutzt werden, um den angespannten Wohnungsmarkt zu regulieren.

- Urbanität durch Dichte: Durch eine hohe Bevölkerungsdichte wird eine Ansammlung von verschiedensten Charakteren auf engem Raum ermöglicht und ein städtisches Umfeld kann entstehen, denn das Zusammenleben von vielen verschiedenen Menschen auf engem Raum ist unter anderem ein Kennzeichen von städtischen Strukturen.

(vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S. 62f.)

Parzellierung und Baugemeinschaften

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz bei der Revitalisierung des Loretto-Areals war, dass die Bebauung durch Baugemeinschaften durchgeführt wird (siehe Kapitel 4.3.2./InvestorInnen) und, dass diesen, durch flexible Parzellierungen, Grundstücke nach ihren jeweiligen Bedürfnissen zur Verfügung stehen. Wieso man sich bei der Planung gegen das herkömmliche Bauträgermodell und für das verwaltungstechnisch aufwändigere Zusammenarbeiten mit Baugemeinschaften entschieden hat, hat vielfältige Gründe:

- Vielfalt der Bebauung: Jede Baugemeinschaft hat ihre eigenen Vorstellungen vom perfekten Haus. Daraus resultieren Gebäude, die sich in Farbe, Form und Materialwahl gänzlich voneinander abheben. Das Loretto bekommt dadurch ein unverwechselbares Äußeres.
- Leistbarkeit: Die Endpreise der Wohnungen liegen deutlich unter den Preisen, die Bauträger verlangen würden, da manche Kosten erst gar nicht anfallen (z.B.: Marketing) und andere Kosten durch Eigeninitiative aufgefangen, bzw. günstiger gestaltet werden können (Wissens- und Handwerkspotential der gesamten Baugemeinschaft).
- Wunsch nach Individualität: Durch die Gestaltungsfreiheiten, die dieses Modell bringt, können die zukünftigen NutzerInnen ihr Heim mehr oder weniger nach ihren eigenen Wünschen gestalten. Die Wohnung in der Stadt wird dadurch ähnlich attraktiv wie das „Häuslbauen auf der grünen Wiese“
- Hausgemeinschaft statt Anonymität: Durch die Baugemeinschaft lernt man spätere Nachbarn schon in einer frühen Phase gut kennen. Dies wirkt der Anonymität, die oft in Mehrfamilienhäusern vorherrscht und die manche InteressentInnen abschreckt, schon in einem frühen Stadium entgegen.
- Hohe Identifikation mit dem Areal: Die persönliche Prägung der einzelnen Gebäude und die Herausforderungen, die von den Baugemeinschaften zwischen Grundstückskauf und Wohnungseinrichtung genommen werden mussten, schaffen eine tiefe Verbindung zwischen allen Beteiligten und dem Areal.

- Engagierte BewohnerInnen: Die meisten Menschen im Loretto haben schon als Mitglied einer Baugemeinschaft Engagement gezeigt und möchten über ihre Umgebung auch weiterhin mitbestimmen. Das sind die besten Voraussetzungen für Bürgerbeteiligung und es garantiert, dass die Interessen des Loretto und seiner BewohnerInnen bei zukünftigen örtlichen und überörtlichen Planungsentscheidungen nicht zu kurz kommen.

(vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.68 und 69)

Öffentlicher Raum und Verkehr

Aufgrund der dichten Bebauung und dem Mangel an privaten Freiräumen, war es den PlanerInnen besonders wichtig, die öffentlichen Freiräume im Loretto zu Aufenthaltsorten zu gestalten, die für BewohnerInnen, Beschäftigte und BesucherInnen offen stehen. Um eine gute Aufenthaltsqualität entstehen zu lassen, sollten die Freiräume frei von fahrendem und ruhendem Verkehr sein und Autos sollten nur für Be- und Entladetätigkeiten im Loretto parken.

Um den BewohnerInnen dennoch Stellplätze anzubieten, wurde eine vollautomatische Parkierungsanlage auf dem Areal errichtet, in der die BewohnerInnen Stellplätze mieten können. Die Anlage, die von privaten Investoren betrieben wird, ähnelt dem Aussehen nach einem klassischen Parkdeck, ist jedoch wesentlich platzsparender und dadurch effizienter. Autos werden in der Anlage gestapelt wie Waren in einem Hochregallager. Fährt man in die Einfahrtbox, muss man das Auto verlassen. Durch Knopfdruck erteilt man den Befehl zum Einlagern und später durch einen weiteren Knopfdruck wiederum den Befehl zum Auslagern (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.72f.).

Die Landesbauordnung von Baden Württemberg schreibt vor, dass für jede neu gebaute Wohnung die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Im Loretto hat man diese „Baulasten“ vollständig auf die Parkierungsanlage übertragen. Dadurch muss der/die einzelne InvestorIn keinen Parkplatz bauen und die Kosten für Stellplätze werden nach dem Verursacherprinzip aufgeteilt. Das heißt, dass der- oder diejenige, der/die einen Parkplatz braucht, auch dafür bezahlen muss. Alle anderen brauchen sich nicht mit dieser Thematik auseinanderzusetzen (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S. 74).

Die Entkoppelung von Wohnung und Stellplatz ist ein Schritt in Richtung „Autofreiheit“. Weitere Aspekte, die den BewohnerInnen im Loretto die Entscheidung gegen ein eigenes Auto erleichtern sollen, sind eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Busse 3, 13 und 31), eine hervorragende Anbindung an das Radwegenetz und das Vorhandensein eines Carsharing-Büros auf dem Areal.

Bürgerbeteiligung und Integration

Bürgerbeteiligung und Integration von „weiten Teilen der Bevölkerung“ ist der fünfte Baustein auf dem die Planung der Tübinger Südstadt steht.

Dass die Wünsche der künftigen NutzerInnen bei der Gestaltung des Quartiers berücksichtigt werden, äußert sich natürlich am stärksten in der Zusammenarbeit zwischen Stadt und Baugemeinschaften. Ein weiterer Aspekt der Planung, der aktiv von den BürgerInnen mitgetragen wurde, ist die Freiraumentwicklung. Bei mehreren moderierten Veranstaltungen konnten die BewohnerInnen Vorschläge für die Freiräume im Loretto, besonders natürlich für den Lorettoplatz als Quartierszentrum, machen. Diese wurden schließlich von einer Landschaftsarchitektin in den Entwurf für den Lorettoplatz eingearbeitet und auch weitestgehend umgesetzt (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.76).

Neben den Baugemeinschaften, die aus einem Zusammenschluss von Privatpersonen bestehen, hat die Stadt auch Grundstücke an das Siedlungswerk und die GSW Baden Württemberg verkauft (Stadtplanungsamt Tübingen, 2003). Die beiden Bauträger errichteten auf dem Areal Mietwohnungen, um Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich keine Eigentumswohnung leisten können oder wollen. So sollen Personen in das Areal integriert werden, die sonst bei Neubauprojekten häufig übersehen werden, zum Beispiel: ältere Menschen, Menschen mit Migrationshintergrund, alleinerziehende Elternteile, Studierende, usw.

Auch in den anderen Gebäuden, die durch Privatpersonen errichtet wurden, sollen die Mieten vergleichsweise günstig gehalten werden, um eine soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen. Dazu wurde in den Kaufverträgen der Mietpreis über 10 Jahre festgelegt. Der Mietpreis für das Loretto-Areal liegt bei ca. 7,8€/m² (Stadtplanungsamt Tübingen, 2003).

Ein wesentlicher Punkt bei der Integration verschiedener Gruppen ist außerdem die behindertengerechte Ausstattung einiger Wohnungen auf dem Areal und das Vorhandensein einer Werkstatt für Behinderte, die gleichzeitig einer der größten Betriebe im Loretto-Areal ist.

Eingliederung des Loretto in örtliche und überörtliche Pläne

Als 1990 die französischen Truppen unter anderem die Loretto-Kaserne räumten, stand die Stadt unter einem gewissen Entwicklungsdruck, der durch einen akuten Wohnungsmangel

Ende der 1980er Jahre entstanden ist. Im Herbst 1990 waren ungefähr 4500 Personen in der 80 000 EinwohnerInnen zählenden Stadt wohnungssuchend und die Mieten lagen 15 – 25% über der durchschnittlichen Miete (bezogen auf das Bundesgebiet) von vergleichbaren Wohnungen (vgl. STEFFEN, 2001, S.176).

Wichtigstes Ziel der örtlichen Planung war daher, die Schaffung von Wohnraum auf den ehemaligen Militärf Flächen in der Südstadt. Insgesamt sollte Wohnraum für ca. 6500 Personen geschaffen werden (vgl. STEFFEN, 2001, S. 180).

Im Loretto-Areal alleine leben jetzt, nach vorläufigem Abschluss der Maßnahme, etwa 1000 Menschen.

Neben dem reinen Wohnungsbau verfolgten die örtlichen PlanerInnen aber noch ein weiteres wichtiges Ziel. Die neuen Quartiere (Loretto und Französisches Viertel) sollten ein städtebauliches Rückgrat für den „zerschnittenen“ Stadtteil Südstadt werden, das folgende Aufgaben erfüllt (vgl. STEFFEN, 2001, S. 183):

- Verbindung von bislang durch Bundesstraße (B27) und militärische Anlagen getrennten Siedlungen
- Schaffung eines robusten Stadtteils Südstadt mit einer gemischten Sozialstruktur (Ärmere, Besserverdienende, StudentInnen, Alte, etc...) und Platz für innovative Unternehmen.
- Verlagerung von gesamtstädtischen Aufgaben in die Südstadt zur besseren Eingliederung.

Diese Zielvorstellungen konnten bis jetzt allerdings nur teilweise erfüllt werden.

Bis zur Verlegung der Bundesstraße und der Fertigstellung der gesamten Entwicklungsmaßnahme Südstadt (Aufwertung der Flächen zwischen Loretto und Französischem Viertel) wird die Südstadt weiterhin ein Stadtteil mit vielen Barrieren sein.

Neben den sichtbaren Grenzen (z.B.: Bundesstraße) sind zur Zeit vor allem die unsichtbaren Grenzen zwischen den neuen Quartieren (Loretto und Französisches Viertel) und ihrer direkten Umgebung stark ausgeprägt, denn die Bevölkerungszusammensetzung ist, trotz sozialer Durchmischung in den neuen Arealen, völlig verschieden.

„Das Teilgebiet „Stuttgarter Straße Ost“ liegt im Zentrum des städtebaulichen Entwicklungsbereichs und ist das räumliche Bindeglied zwischen dem Französischen Viertel und dem Loretto-Areal. Das ca. 2 ha große Quartier an der Stuttgarter Straße ist geprägt von den großen, ehemaligen Garnisonswohnblöcken in unmittelbarer Nähe zur B 27. Die Gebäude befinden sich seit 10 Jahren im Besitz der Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau (GWG) und werden vollständig vermietet. Die ca. 120 Wohnungen sind überdurchschnittlich groß und die Mieten im Tübinger Vergleich preisgünstig. Daher leben hier insbesondere Familien mit niedrigem Einkommen, für die es auf dem Tübinger Wohnungsmarkt wenig Alternativen gibt.

Die Bewohnerstruktur unterscheidet sich in mehrfacher Hinsicht von der der angrenzenden Quartiere. In den Wohnblöcken Stuttgarter Straße 62 - 86 leben ca. 540 Bewohnerinnen und Bewohner aus über 20 Herkunftsländern. 70 % der Familien bestehen aus Ausländern oder

haben zumindest ein ausländisches Familienmitglied. Fast 50% der Bewohner sind Kinder und Jugendliche. Überproportional viele Familien werden von der Jugendhilfe oder der Sozialhilfe unterstützt. Die Gebäude sind dringend sanierungsbedürftig. Viele der Bewohner und Bewohnerinnen beschreiben ihre momentane Wohnsituation als unbefriedigend.
“

Aus: Beschlussvorlage für das Entwicklungskonzept Stuttgarter Straße (www.tuebingen.de)

In den nächsten Jahren soll, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Südstadt, auch die Umgebung aufgewertet werden. Durch Sanierung der alten Gebäude wird den derzeitigen BewohnerInnen eine bessere Lebensqualität geboten und durch Nachverdichtung der Gebiete mit modernen Neubauten soll eine neue Zielgruppe (junge Familien, Studenten, etc.) auf die Areale gebracht werden.

Ungefähr im Jahr 2020, nach der Verlegung der B27 und damit der Fertigstellung der Entwicklungsmaßnahme, sollte diese Vision der Stadtplanung realisiert sein und die scharfen, wenn auch „unsichtbaren“ Grenzen zwischen dem Loretto und seiner Nachbarschaft aufgehoben werden. Das Loretto kann dann tatsächlich das Zentrum eines vielfältigen, urbanen und lebenswerten Stadtteil Südstadt sein.

Zur Etablierung eines robusten Stadtteils mit gemischter Sozialstruktur, innovativen Unternehmen und gesamtstädtischer Infrastruktur kann das Loretto-Areal aber auch jetzt schon viel beitragen. Die vertraglich festgelegte Gewerbenutzung im Erdgeschoss der Gebäude, schafft viele kleine Gewerbeflächen für JungunternehmerInnen, die Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen bringt soziale Durchmischung und das Vorhandensein einer Behindertenwerkstätte und von behindertengerechten Wohnungen macht es auch Menschen mit besonderen Bedürfnissen möglich, auf dem Areal zu leben.

Mit der Volkshochschule hat außerdem eine wichtige gesamtstädtische Institution im Loretto Quartier bezogen, die Leute aus den verschiedensten Stadtteilen ins Loretto bringt.

Die Integration des neuen Viertels in die Gesamtstadt ist somit gewährleistet und das Loretto erfüllt nicht nur seine Funktion als Wohnquartier, sondern als neues städtisches Zentrum in einem bislang eher vernachlässigten Stadtteil.

Während das Loretto-Areal als Teil der Entwicklungsmaßnahme Südstadt ein Schwerpunkt der örtlichen Planung ist, beruht seine Eingliederung in überörtliche Pläne hauptsächlich auf allgemeinen Grundsätzen und Zielen der Raumplanung.

So nimmt zum Beispiel das „Regionale Entwicklungskonzept Neckar-Alb 2005“ als Instrument der überörtlichen Planung zur Revitalisierung der Tübinger Südstadt nicht Bezug. Auch gibt es keine konkreten Zielvorgaben zur Eindämmung des Flächenverbrauchs. Die diesbezüglichen Ziele sind folgendermaßen verankert.

„Besondere regionale Entwicklungsaufgaben dazu sind – ebenfalls als Ziele (Z) - :

[...]

Unterstützung beim wirtschaftlichen Strukturwandel und bei der Folgenutzung militärischer Konversionsflächen,“

(Regionales Entwicklungskonzept Neckar-Alb (REKNA), 2005)

4.3.4 Herausforderungen bei der Umsetzung

Welche Herausforderungen die Akteure bei der Umnutzung des Kasernengeländes Loretto im Vergleich „Standard-Projekten“ auf der grünen Wiese bewältigen mussten, zeigen die folgenden Absätze auf:

Ungeklärte Lage und Umfang von Kontaminationen

Im Plangebiet mussten flächenhafte Altlastenerkundungen durchgeführt werden, um Lage und Umfang der Kontaminationen zu bestimmen. Erst daran anschließend konnte eine Sanierung der kontaminierten Flächen vorgenommen werden. Die Kosten für die Altlastenerkundung wurden im Rahmen der gesamten Entwicklungsmaßnahme abgedeckt (durch Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm, Grundstückserlöse, etc.). Die Gemeinde Tübingen musste jedoch die Vorfinanzierung der Altlastenerkundung leisten.

Existenz von Altlasten

Ungefähr 30% der Gesamtfläche, besonders einige Betriebseinrichtungen (Kfz-Werkstatt, Panzergarage, Tankstelle, Treibstofflager, Fahrzeughallen) mussten rückgebaut, bzw. einer Sanierung unterzogen werden.

Die Stadt Tübingen selbst kam für rund 10% der Sanierungskosten auf, der Rest wurde vom Bund, als früherem Eigentümer der Fläche, finanziert (siehe Abb.38 - Altlastenbeteiligung Bund).

Neben technischem und finanziellem Aufwand bedeutete das Vorhandensein von Altlasten vor allem eine zeitliche Verzögerung der Maßnahme, denn selbst nach bereits erfolgter Sanierung musste man sich im Loretto noch einmal mit der Kontaminationsproblematik auseinandersetzen. Während der Bauarbeiten gab es nämlich eine Änderung der gesetzlichen Grundlage zur Gefährdung durch Bodenluftverunreinigungen, woraufhin eine erneute Untersuchung in einem Teilgebiet des Areals erforderlich wurde.

Konflikte mit aktuellen GrundeigentümerInnen

Beim Kauf der Grundstücke im Entwicklungsbereich gestalteten sich die Verhandlungen mit dem damaligen Eigentümer, dem Bund, teilweise schwierig. Schlussendlich konnte man sich

aber auf durchschnittliche Quadratmeterpreise zwischen 20 und 30 €/m² einigen. Diese entwicklungsunbeeinflussten Grundstückspreise wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Tübingen, der sonst überwiegend für Privatpersonen Verkehrswertgutachten für Häuser, Wohnungen und Grundstücke erstellt, festgelegt. (vgl. PÄTZ/SOEHLKE, 2001, S.83).

Belastung des städtischen Haushalts

Durch den Grundstücksverkauf konnte die Stadt Tübingen einen erheblichen Entwicklungsgewinn abschöpfen (vgl. Abb.38). Viele Bau- und Sanierungsmaßnahmen, sowie die Planungs- und Öffentlichkeitsarbeit mussten jedoch vorfinanziert werden. Der städtische Haushalt wurde damit belastet.

Abgedeckt wurde diese finanzielle Herausforderung teilweise durch öffentliche Fördermittel, die einem privaten Investor bzw. einer privaten Investorin allerdings nicht zur Verfügung stünden.

Das Land beteiligte sich nämlich im Rahmen des Landessanierungsprogramm (LSP), welches Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg bei der Durchführung von Städtebaulichen Entwicklungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen mit Förderbeträgen unterstützt, an der Maßnahme.

Für die Entwicklungsmaßnahme Südstadt waren die Mittel aus dem LSP wichtig, weil es sich erstens um einen großen Einnahmeposten handelte (siehe Abb.38 - Fördermittel LSP) und weil das Geld schon zu einem früheren Zeitpunkt zur Verfügung stand, als beispielsweise die Einnahmen durch die Grundstückserlöse (vgl. www.wm.baden-wuerttemberg.de).

Management-Aufwand

Der Management-Aufwand war groß und wurde, anders als bei vielen Revitalisierungsprojekten, von der Stadt Tübingen selbst übernommen. Verantwortlich für das gesamte Loretto-Projekt ist das Stadtsanierungsamt. Neben der Planung und Abwicklung der Bau- und Sanierungsarbeit, musste es auch die gesamte Zusammenarbeit mit den Baugemeinschaften koordinieren und Öffentlichkeitsarbeit leisten.

Dadurch, dass alle Aufgaben in einer Stelle gebündelt wurden, konnte man diese Herausforderung aber bewältigen, denn auf diese Weise wurden Absprache-, Organisations- und Kompetenzprobleme vermieden und die fünf MitarbeiterInnen des Stadtsanierungsamtes konnten und können sich voll und ganz auf die Entwicklungsmaßnahme konzentrieren.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann man sagen, dass die größten Herausforderungen für die Projektverantwortlichen wahrscheinlich in der Koordination der Maßnahme

(Vermittlungsarbeit Baugemeinschaften, intensive Bürgerbeteiligung, etc.) und bei den Kontaminationen (aufwändige Untersuchungen und Sanierungen) gelegen sind.

4.3.5 Interpretation und Anmerkungen zum Projekt

Die Tübinger Entwicklungsmaßnahme Südstadt, von der das „Loretto“ genauso wie das „Französische Viertel“ ein Teil ist, wird nicht umsonst in Fachkreisen immer wieder als Beispiel für das gelungene Brachflächenrecycling schlechthin herangezogen.

Wieso das Projekt, das bereits mehrere nationale und internationale Städtebaupreise erringen konnte, so erfolgreich umgesetzt werden konnte und, ob es auch weniger gelungene Aspekte gibt, soll dieses Kapitel aufzeigen.

Gründe für die erfolgreiche Projektumsetzung

Faktoren, welche die rasche und erfolgreiche Umsetzung der Maßnahme begünstigten, waren aus meiner Sicht:

- **Beherzte Planung:** Das Engagement und Know-How aller beteiligten Akteure war bei der Umsetzung wesentlich. Bewundernswert ist vor allem die Konsequenz der PlanerInnen, die an den sogenannten „Bausteinen“, auf denen das städtebauliche Konzept basiert, während der gesamten Entwicklungsdauer festgehalten haben und damit tatsächlich eine städtebauliche Modellregion schaffen konnten.
- **Instrumentarium des besonderen Städtebaurechtes:** Die Festlegung eines Städtebaulichen Entwicklungsbereich hat eine einheitliche Durchführung ermöglicht und zur Finanzierbarkeit der Maßnahme beigetragen.
- **Hohe Grundstückspreise durch Standortvorteil:** Tübingen ist ein attraktiver Wohnort, hat jedoch keine innerstädtischen Erweiterungsflächen. In der Folge ist der Wohnungsmarkt äußerst angespannt und die Grundstückspreise sind hoch. Der Wiederverkaufswert der sanierten Flächen im Loretto war dementsprechend gut und sicherte die Finanzierung der Maßnahme.
- **Örtliche Ausgangsbedingungen:** Fehlende Baulandreserven auf dem restlichen Gemeindegebiet haben die Entwicklungsmaßnahme gestärkt, denn die Flächen im Loretto mussten nicht mit billigerem, unbelastetem, Bauland auf der grünen Wiese konkurrieren.
- **Partizipation:** Die Möglichkeit der individuellen Mitbestimmung veranlasste Menschen in das Areal zu investieren, die sonst vielleicht ein Einfamilienhaus in einer benachbarten Landgemeinde gebaut hätten.

- **Stadt-sanierungsamt:** Die Bündelung aller Kompetenzen im städtischen Verwaltungsapparat hat organisatorische Vorteile, da es dadurch nicht zu Absprache- und Organisationsproblemen kommt. Außerdem behält sich die Stadt als Projektsteuerer alle Gestaltungsmöglichkeiten für das Gebiet vor und kann so darauf achten, dass der städtische Rahmenplan auch tatsächlich eingehalten wird.

Evaluierung des Projektes

Viele, aus städtebaulicher Sicht, positive Grundsätze und Ziele wurden im Loretto umgesetzt. Zum Beispiel folgende:

- **Architektonische Vielfalt:** Durch die Erhaltung der alten Gebäude und ihre Ergänzung durch Neubebauung entsteht das Bild eines gewachsenen Stadtteils, der sowohl eine Geschichte, als auch eine Zukunft hat. Mit Hilfe der Baugemeinschaften gleicht außerdem kein Haus dem anderen. Das macht das Quartier einzigartig und erleichtert auch die Orientierung innerhalb des Areals.
- **Partizipation:** die Einbindung der späteren NutzerInnen in die Planungsphase erhöht die Zufriedenheit der BewohnerInnen und stärkt die Identifikation der BewohnerInnen mit ihrem Viertel. Das Engagement und die Bereitschaft zur Mitgestaltung ist im Loretto besonders hoch. Es gibt zum Beispiel ein Stadtteilstfest (Lorettofest) und eine eigene Homepage „www.loretto24.de“. Auch die Hobbyräume in den Gebäuden der großen Baugemeinschaften werden stark frequentiert.
- **Mischnutzung:** die Gewerbenutzung im straßenseitigen Erdgeschoss der Gebäude führt zu einer durchgehenden Belegung des Quartiers und verstärkt seinen städtischen Charakter. Da die Idee eines gemischten Viertels (Gewerbe und Wohnen) von Anfang an kommuniziert wurde, gibt es keine Schwierigkeiten in der Akzeptanz (vgl. STEFFEN, 2001, S. 192).
- **Dichte Bebauung:** Um Urbanität zu erzeugen und die Versorgung der BewohnerInnen mit städtischer Infrastruktur zu gewährleisten, ist eine gewisse Bevölkerungsdichte erforderlich. Die dichte Bebauung wird im Loretto durch viele Freiräume (verkehrsfreier Straßenraum, Lorettoplatz, Innenhöfe) ergänzt, um die Lebensqualität der BewohnerInnen zu erhöhen.
- **Verursacherprinzip:** Durch die Entkoppelung von Wohnung und Stellplatz müssen Menschen ohne Auto nicht für die Parkplätze der Anderen aufkommen.

Neben überaus positiven und beispielgebenden Auswirkungen der planerischen Ideologien, gibt es jedoch auch Konzepte, die, obwohl in der Theorie sehr einleuchtend, in der Praxis

nicht problemlos umsetzbar sind. Folgende Grundsätze sind leider mehr oder weniger fehlgeschlagenen:

- „Zwingende“ Gewerbenutzung der straßenseitigen Erdgeschosse: Obwohl die Mischnutzung viele positive Auswirkungen hat, ist die vertraglich festgelegte Gewerbenutzung für manche InvestorInnen mit Schwierigkeiten verbunden. Falls nämlich in einer Baugemeinschaft niemand an dieser Gewerbefläche interessiert ist, gestaltet sich die Suche nach MieterInnen teilweise schwierig. Das Angebot an freien Gewerbeflächen drückt die Preise. Die Leerstände bei den Gewerbeflächen im Loretto betragen rund 10%, während es bei den Wohnflächen keine Leerstände gibt. Für einige Baugemeinschaften ist die Gewerbefläche deshalb ein Verlustgeschäft.
- Kurze Wege durch vertikale Mischung: Dass eine hohe Anzahl an Gewerbeflächen eine gute Nahversorgung mit Waren des täglichen Gebrauchs garantiert, ist ein Trugschluss. Die Verteilung der Betriebsarten ist im gesamten Entwicklungsbereich Südstadt folgender Maßen: ca. 50% Dienstleistungen, ca. 20% produzierendes Gewerbe und Handwerk, ca. 10% Einzelhandel und ca. 20% Soziales und Kultur (vgl. www.tuebingen.de). Zwar gibt es im Loretto eine kleine Bäckerei, sowie ein afrikanisches und ein chinesisches Geschäft, das auch Lebensmittel verkauft, doch eine kleiner Supermarkt oder ein Drogeriemarkt fehlen. Es ist jedoch anzunehmen, dass, nachdem eine Nachverdichtung der umliegenden Gebiete stattgefunden hat, das Einzugsgebiet für derartige Einrichtungen groß genug sein wird.
- Freiraumentwicklung: Zwar konnten die BürgerInnen den Lorettoplatz in einem Bürgerbeteiligungsverfahren aktiv mitgestalten, doch die Umsetzung entspricht nicht immer den Wünschen der BewohnerInnen. Da Grünpflegemaßnahmen kostspielig sind, wurden die Wünsche der Menschen nach mehr Grün nicht voll berücksichtigt. So ist der Lorettoplatz zwar ein gelungenes urbanes Zentrum, doch die meisten BewohnerInnen hätten gerne mehr Rasenflächen zur Verfügung. Die wassergebundenen Decken, die einen Großteil der Platzfläche ausmachen, stoßen bei den BewohnerInnen auf Kritik, weil sie bei starken Regenfällen empfindlich reagieren (Auswaschungen) und weil das es leicht zu Schlammbildung kommt.
- Parkierungskonzept: Die Entkoppelung von Wohnen und Parken ist im Prinzip positiv zu bewerten. Die Umsetzung scheitert jedoch an den Kosten, die für einen Stellplatz in der automatischen Parkieranlage anfallen. Da in der Umgebung des Quartiers das Abstellen von Autos nicht gebührenpflichtig ist, sind viele Menschen nicht bereit für einen Stellplatz zu bezahlen. Das wirtschaftliche Überleben der Parkieranlage ist damit ebenso gefährdet, wie die Freiflächen in den umliegenden Gebieten.

4.4 GEWERBEPARK NECKARTAL¹³

Der Gewerbepark Neckartal in der Gemeinde Rottweil ist das dritte und letzte Best-Practice Beispiel in dieser Arbeit. Er unterscheidet sich von den beiden vorhergehenden Projekten in vielerlei Hinsicht. Wo diese Unterschiede genau liegen und wieso der Gewerbepark Neckartal trotzdem ein Vorzeigeprojekt ist, wird in diesem Kapitel erläutert.

4.4.1. Örtliche Ausgangsbedingungen und geschichtlicher Hintergrund

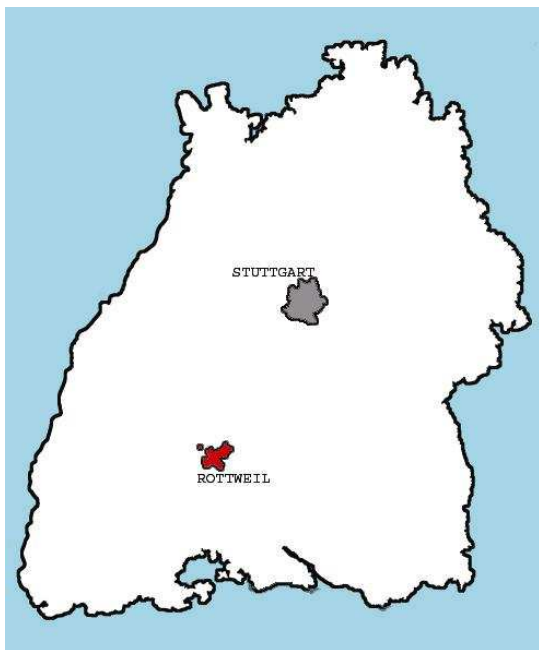


Abb.39: Lage von Rottweil in Baden-Württemberg
(Eigene Darstellung)

Die Stadt Rottweil, die älteste Stadt in Baden-Württemberg, liegt ca. 90 km südwestlich von Stuttgart und hat 25.660 Einwohner (Stand 31.03.2007). Als Teil der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt Rottweil zwischen Schwarzwald und schwäbischer Alb in einem eher ländlich geprägten Teil Baden-Württembergs. Die Anbindung an nationale und internationale Verkehrswege ist jedoch sehr gut. Es gibt eine Anschlussstelle auf die Autobahn (A81 Stuttgart-Singen) und eine ICE-Bahn-Verbindung nach Stuttgart, Zürich und Mailand.

Die Bedeutung Rottweils als Verkehrsknotenpunkt geht bereits auf die Römer zurück, die 73 n.Chr. auf dem heutigen Gemeindegebiet das Municipium Arae Flaviae gründeten.

Im Mittelalter kam der Reichsstadt Rottweil, die über ein Gericht und verschiedene Verwaltungseinrichtungen verfügte, ebenfalls einige Bedeutung zu und als im Jahr 1868 die Eisenbahn nach Rottweil gelegt wurde, begann die wirtschaftliche/industrielle Entwicklung der Stadt (vgl. www.landkreis-rottweil.de).

¹³ Die Informationen zu diesem Unterkapitel stammen, außer anders angegeben, alle aus eigenen Recherchen vor Ort, oder von einem Interview am 28.11.2006 mit Herrn Walz, dem Leiter der Wirtschaftsförderung Rottweil. Der Interviewleitfaden für das Gespräch wurde vom Institut SOFIA der Universität Darmstadt zusammengestellt. Die Befragung hat die Verfasserin gemeinsam mit Frau Dr. Susann Schuster (ehem. Projektleiterin des BW+ Forschungsprojektes über die volkswirtschaftlichen Folgewirkungen von Brachflächenrecycling) durchgeführt.

Einer der wichtigsten Betriebe war ab Mitte des 19. Jahrhunderts die Pulverfabrik Rottweil im Neckartal, die zeitweise über 2000 MitarbeiterInnen beschäftigte. Vor allem während der beiden Weltkriege „boomte“ das Geschäft. Die Arbeitsbedingungen waren jedoch weniger rosig (vgl. KRAUS, 2001, S.140ff.). Deshalb, und wahrscheinlich auch aufgrund der abgeschiedenen Lage der Fabrik im Neckartal, verdrängten die Rottweiler Bürger die Fabrik oft aus ihren Gedanken, bzw. ihren Gesprächen (vgl. KRAUS, 2001, S. 98).



Abb.40: Lage des Neckartal: von der Kernstadt getrennt in einem „versteckten Talkessel“
(Fotografie des Stadtplan Rottweil - Eigene Bearbeitung)

Für den städtischen Haushalt war die Bedeutung der Rüstungsindustrie jedoch überragend. In den Jahren 1912/13 zum Beispiel entfielen 40,5% des zu versteuernden Gewerbekapitals auf die Pulverfabrik.

Auf die zukünftige wirtschaftliche, bzw. industrielle Entwicklung der Gemeinde wirkte sich diese Vormachtstellung insofern aus, als dass in Rottweil keine anderen Fabriken oder Industriezweige aufkommen konnten, da die Pulverfabrik keine Konkurrenz um die Arbeitnehmer duldete (vgl. KRAUS, 2001, S.104).

Nach dem zweiten Weltkrieg musste die Pulverproduktion eingestellt werden und die Produktion im Neckartal stellte auf Kunstseide um. Die nächste Umstellung der Produktion gab es in den 1960er Jahren, nachdem die „Rhodia AG“ das Werk übernommen hat. Ab diesem Zeitpunkt wurde im Neckartal hauptsächlich Nylon hergestellt (vgl. KRAUS, 2001, S.171). In den 1960er Jahre arbeiteten wieder bis zu 1550 Menschen in der Fabrik, doch

seither musste der Betrieb kontinuierlich Personal abbauen und 1994 wurde die Produktion schließlich endgültig eingestellt (vgl. KRAUS, 2001, S.169).

Für die Stadt Rottweil bedeutete die Schließung des Betriebes das Brachfallen einer Fläche von ca. 90 ha, die durch die lange industrielle Nutzung punktuell starke Kontaminationen aufwies und gleichzeitig 40 denkmalgeschützte Gebäude einer 150jährigen Industriearchitekturgeschichte beherbergte, sowie den Verlust von ca. 300 Arbeitsplätzen (Beschäftigte vor der Schließung).

13 Jahre später ist die Lage auf dem Gelände weniger trist. Heute befindet sich im Neckartal auf dem ehemaligen Pulverfabriksgelände ein Gewerbepark, der in einem „bottom-up“-Prozess von einigen mutigen Klein- und Mittelunternehmern angestoßen wurde, und von der Firma Rhodia AG und der Stadt Rottweil in einem Public-Private-Partnership (PPP) Prozess umgesetzt wurde, bzw. wird.

Die wichtigsten Daten und Fakten zu diesem Revitalisierungsprojekt, sowie einen Grundriss des Geländes bieten die folgende Tabelle und Abbildung:

Gewerbepark Neckartal – Rottweil	
Projektentwickler	Rhodia AG
Größe des Areals	90 ha
Lage im Ort	Randlage
Vornutzung	
Art der vorhergehenden Nutzung	industriell - Herstellung von Pulver, Kunstseide und Nylon
Nutzungsaufgabe	1994
Kontaminationen	u.a.: Schwefelsäure, Salzsäure, Natronlauge, Schwermetalle, cyclische Kohlenwasserstoffe, Entfettungsmittel, Cyanide, Chromate, Salpetersäure
Dauer der Brachlage	ca. 3-4 Jahre
Dauer der Projektabwicklung	ca. 10 Jahre (Dauer der städtischen Maßnahmen)
Neue Nutzung	
Art der neuen Nutzung	Gewerbe und Industrie
Einwohner	ca. 40-50 (Stand 2006)
Arbeitsplätze	ca. 400 (Stand 2006)

Tab.4: Kenndaten Gewerbepark Neckartal – eigene Erhebung

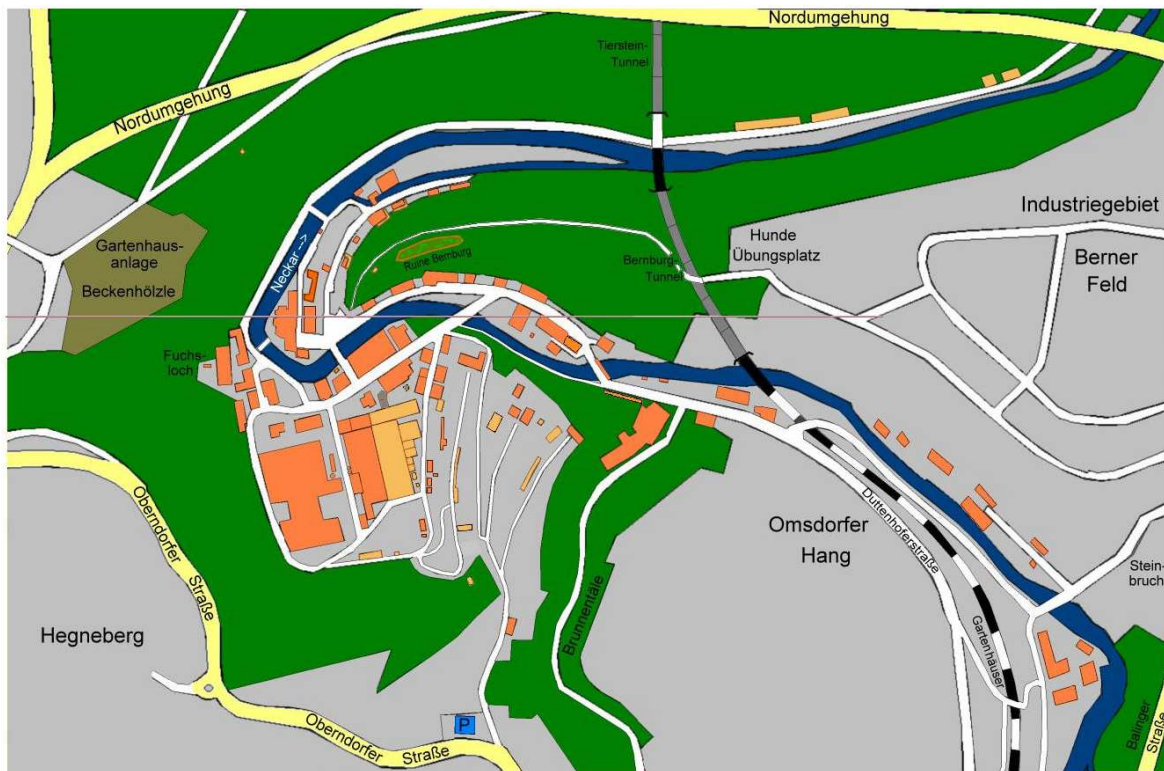


Abb.41: Grundriss des Gewerbepark Neckartal
(<http://www.rwbilder.de>)

Wie die Revitalisierung durchgeführt wurde und wer die beteiligten Akteure waren, ist im nächsten Unterkapitel nachzulesen.

4.4.2. Projektverlauf

Nachdem die Produktion 1994 endgültig eingestellt wurde, drohte das Areal in Vergessenheit zu geraten. Seine abgeschiedene Lage in einem Talkessel und die Tatsache, dass die Anlage für die Bevölkerung von Rottweil über ein Jahrhundert lang unzugänglich war, machten die Erhaltung der alten Gebäude, bzw. die Wiedernutzung der Fläche nicht gerade zu einem dringlichem Anliegen der Stadtpolitik.

Für LiebhaberInnen von Industriearchitektur war das Neckartal jedoch ein Geheimtipp und einige BesucherInnen waren von der Atmosphäre im Tal so begeistert, dass sie in die Erhaltung einzelner Gebäude investierten, indem sie die Häuser sanierten und Betriebe darin aufbauten, bzw. sie dorthin verlagerten. Manche verlegten neben ihrem Arbeitsplatz auch ihren Wohnort ins Neckartal.



Abb.42: Impressionen aus dem Gewerbepark Neckartal – alte Architektur und Aulandschaft (eigene Fotografien)



Abb.43: Atmosphäre im Gewerbepark (eigene Fotografien)

Die ersten privaten InvestorInnen kauften oder pachteten schon im auslaufenden Betrieb der Nylonfabrik einzelne Grundstücke vom Eigentümer, der Firma Rhodia AG. Diese Pioniere, welche die Sanierung ihrer Flächen, genauso wie die Restaurierung der vorhandenen Gebäude in Eigenregie betrieben, setzten mit ihrem Engagement den Grundstein für die Revitalisierung des gesamten Geländes.

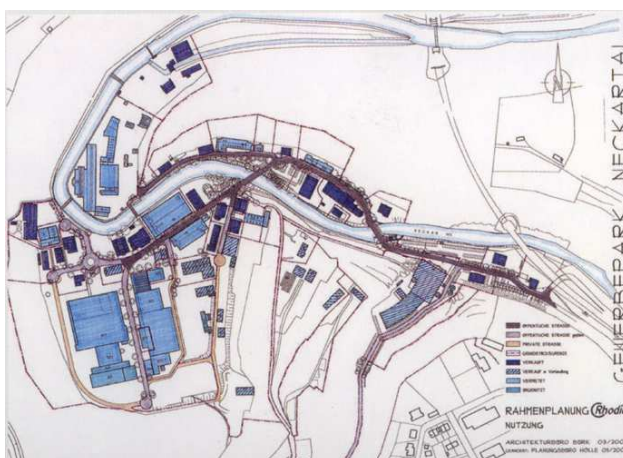


Abb.44: Erschließungs- und Nutzungskonzept (Rahmenplan) für Die Wiedernutzung des Gewerbeparks von Dipl.-Ing. Alfons Bürk (KLOS/SEITZ, 2006)

Schließlich gab die Firma Rhodia 1996 einen Rahmenplan für das Projektgebiet in Auftrag. Dieser Plan, den der Rottweiler Architekt Dipl.-Ing. Alfons Bürk erstellt hat, beinhaltet ein Erschließungs- und Nutzungskonzept für das Areal. Aufbauend auf dem Rahmenplan sollte die zukünftige Wiedernutzung des Areals vorangetrieben und die Stadt als Projektpartner gewonnen werden.

1998 kam die Stadt Rottweil schließlich als Projektpartner hinzu und der Gewerbepark Neckartal wurde ein städtebauliches Sanierungsgebiet nach §165 BauGB. Damit war die Finanzierung der Erschließung des Areals gesichert, denn obwohl die Rhodia AG Eigentümerin der meisten Flächen und Projektkoordinatorin blieb, konnten durch die Zusammenarbeit mit der Stadt Fördermittel aus dem LSP Baden-Württemberg in der Höhe von 3,3 Mio. € lukriert werden.

Die rechtlichen Fragen der Zusammenarbeit wurden zwischen Stadt und Rhodia AG mittels städtebaulichem Vertrag geklärt.

Die Stadt übernahm von nun an die infrastrukturelle Erschließung des Geländes, den Rückbau von Gebäuden und von technischer Infrastruktur, sowie die Instandsetzung renovierungsbedürftiger Brücken.

Im Gegenzug stellte die Rhodia AG der Stadt zur Finanzierung der öffentlichen Maßnahmen 30 Bauplätze außerhalb des Tals zur Verfügung. Außerdem musste sie als Eigentümerin (Sanierungspflichtige) einen Sanierungsbeitrag leisten.

Bei der Vergabe von Grundstücken im Gewerbepark leistet die städtische Wirtschaftsförderung Vermittlungsarbeit zwischen potentiellen Interessenten und der Rhodia AG und an InvestorInnen vergibt sie Modernisierungszuschüsse zu allfälligen Sanierungs- bzw. Renovierungsvorhaben.

Die Rhodia AG hingegen betreibt auf dem Areal ein Büro, welches die Grundstücksvergabe koordiniert und den gesamten Ablauf der Sanierungsmaßnahme steuert.

Dieses Public-Privat-Partnership ermöglichte die Wiedernutzung des Areals und somit die Ansiedlung von Betrieben aus verschiedensten Branchen, denn im Gewerbepark Neckartal sind mittlerweile wieder über 40 Firmen aus den Bereichen Industrie, Handwerk, Dienstleistung und Kultur vertreten.

Es gibt heute ca. 400 Arbeitsplätze und Einrichtungen, die Besucher aus der ganzen Region und darüber hinaus auf das Areal bringen (z.B.: Indoor Kartbahn oder Veranstaltungszentrum „Kraftwerk“).

Branchenmix im Gewerbepark Neckartal

Der Gewerbepark Neckartal ist eigentlich eine Ansammlung von verschiedensten Einzelprojekten. Die Bewohner (UnternehmerInnen, die für den Eigenbedarf eine Betriebswohnung im jeweiligen Gebäude untergebracht haben) bezeichnen das Areal deshalb auch manchmal als „Wilden Westen“.

Dieses Gefühl würde einerseits durch die Abgeschlossenheit des Geländes und andererseits durch den „wilden Mix“ der angesiedelten Betriebe vermittelt.

Auf dem Gelände befinden sich Kleinst-, Klein-, Mittel- und Großbetrieben aus sehr unterschiedlichen Branchen (Kultureinrichtungen, Industrie, produzierendes Gewerbe, Freizeiteinrichtungen, etc.).

Einen exemplarischen Auszug aus der Vielfalt, der im Gewerbepark vorhanden Unternehmen, bieten die folgenden Abbildungen samt Erläuterungen:



Abb.45: Neue Nutzung im Kraftwerk im Gewerbepark
(Hess (Hrsg.), 2004) – eigene Bearbeitung



Abb.46: Zwei Gebäude der Holzmanufaktur im Gewerbepark
(KLOS/SEITZ, 2006 und eigene Fotografien)



Atelier Terra - Töpferwerkstatt



Fournot - Kunsttischlerei



Freizeit und Army Shop

Abb.47: Branchenmix im Gewerbepark
(Eigene Fotografien)

Branchenmix im Gewerbepark Neckartal

Die über 40 zur Zeit im Gewerbepark angesiedelten Unternehmen kommen aus teilweise völlig unterschiedlichen Branchen. Galerien und Theater (z.B.: Atelier Terra und Badhaus) befinden sich in direkter Nachbarschaft zu Sporteinrichtungen (z.B.: Fitnessstudio Seal). Höchstspezialisierte Handwerksbetriebe (z.B.: Geigenbauer und Kunsttischler Fournot) liegen neben Industriebetrieben (Bader & Co. GmbH L.P.). Im ehemaligen Laboratorium befinden sich sowohl ein Armyshop, als auch ein Architektur- und ein Grafikbüro. Und schließlich ist mit einem Ziegengehege für zwei Tiere auch die Landwirtschaft auf dem Gelände vertreten.



Ziegen des Zimmermeister
Nowack



Seal - Fitnessstudio



Badhaus - Theater&Restaurant



Bader & Co. GmbH L.P. -
Additive für Lacke + Farben

Die Vielfalt der Betriebe liegt natürlich vor allem an der Vielfalt der InvestorInnen, für die das Gelände des Gewerbeparks aus den unterschiedlichsten Gründen attraktiv ist.

InvestorInnen

Die privaten InvestorInnen, die schon vor der Rhodia AG und der Stadt Rottweil an einer Umnutzung des Geländes gearbeitet haben, sind maßgeblich für die Erhaltung der alten Bebauung und der einmaligen Atmosphäre im Gewerbepark verantwortlich.

Um auch weiter aktiv an der zukünftigen Gestaltung teilzuhaben gründete eine Gruppe von NutzerInnen im Jahr 2002 das Team „Gewerbepark Neckartal“, das sich bei allfälligen Entscheidungen (zum Beispiel Betriebsneuansiedlungen) Gehör verschafft, und den Dialog mit der Stadt und der Firma Rhodia sucht. So konnte das Team etwa den Abriss einer historischen Brücke verhindern, indem es eine Möglichkeit zur kostengünstigen Sanierung aufzeigte (vgl. www.rwbilder.de).

Außerdem haben es sich die Mitglieder zur Aufgabe gemacht, den Gewerbepark für BesucherInnen zu öffnen. Zum Beispiel wurden auf allen alten Gebäuden Tafeln über ihre frühere Funktion angebracht und zu bestimmten Anlässen werden auch Führungen durch das Areal angeboten.



Abb.48. das Team „Gewerbepark Neckartal“ hat auf vielen Gebäuden Tafeln über ihre frühere Funktion angebracht. (eigene Fotografien)

Projektverlauf im Überblick

Obwohl zu erwarten ist, dass auch in Zukunft weitere interessante Projekte im Gewerbepark Neckartal verwirklicht werden (im Süden des Areals stehen noch einige Grundstücke zur Bebauung zur Verfügung und manche Gebäude warten noch auf eine notwendige Restaurierung durch InteressentInnen) sind die städtischen Maßnahmen weitestgehend abgeschlossen.

Einen Überblick über den Projektverlauf von der Brachfallung des Geländes bis heute bietet folgende Abbildung:

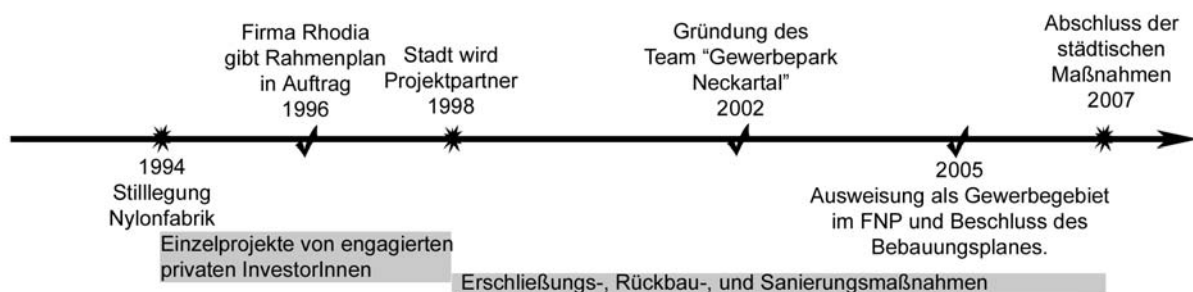


Abb.49: Projektverlauf der Revitalisierung des Neckartals im Überblick
-Eigene Darstellung

4.4.3. Raumplanerische Analyse des Projektbeispiels Gewerbepark Neckartal

Obwohl, oder vielleicht auch gerade weil, der Anstoß zur Wiederbelebung des alten Industriegeländes im Neckartal direkt von den NutzerInnen gekommen ist, und viele der „klassischen“ Planungsinstrumente erst als Reaktion auf die Entwicklungen im Neckartal zum Einsatz kamen, ist es wichtig, die Rolle der Planung innerhalb des Projektes zu beleuchten.

Raumplanerische Umsetzung des Projektes

Im Laufe der Projektabwicklung kamen folgende Instrumente zum Einsatz:

Städtebaulicher Rahmenplan

Den Anstoß für die organisierte Entwicklung der Wiedernutzung des Geländes hat der städtebauliche Rahmenplan von DI Bürk gegeben, den die Firma Rhodia im Jahr 1996 in Auftrag gegeben hat. Obwohl der Rahmenplan „nur“ informellen Charakter besitzt, bildet er den Grundstein für die Gesamtmaßnahme, denn er beinhaltet ein Erschließungs- und ein Nutzungskonzept.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Auch bei der Revitalisierung des Neckartals, kam das besondere Städtebaurecht zum Einsatz. Im Gegensatz zu den vorigen Projekten wurde das Gebiet aber nicht als Entwicklungsbereich festgelegt, sondern es kam die städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §136 BauGB zum Einsatz. Mit der Ausweisung des Geländes als Sanierungsgebiet konnte ein Förderbeitrag aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) lukriert werden. Auf diese Weise wurde die Finanzierung der Maßnahme gesichert.

Anders, als bei den vorhergehenden Beispielen, kaufte die Stadt nicht den Großteil der Flächen, sondern Eigentümerin der meisten Grundstücke blieb die Rhodia AG. Der Stadt entging dadurch keine nennenswerte Einnahmequelle, denn die Grundstückspreise stiegen durch die Maßnahme nicht, bzw. nur marginal (1996: 28€/m² 2006: 30€/m²).

§34 Bau GB

§34 BauGB wird geltend für unbeplante (d.h.: keine Bebauungsplanung) im Zusammenhang bebaute Flächen.

Bis zum Jahr 2005, als der Gemeinderat den Bebauungsplan für das Neckartal beschlossen hat, galt für das Areal §34, da die meisten Flächen bereits vor Einführung der Bebauungsplanung in den 1960er Jahren bebaut wurden. Das bedeutet, dass jedes Bauvorhaben und jede Neuansiedlung vom Gemeinderat einzeln genehmigt werden musste. Es wurde dabei darauf geachtet, dass sich die neue Nutzung in das bestehende Umfeld einfügt. Kriterien für die Einfügung waren dabei:

- die Art der neuen Nutzung (Gewerbe) und
- das Maß der neuen Gebäude, bzw. etwaiger An- und Zubauten (Höhe).

Ab dem Zeitpunkt, ab dem der Bebauungsplan gültig wurde, fand für neue Projekte im Gewerbepark keine Einzelprüfung mehr statt, sondern die InvestorInnen mussten bezüglich Art und Maß der Bebauung die Angaben aus dem Bebauungsplan befolgen.

Bauleitplanung

Die Instrumente der Bauleitplanung, das heißt der Flächennutzungsplan und der Bebauungsplan, wurden ab dem Jahr 2005 im Neckartal eingesetzt. Damals wurde das Areal im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet festgeschrieben und auf Basis des Flächennutzungsplans der Bebauungsplan vom Gemeinderat beschlossen. Da zu diesem Zeitpunkt die meisten Betriebe schon angesiedelt waren und viele Baumaßnahmen auch schon abgeschlossen waren, kam der Bauleitplanung bei der Wiederbelebung des Neckartals eigentlich wenig gestalterische Bedeutung zu.

Zukünftige Bauvorhaben, die vor allem auf derzeit unbebauten Grundstücken im Südosten des Areals stattfinden werden, müssen jedoch die Auflagen des Bebauungsplanes erfüllen. Sie betreffen

- die Nutzung (auf dem gesamten Gelände „Gewerbenutzung“) und
- die maximal zulässige Gebäudehöhe (zwischen 12 und 15m).

Städtebaulicher Vertrag

Um die gemeinsame Durchführung der Umnutzung des Gewerbepark rechtlich zu regeln, haben die Stadt Rottweil und die Firma Rhodia einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen, in dem die Leistungen der Vertragspartner festgehalten sind.

Die Stadt übernahm alle städtebaulichen Maßnahmen, sowie Marketingmaßnahmen und Vermittlungstätigkeiten zwischen Rhodia und InvestorInnen.

Die Firma Rhodia koordiniert das Projekt vor Ort durch den Quartiersmanager, Dipl.-Ing. Arndt Zachrich. Außerdem leistet sie zur Umnutzung einen finanziellen Beitrag.

Grundsätze und Zielvorstellungen der Planung

Die Grundsätze und Ziele der Entwicklung waren vor allem durch die lange Geschichte des Gebiets und durch die vorhandene Bebauung geprägt. Oberstes Ziel war daher

- Der Erhalt der historischen Bebauung: Durch Wiedernutzung konnten die alten Gebäude, die schon bei der Schließung der Fabrik 1994 teilweise in baufälligem Zustand waren, zum größten Teil erhalten werden.

Daneben orientierte sich die Planung außerdem noch an folgenden Zielen:

- Altlastenbeseitigung: Die Sanierung der punktuell stark kontaminierten Flächen und Gebäude erfolgte durch Aushub, bzw. Abbruch. Die Sanierungsziele wurden dabei auf die gewerbliche Nachnutzung abgestimmt.
- Belebung des Gebiets: Durch die Umnutzung des Gebietes sollte das Neckartal für die Allgemeinheit geöffnet werden, denn jahrzehntelang war das Areal für die Bevölkerung nicht zugänglich.
- Schaffung von Arbeitsplätzen: Bei der Schließung der Nylonfabrik gingen 300 Arbeitsplätze verloren. Durch die gewerbliche Nachnutzung sollte dieser Verlust zumindest ausgeglichen werden.
- Schaffung eines Erholungsgebiet: Das Gewerbegebiet erstreckt sich entlang des Neckar und ist von Auwäldern umgeben. Durch die Sanierung des Geländes und die Öffnung des Areals steht den BürgerInnen von Rottweil nun ein Naherholungsgebiet mit besonderem Ambiente zur Verfügung.

Eingliederung des Projektes in örtliche und überörtliche Pläne

Obwohl die Stadt Rottweil die Wiedernutzung des Neckartals unterstützt und die Wirtschaftsförderung die freien Flächen im Gewerbepark vermarktet, ist der Gewerbepark Neckartal für die örtliche Planung nicht prioritär.

Das wird zum Beispiel an der Tatsache deutlich, dass auf Gemeindegebiet weiterhin großzügige Baulandausweisungen für gewerbliche Nutzungen stattfinden, obwohl dadurch kostengünstige, unbelastete Bauplätze mit dem Neckartal konkurrenzieren.

Mittlerweile betreibt Rottweil insgesamt vier städtische Gewerbegebiete (Industrie- und Gewerbegebiet Berner Feld, Gewerbepark Neckartal, Gewerbepark Moker und Gewerbegebiet Eferen). Die Wiedernutzung des Neckartals war daher keineswegs eine städtische Reaktion auf fehlende Baulandreserven, sondern sie diente vor allem dem Erhalt eines Stücks Rottweiler Geschichte.

Auch auf der überörtlichen Ebene liegt der Schwerpunkt der Flächenentwicklung eher auf Neuerschließung, als auf Wiedernutzung. Zum Beispiel betreibt Rottweil mit der Nachbargemeinde Zimmern ein 100 ha großes interkommunales Gewerbegebiet auf der grünen Wiese.

4.4.4. Herausforderungen bei der Umnutzung

Die Herausforderungen für die an der Revitalisierung beteiligten Akteure waren vielfältig:

Ungeklärte Lage und Umfang von Kontaminationen

Eine umfassende Altlastenerkundung auf dem Gelände war notwendig, da die langjährige industrielle Nutzung des Geländes auf das Vorhandensein von Altlasten schließen ließ. Dabei konnten sogenannte „hot spots“ lokalisiert werden, die punktuell hohe Konzentrationen von verschiedenen Schadstoffen aufwiesen.

Die Firma Rhodia musste als Sanierungspflichtige für die Altlastenerkundung aufkommen.

Existenz von Altlasten

Nach der Identifizierung der kontaminierten Flächen erfolgte ihre Sanierung durch Aushub, bzw. Abbruch. Die Sanierungsziele wurden auf die künftige gewerbliche Nutzung abgestimmt. Die Schadstoffgrenzwerte sind dabei weniger streng, als bei Wohnnutzung.

Eine Grundwassersanierung war nicht erforderlich.

Schwierige Vermarktung

Zwar sind die Flächen im Gewerbepark Neckartal relativ günstig (Mietpreise zwischen 1,5 und 2,5€/m²) und das Raumangebot ist flexibel (von 600 bis 4000 m²), doch die direkte Konkurrenz mit günstigen Gewerbebauplätzen auf der grünen Wiese verlangsamt die vollständige Umnutzung des Neckartals.

Trotzdem betragen die Leerstände im Gewerbepark mittlerweile unter 10%, denn die sogenannten „soft facts“ sprechen für das Areal. Die meisten InvestorInnen entscheiden sich aufgrund der einzigartigen Atmosphäre für das Neckartal. Durch sie sticht der Gewerbepark, im Vergleich mit „gewöhnlichen“ Gewerbeflächen, hervor (vgl. www.gewerbepark-neckartal.com).

Behördliche Auflagen

Für ca. 40 Gebäude im Neckartal gibt es Auflagen vom Denkmalamt. Das bedeutet, dass die Gebäude in ihrer Substanz erhalten bleiben müssen und Anbauten nicht möglich sind. Auch im Innenraum müssen Spezifika bewahrt werden.

Der Denkmalschutz ist wichtig, damit wertvolle Gebäude bestehen bleiben. Einer raschen Wiedernutzung des Geländes steht er jedoch teilweise entgegen, denn in einigen Fällen ist der Zustand der Gebäude so schlecht, dass eine Restaurierung finanziell nicht tragbar ist. Da der Abriss solcher Bauwerke aber verboten ist, bleiben sie oft jahrelang unberührt, damit sie eines Tages von selbst einstürzen.

Ein Beispiel dazu ist der „Holländerbau“:



Abb.50. Holländerbau
(www.homa-rw.de)

In dem Gebäude aus dem Jahr 1888 wurde ursprünglich Schießwolle verarbeitet. Es zeichnete sich vor allem durch sein charakteristisches „Tonnendach“ aus und stand unter Denkmalschutz. Nichts desto trotz wurde es im Jahr 2001 abgerissen, da es teilweise eingestürzt war und eine Sanierung zu diesem Zeitpunkt nicht mehr möglich gewesen wäre (vgl. www.rwbilder.de).

Der Holländerbau ist exemplarisch für einige Gebäude im Neckartal, die aufgrund ihrer maroden Bausubstanz nicht saniert, und aufgrund denkmalpflegerischer Auflagen nicht abgerissen werden. Auf das Gesamterscheinungsbild wirkt sich dieses „Warten auf den Verfall“ eher negativ aus.

Management-Aufwand

Die Hauptakteure der Revitalisierung sind:

- Die Rhodia AG
- Die Stadt Rottweil und
- Die UnternehmerInnen im Gewerbepark

Alleine hätte keiner der AkteurInnen die Umnutzung in dieser Form durchführen können. Eine Zusammenarbeit musste daher ausgehandelt und die Kompetenzen der klar verteilt werden.

Zwischen der Stadt Rottweil und der Rhodia AG sind die Aufgaben durch einen Kooperationsvertrag geregelt. Dadurch werden Absprache- oder Koordinationsschwierigkeiten vermieden. Die UnternehmerInnen, die mit ihrem Engagement und einer hohen Eigenleistung die Wiedernutzung ins Rollen gebracht haben, sind im Team „Gewerbepark Neckartal“ organisiert und verschaffen sich auf diese Weise Gehör. Manche unter ihnen würden sich aber mehr Mitbestimmungsrechte erwarten.

Zusammenfassung

Die größten Herausforderungen bei der Revitalisierung „Gewerbepark Neckartal“ lagen bei den strengen denkmalpflegerischen Auflagen. Einerseits prägt die alte Bebauung die Atmosphäre auf dem Gelände, andererseits ist die Erhaltung der Gebäude für InvestorInnen mit finanziellen Belastungen verbunden.

Neben dem Denkmalschutz sind Altlastenvorkommen und der Management-Aufwand, im Rahmen der Umnutzung mussten die Wünsche von Stadt, Rhodia und UnternehmerInnen aufeinander abgestimmt werden, als Hauptherausforderungen zu nennen.

4.4.5. Interpretation und Anmerkungen zum Projekt

Wieso der Gewerbepark Neckartal als „gutes Beispiel“ bezeichnet werden kann und was bei diesem Projekt besonders gelungen, bzw. weniger gelungen ist, wird in diesem Unterkapitel aufgezeigt.

Gründe für die erfolgreiche Projektumsetzung

Faktoren, die bei der Umsetzung der Revitalisierung von Bedeutung waren, sind:

- Die denkmalgeschützte Bebauung und die einmalige Atmosphäre: Die vorhandene Bebauung und die besondere Atmosphäre, die sich aus einem Zusammenspiel aus Industriearchitektur und Naturlandschaft (Talkessel mit Fluss und Auwald) ergibt, haben wesentlich zur Umnutzung beigetragen. Es ist unwahrscheinlich, dass eine Wiedernutzung stattgefunden hätte, wenn sich die ersten UnternehmerInnen im Neckartal nicht von diesen „soft facts“ überzeugen hätten lassen. Die Abgeschlossenheit des Geländes und seine zweifelhafte Geschichte als Standort der Rüstungsindustrie hätten nämlich beinahe zu einem Vergessen, bzw. Verdrängen, des Areals und zu einem sukzessiven Verfall der Bebauung geführt.
- Engagement der PionierunternehmerInnen: Durch die Überzeugung und die Eigenleistungen der ersten InvestorInnen (zum Beispiel Holzmanufaktur) wurde das Gesamtprojekt erst ins Rollen gebracht und die Umnutzung konnte gelingen. Für die Zukunft garantiert die hohe Identifikation dieser Menschen mit ihrem Arbeitsort den langfristigen Erhalt der Arbeitsplätze im Neckartal, denn ein Standortwechsel ist für die meisten von ihnen nicht denkbar.
- Public Private Partnership: Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt Rottweil und der Rhodia AG bildet die Basis für die Umnutzung, denn alleine hätte keiner der beiden Projektpartner das Projekt in dieser Form realisieren können.

Evaluierung des Projektes

Das Projekt im Neckartal wirkt sich in vielerlei Hinsicht positiv aus. Folgende Entwicklungen sind als gut zu bewerten:

- Öffnung eines „verbotenen Geländes“: Das Areal war über Jahrhunderte unzugänglich und für die Bevölkerung ein rätselhafter Ort, wie das folgende Zitat beweist:

„In meiner Kindheit (1960-1970) war die Pulverfabrik (alle nannten das Gelände damals IG) verbotenes Gelände. Ringsum war die IG durch hohe Maschendrahtzäune abgeschirmt, es bestand keine Chance, die Neugier zu stillen und mal zu sehen, wie es unten im Talkessel aussieht. Die Einfahrt zur IG in der Duttenhofer Straße unten im Tal bei der Neckarbrücke war durch eine Schranke und durch Pfortner abgesichert. Nur die Bundesstraße 14 von Rottweil nach Villingendorf bot vereinzelt Ausblicke ins Tal zur IG. Der Nachbar meiner Eltern arbeitete in der IG und hatte damit ein Privileg, er wusste, wie es da unten aussah, er kannte die Basis der beiden Schornsteine des Kraftwerks, die weithin im Umland der IG sichtbar waren. Die IG war geheimnisvoll!“

Norbert Luksch auf seiner Homepage „Rottweiler Bilder“ (www.rwbilder.de)

Heute ist das Neckartal für alle zugänglich und wird nicht nur von den RottweilerInnen gerne besucht, sondern zieht auch über die Stadtgrenzen hinaus BesucherInnen an.

- Imageänderung und Integration in die Gesamtstadt: Mit der Öffnung des Geländes geht auch ein Imagewechsel einher. Anstatt beschämt über die Vorgänge im Neckartal zu schweigen, schmückt sich die Stadt heute mit der einzigartigen Atmosphäre im Gewerbepark und es werden sogar touristische Stadtrundgänge angeboten. Ein UNORT wird so zum INORT, in welchem sich gesamtstädtische Einrichtungen, sowie Einrichtungen von überörtlicher Bedeutung (z.B.: Veranstaltungszentrum Kraftwerk, Indoor-Kartbahn, Restaurant/Theater Badhaus) niedergelassen haben. Auf diese Weise wird das Neckartal erstmals in die Stadt, bzw. die Region eingegliedert.
- Schaffung von Arbeitsplätzen: Gesamtstädtisch positiv ist auch die Bilanz der Arbeitsplätze. Zwischen der Schließung der Nylonfabrik und heute fällt diese positiv aus, denn es konnten bis jetzt rund 400 Arbeitsplätze im Neckartal geschaffen werden. Das sind um 100 mehr, als 1994 verloren gingen.
- Neues Naherholungsgebiet: Mittlerweile entwickelt sich das Neckartal zum beliebten Naherholungsgebiet für die Rottweiler Bevölkerung, denn die Naturlandschaft, die sich rund um die alten und neuen Industriebauten erstreckt lädt zum Spazieren, Joggen, Nordic Walken, etc. ein.

Neben diesen positiven Entwicklungen gibt es auch mehrere kritikwürdige Punkte in der Projektabwicklung:

- Verkehrserschließung: Die Anbindung des Gewerbeparks an den öffentlichen Verkehr ist ausbaufähig. Bis jetzt beschränkt sie sich nämlich auf ein Rufbus-System. Das heißt bei Bedarf, kann man den Bus zu bestimmten Zeiten benutzen. Für viele Unternehmer und Arbeitnehmer ist diese Regelung zu unflexibel und sie bestreiten ihre Wege daher mit dem Auto. Doch auch die Anbindung ans Straßennetz ist nicht optimal, denn der Gewerbepark ist nur durch eine Straße, die Duttenhofer-Straße, mit der Stadt verbunden. Bei Stoßzeiten, zum Beispiel bei Veranstaltungen im Kraftwerk, kommt es deshalb zu Überlastung und Stau.
- Kommunale Konkurrenz: Dass die Stadt Rottweil mehrere Gewerbegebiete gleichzeitig betreibt führt zu einem Konkurrenzverhältnis zwischen den einzelnen Gewerbeparks und verlangsamt die Entwicklung im Neckartal.
- Verspäteter Projekteinstieg: Die Stadt hat das Potential des Areals relativ spät erkannt und ist erst 1998 ins Projekt eingestiegen. Da schon bei der Betriebsaufgabe 1994 manche denkmalgeschützten Gebäude baufällig waren und die Infrastruktur sich in einem schlechten Zustand befand, gefährdete das Zuwarten der Stadt den Erhalt vorhandener Strukturen.
- Nutzungskonflikte im Gebiet: Obwohl die „wilde Mischung“ von verschiedenen Branchen einen Teil des Charmes im Gewerbepark ausmacht, kommt es dadurch auch zu Interessenskonflikten. Durch das Nebeneinander von Betrieben wie „Atelierhaus Terra“ und „Schwaben Arms“, „Kunsttischlerei Fournot“ und „Indoor Indy-Kartbahn“, oder „Geigenschule Bott“ und „Army Shop“ entstehen Spannungsfelder. Die Anforderungen an den Gewerbepark sind unterschiedlich, je nachdem ob sich der/die UnternehmerIn wegen seiner Einzigartigkeit, oder aufgrund seiner Abgeschlossenheit für den Gewerbepark Neckartal entschieden hat.
- Nahversorgung: Die Abgeschlossenheit des Areals und die homogene gewerbliche Nutzung (Wohnen spielt eine untergeordnete Rolle und findet ausschließlich in Betriebswohnungen statt) schaffen ein Defizit in der Nahversorgung. Es gibt kein Geschäft das Lebensmittel verkauft, keine Gastronomieeinrichtung mit

durchgehenden Öffnungszeiten und auch sonst keine städtischen Versorgungseinrichtungen. Menschen, die im Gewerbepark arbeiten, müssen deshalb für alle Besorgungen mit dem Auto in die Stadt Rottweil fahren.

4.5 RESÜMEE

Trotz mancher kritikwürdiger Aspekte handelt es sich aber bei allen drei präsentierten Beispielen um Vorzeigeprojekte. Durch die Revitalisierungen ist es den verantwortlichen PlanerInnen nämlich gelungen, nicht nur den kommunalen Flächenverbrauch zu reduzieren und damit Umwelt und Geldbeutel zu schonen, sondern es konnten darüber hinaus städtebauliche Impulse gesetzt werden, welche die Lebensqualität in den jeweiligen Orten erhöht haben.

In Tübingen und Ostfildern wurde der örtlich bzw. regional gespannte Wohnungsmarkt durch das Bereitstellen von neuem Wohnraum entlastet, das öffentliche Verkehrsnetz wurde ausgebaut und neue Arbeitsplätze und Infrastruktureinrichtungen wurden geschaffen. Auch in Rottweil konnten durch Betriebsansiedelungen viele Arbeitsplätze entstehen. Gleichzeitig wurde kulturelles Erbe erhalten und eine Attraktion für Besucher geschaffen.

Kurzum zeichnen sich die Projekte nicht nur durch die reine Wiederverwertung von ungenutzten Flächen aus, sondern vor allem auch durch die Aufwertung derselben und der ganzen Umgebung.

In Zukunft muss sich die Raumplanung deshalb an solchen guten Beispielen orientieren: Man sollte Brachflächenrecycling als Chance für eine nachhaltige Stadt- bzw. Gemeindeentwicklung betrachten und die kommunalen Planungsressourcen auf brache Fläche lenken.

Wo eine solche Handlungsweise jetzt schon möglich ist und wo es derzeit noch schwieriger ist, die Siedlungsentwicklung auf ungenutzten Flächen zu betreiben, zeigt das nächste Kapitel auf.

5 VORAUSSETZUNGEN FÜR BRACHFLÄCHENRECYCLING

Ziel dieses Kapitels ist es, zusammenzufassen, welche Faktoren bei der Verwirklichung der Einzelprojekte wesentlich waren, um anschließend daraus abzuleiten, unter welchen Bedingungen Brachflächenrecycling zum jetzigen Zeitpunkt allgemein funktioniert und welche Bedingungen eine Umnutzung verhindern.

Die Resultate sind, außer anders angegeben, auch auf Österreich übertragbar, denn trotz so mancher Unterschiede zwischen den beiden Planungssystemen, gibt es in puncto Flächenrecycling hauptsächlich Analogien.

5.1 VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE „GUTEN BEISPIELE“

In diesem Unterkapitel werden die Projekte aus Kapitel 4 einander in Tabellenform gegenübergestellt, um zu verdeutlichen, welche Faktoren (z.B.: örtliche, planungsrechtliche, etc.) die Projektentwicklung beeinflusst haben.

5.1.1 Örtliche Voraussetzungen

Ob und wie sich die örtlichen Voraussetzungen für Brachflächenrecycling in den Beispielgemeinden voneinander unterscheiden, verdeutlicht die folgende Tabelle:

Örtliche Voraussetzungen in den Beispielgemeinden¹⁴			
	Ostfildern - "Scharnhäuser Park"	Tübingen - "Loretto"	Rottweil - "Gewerbepark Neckartal"
Fläche der Gemeinde	2281 ha	10812 ha	7176 ha
davon Siedlungs- und Verkehrsfläche	792 ha, d.h. ca. 35% der Gesamtfläche	2297 ha, d.h. ca. 21% der Gesamtfläche	1271 ha, d.h. ca. 18% der Gesamtfläche
Davon landwirtschaftliche Fläche	1294 ha = ca. 57%	3085 ha = ca. 29%	2781 ha = ca. 39%
davon Wald	157 ha = ca. 7%	5223 ha = ca. 48%	2978 ha = ca. 41%
EinwohnerInnen	34 687	83 740	25 638
Bevölkerungsdichte	1521 EW/km ²	775 EW/km ²	357 EW/km ²
Bevölkerungs-entwicklung (1997-2006)	Plus 15,6%	plus 3,1%	plus 2%
Baulandreserven	Vorhanden	wenig	Vorhanden
Zentralität	Unterzentrum	Oberzentrum	Mittelzentrum
Urbanität	Städtischer Raum	Städtischer Raum	ländlicher Raum

Tab.5: Gegenüberstellung der örtlichen Ausgangsbedingungen in den Beispielgemeinden (eigene Darstellung)

¹⁴ Angaben zu Fläche und Bevölkerung beziehen sich auf Daten des statistischen Landesamt Baden-Württemberg (statistisches Landesamt, 2007); Angaben zu den Baulandreserven beziehen sich auf Aussagen der Interviewpartner vor Ort (Herr Jansen, Frau Weiterschau, Herr Walz); Angaben zu den Raumkategorien Zentralität und Urbanität sind aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 entnommen.

5.1.2 Voraussetzungen auf der Fläche:

Neben den örtlichen Voraussetzungen prägen vor allem die Bedingungen auf dem Standort selbst die zukünftige Entwicklung einer Fläche.

Welche Voraussetzungen man auf den Flächen der „Nellingen Barracks“, der „Loretto-Kaserne“ und der „IG Farben“ vor der Umnutzung vorfindet wird in Tabelle 6 aufgelistet.

Voraussetzungen auf der ehemaligen Brachfläche			
	Scharnhäuser Park	Loretto	Gewerbepark Neckartal
Größe der Fläche	150 ha	6 ha Größe der Gesamtmaßnahme Südstadt: 65 ha	90 ha
Lage in der Stadt	zentral	zentral	Randlage
Vornutzung	militärisch	militärisch	industriell
ehem. Eigentumsverhältnisse	Bund, Haus Württemberg, Kleineigentümer	Bund	Rhodia AG
Altlasten			
Altlastenverdacht	ja	ja	ja
Altlastenuntersuchung	notwendig	notwendig	notwendig
Altlastensanierung	notwendig	notwendig	notwendig
vorhandene Bebauung	Betriebseinrichtungen, Wohngebäude	Betriebseinrichtungen, Wohngebäude	Produktionsstätten, Verwaltungsgebäude
Auflagen vom Denkmalschutz	gering	nein	flächendeckend streng
Maßnahmen bezüglich vorhandener Gebäude	Abbruch und Sanierung	Abbruch und Sanierung	Abbruch und Sanierung
Erschließung MIV	vorhanden	vorhanden	vorhanden
zusätzliche Erschließung (MIV) erforderlich?	außen und innen	außen (Sanierung) und innen	Sanierung außen und innen
Erschließung ÖV	nein	vorhanden	nein
zusätzliche Erschließung (ÖV) erforderlich?	ja	ja	ja
Ver- und Entsorgungsleitungen	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Nutzbarkeit bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen	nein	nein	nein

Tab.6: Gegenüberstellung der Voraussetzungen auf den Beispielflächen
Eigene Darstellung

Die Abbildung verdeutlicht, inwieweit sich die Rahmenbedingungen auf den Arealen der guten Beispiele voneinander unterscheiden, bzw. ob es Gemeinsamkeiten gibt.

5.1.3 Voraussetzungen bei der Projektumsetzung

Wesentlich für das Gelingen einer Brachflächenrevitalisierung ist selbstverständlich die gesamte Projektplanung und –abwicklung.

Die folgende Tabelle stellt deshalb die Faktoren, die bei den guten Beispielen für die Projektumsetzung von der Planung bis zur Fertigstellung wesentlich waren, einander gegenüber.

Voraussetzungen bei der Projektumsetzung			
	Scharnhäuser Park	Loretto	Gewerbepark Neckartal
Projektmanagement			
Projektsteuerung	Stadt durch SEG ¹⁵	Stadt durch Stadt-sanierungsamt	Rhodia AG
Dauer der projekt-entwicklung	ca. 20 Jahre	ca. 16 Jahre	ca. 15 Jahre
Projektanstoß (bottom up oder top down)?	Stadt (top down)	Stadt (top down)	NutzerInnen (bottom up)
ProjektpartnerIn	Haus Württemberg (privat)	KE LEG ¹⁶ (öffentlich)	Stadt Rottweil (öffentlich)
Projektverlauf			
Dauer der Brache	ca. 1,5 Jahre	ca. 2 Jahre	ca. 3-4 Jahre
Zwischennutzung	Landesgartenschau	Lager und Werkstätten	Lager
Zwischenerwerb durch Gemeinde	teilweise	Ja	nein
BürgerInnenbeteiligung	Ja	intensiv	Ja
Nachnutzung	Wohnen, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen	Wohnen, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen	Gewerbe
BewohnerInnen	9000	1000	40
Arbeitsplätze	2000	600	400
Dichte der Nachnutzung	60 EW/ha; 13 AP/ha	166 EW/ha; 100 AP/ha	0,4 EW/ha; 4 AP/ha
Planungsinstrumente			
Besonderes Städtebaurecht	§165	§165	§136
Rahmenplan	Ja	Ja	Ja
Bauleitplanung	Ja	Ja	Ja
Projektunterstützung			
Bauleitplanung (gesamtstädtisch)	restriktive Baulandausweisung zur Unterstützung	keine neue Baulandausweisung	keine Einschränkung der Baulandausweisung
Fördermittel	LSP ¹⁷	LSP	LSP
Öffentlichkeitsarbeit	Ja (SEG)	Ja (Stadt-sanierungsamt)	Ja (Wirtschaftsförderung)

Tab.7: Gegenüberstellung der Voraussetzungen bei der Projektumsetzung
(Eigene Darstellung)

¹⁵ Siedlungs- und Entwicklungsgesellschaft (SEG) Ostfildern - ein Tochterunternehmen der Stadt Ostfildern

¹⁶ Kommunalentwicklung Landesentwicklungsgesellschaft (KE LEG) Baden-Württemberg

¹⁷ Landessanierungsprogramm (LSP) Baden-Württemberg – unterstützt Gemeinden bei der Durchführung städtebaulicher Entwicklungs- und Sanierungsmaßnahmen.

5.2 RAHMENBEDINGUNGEN, DIE BRACHFLÄCHENRECYCLING BEGÜNSTIGEN

Auf Basis der Tabellen aus Kapitel 5.1 soll nun definiert werden, welche Faktoren Brachflächenrecycling im Allgemeinen begünstigen.

Es ist anzunehmen, dass Voraussetzungen, die bei allen drei Beispielen erfüllt sind und bei der Projektumsetzung nicht als Herausforderung empfunden wurden (vgl. Kap. 4.2.4; 4.3.4; 4.4.4), die Durchführung eines Brachflächenrecyclings begünstigen.

Des Weiteren kann man davon ausgehen, dass die Faktoren, die im Speziellen die Umsetzung der Best-Practice Beispiele begünstigt haben, auch Brachflächenrecycling im Allgemeinen begünstigen.

Auf diesen Schlussfolgerungen gründend, werden auf den folgenden Seiten Rahmenbedingungen präsentiert, die auf einen Brachflächenrecyclingprozess positiv wirken.

5.2.1 Rahmenbedingungen auf örtlicher und überörtliche Ebene

Die guten Beispiele

Da alle Beispielgemeinden in Baden-Württemberg liegen, gelten für Ostfildern, Tübingen und Rottweil die selben überörtlichen Voraussetzungen, die bereits in Kapitel 4.1 ausführlich beschrieben wurden und kurz folgendermaßen zusammengefasst werden:

Baden-Württemberg ist gekennzeichnet von...

- ... Bevölkerungswachstum
- ... einer hohen Bevölkerungsdichte
- ... der Alterung der Bevölkerung
- ... der Individualisierung der Bevölkerung

Auf einer örtlichen Betrachtungsebene unterscheiden sich die Gemeinden hinsichtlich ihrer Lage in Baden-Württemberg, ihrer Bevölkerungszahl und Fläche deutlich voneinander. Doch auch bei den örtlichen Rahmenbedingungen gibt es, hinsichtlich Bevölkerungsentwicklung (in allen drei Orten gibt es Bevölkerungswachstum) und Strukturstärke (Tübingen, Ostfildern und Rottweil sind jeweils zentrale Orte), Ähnlichkeiten.

In Bezug auf Brachflächenrecycling kann man daraus ableiten, dass Voraussetzungen (sowohl überörtliche als auch örtliche), die bei allen drei Gemeinden gegeben sind, auch auf Brachflächenrecycling im Allgemeinen begünstigend wirken, da in allen drei Beispielgemeinden ja zumindest eine erfolgreiche Wiedernutzung stattgefunden hat.

Örtliche und überörtliche Ebene – Allgemein

Die folgende Aufzählung fasst daher die überörtlichen und örtlichen Rahmenbedingungen, die ein Brachflächenrecycling begünstigen, zusammen und erläutert, wieso die einzelnen Faktoren die Wiedernutzung überhaupt fördern können:

- **Hohe Bevölkerungsdichte:** Wenn der Nutzungsdruck auf die Ressource Boden, aufgrund einer hohen Bevölkerungsdichte, groß ist, müssen die bestehenden Möglichkeiten optimal ausgenutzt werden. In dicht besiedelten Gebieten ist es deshalb eher unwahrscheinlich, dass Grundstücke längere Zeit brach liegen.
- **Bewusstsein für Flächensparen** in der Bevölkerung: In Regionen, bzw. in Orten, mit einer hohen EinwohnerInnen-dichte gibt es weniger naturnahe, öffentliche Freiflächen als in dünn besiedelten Gegenden. Der Erhalt der bestehenden Freiflächen ist für die Bevölkerung in dicht bebauten Gebieten daher ein Thema und schafft Bewusstsein für Flächensparen.
- **Bevölkerungswachstum:** Ansteigende Bevölkerungszahlen erhöhen den Druck auf die bebaubaren Flächen einer Gemeinde. Um die Entwicklungsfähigkeit einer Gemeinde bei zunehmenden EinwohnerInnenzahlen zu erhalten, muss ein sparsamer Umgang mit Baulandreserven angestrebt werden. Dieser kann durch Nachverdichtung und Brachflächenrecycling erzielt werden.
- **Strukturstärke:** Zentrale Orte haben für die Umgebung besondere Bedeutung bei der überörtlichen Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen und als Schwerpunkt für Arbeitsplätze (vgl. LEP, 2002, S. 19). Auch eine gute Anbindung an das Straßen- und Schienennetz ist für zentrale Orte, je nach Grad der Zentralität, kennzeichnend. Diese guten strukturellen Voraussetzungen sind für InvestorInnen (sowohl im Bereich Wohnen, als auch im Bereich Gewerbe) attraktiv, was sich in einer hohen Nachfrage nach Grundstücken im Allgemeinen und somit auch in einer höheren Wiedernutzungswahrscheinlichkeit von Brachflächen niederschlägt.
- **Alterung der Bevölkerung:** Ältere Menschen haben andere Ansprüche an ihre Wohnumgebung, als junge Menschen, die oftmals mobiler sind. Eine gute Nahversorgung mit Dingen des täglichen Gebrauchs und eine ausreichende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz können aber nur in kompakten

Siedlungsstrukturen, wie sie durch Innenentwicklung entstehen können, gewährleistet werden.

- **Individualisierung:** Wenn die Anzahl der Haushalte steigt, bedeutet das eine erhöhte Nachfrage nach Wohnraum und damit wiederum einen höheren Druck auf die Ressource Boden. Die Ansprüche von Alleinstehenden sind außerdem meistens eher in Singlewohnungen innerhalb einer kompakten Siedlungsstruktur, als im Einfamilienhaus im Grünen erfüllt.

Örtliche und überörtliche Rahmenbedingung – Zusammenfassung

In strukturstarken Wachstumsregionen, wie Baden-Württemberg, ist die Voraussetzung für Brachflächenrecycling alleine durch den immer stärker werdenden Druck auf die begrenzte Ressource Boden gegeben. Besonders in den städtischen Agglomerationen dieser Regionen, etwa in Tübingen und Ostfildern, führt der Nutzungsdruck zu einem verstärkten Bewusstsein für die Notwendigkeit des Flächensparens bei den BürgerInnen und EntscheidungsträgerInnen.

Neben simplen Platzproblemen (wachsende Bevölkerung bei gleichbleibender Fläche) sind aber auch gesellschaftliche Veränderungen als Motor für Innenentwicklung zu nennen, denn die Ansprüche einer alternden, individualisierten Bevölkerung werden durch großzügige Einfamilienhäuser in Streusiedlungen in Zukunft nicht mehr abgedeckt werden.

Ob allerdings gesellschaftliche Entwicklungen alleine ausreichen, um Innenentwicklung und damit Brachflächenrecycling voranzutreiben, ist fraglich, da sie nicht mit finanziellen Erleichterungen (hoher Nutzungsdruck führt zu hohen Grundstückspreisen, die die Grundstücksherrichtung auf belasteten Brachflächen attraktivieren) verbunden sind.

5.2.2 Rahmenbedingungen auf dem Areal

Die Voraussetzungen, die auf einem umzunutzenden Areal auftreten, können sehr verschieden sein und die Wahrscheinlichkeit einer Revitalisierung stark beeinflussen.

Die guten Beispiele

Die drei Projektareale ähneln sich in puncto Größe, Altlastenverdacht, vorhandene Infrastruktur und vorhandene Bebauung. Weitere Faktoren, die bei mindestens zwei der insgesamt drei Best-Practice Beispiele begünstigend auf eine Revitalisierung gewirkt haben, sind: die zentrale Lage der Areale, einheitliche Eigentumsverhältnisse und geringe behördliche Auflagen (vgl. Tab. 6).

Rahmenbedingungen auf dem Areal - Allgemein

Da diese Voraussetzungen bei allen drei zumindest aber bei zwei Beispielen Rahmenbedingungen für eine erfolgreiche Umnutzung schufen, kann man daraus Rückschlüsse auf Brachflächenrecycling im Allgemeinen ziehen und schlussfolgern, dass sich die folgenden Faktoren günstig auf die Möglichkeit eines Brachflächenrecyclings auswirken:

- **Größe:** Große Brachflächen, wie sie vor allem durch Auflösung von Militärstandorten, Bahngeländen oder Industriearealen entstehen, sind für Gemeinden interessant, weil sie einerseits die Möglichkeit bieten, neue Akzente durch experimentellen Städtebau im Innenbereich zu setzen und sie andererseits Baulandreserven darstellen, die tatsächlich einen großen Teil der Baulandnachfrage abdecken können. Kleinere Brachen werden hingegen seltener zum Schwerpunkt der örtlichen Planung, sondern ihre Umnutzung hängt eher vom Engagement privater InvestorInnen ab. Auch aus finanzieller Sicht hat die Umnutzung großer Brachen Vorteile. Zwar steigen mit zunehmender Größe natürlich gleichzeitig die absoluten Kosten, sowie der Planungs- und Managementaufwand, doch relativ betrachtet (Kosten pro Quadratmeter) ist es meistens günstiger, große Flächen zu revitalisieren.
- **Kleinheit:** Obwohl keines der guten Beispiele auf einer kleinen Brachfläche verwirklicht wurde, kann auch Kleinheit, je nach finanziellen Möglichkeiten der InvestorInnen, beim Brachflächenrecycling ein Vorteil sein, denn das Risiko von Leerständen bei der Folgenutzung ist auf kleinen Projektstandorten geringer. Auch die einmaligen Kosten sind niedriger und die Revitalisierung von kleinen Brachen erfordert daher weniger Liquidität.
- **Zentrale Lage:** Eine Brache in zentraler Lage hat gute Chancen auf Revitalisierung. Da in Zentrumsnähe normalerweise nur mehr wenig Baulandreserven vorhanden

sind, bieten diese Brachflächen für Investoren vor allem im Bereich Dienstleistung und Wohnen gute Möglichkeiten. Brachen in peripheren Lagen werden, wenn überhaupt, eher einer gewerblichen oder industriellen Nachnutzung zugeführt, bzw. als Lager genutzt werden.

- **Einheitliche Eigentumsverhältnisse:** Befindet sich eine Brache in Besitz von einem einzigen Eigentümer, bzw. einer einzigen Eigentümerin, gestalten sich Grundstücksverhandlungen meistens einfacher.
- **Altlastenverdacht:** Wenn man weiß, dass ein Grundstück mit Kontaminationen belastet ist, dann kann eine Sanierung von vornherein einkalkulieren.
- **Vorhandene Infrastruktur:** Brachen, die bereits gut erschlossen sind, haben Standortvorteile, da bei der Beurteilung eines Areals seine Erreichbarkeit mit dem Auto oder mit dem öffentlichen Verkehr wichtige Faktoren sind (vgl. VALDA/WESTERMANN, 2004, S.12).
- **Vorhandene Bebauung:** Gebäude, die sich in gutem Zustand befinden, ermöglichen Zwischennutzungen (z.B.: Werkstätten, Ateliers, Lager, etc.), da die Räume sehr rasch und günstig vermietet werden können. Bei der endgültigen Nachnutzung schafft die Sanierung alter Gebäude und ihre Einbindung in neue Strukturen außerdem einmalige Orte mit besonderer Atmosphäre. Das kann ein Vermarktungsvorteil sein.
- **Geringe behördliche Auflagen:** Je geringer die behördlichen Auflagen, desto mehr Gestaltungsfreiheit ist gegeben und umso beliebter ist das Gelände bei potentiellen InvestorInnen.

Rahmenbedingungen auf dem Areal – Zusammenfassung

Kurz zusammengefasst haben zentrumsnahe, bereits gut erschlossene Areale mit einheitlichen Eigentumsverhältnissen und Klarheit über das Vorhandensein von Altlasten eine gute Chance auf Revitalisierung. Auch bereits vorhandene Gebäude können, sofern sie in einem halbwegs guten Zustand sind, positiv auf die Wiedernutzung wirken, da sie Zwischennutzungen ermöglichen und zur Besonderheit des Areals beitragen.

Große Areale sind vor allem für GroßinvestorInnen (Gemeinde, BauträgerInnen) interessant. Eine kleine Fläche bietet hingegen bessere Möglichkeiten für kleine und mittlere InvestorInnen, die das finanzielle Risiko einer großen Revitalisierung nicht tragen können.

5.2.3 Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzung

Wesentlich bei einer Umnutzung sind, neben den mehr oder weniger unveränderlichen lokalen Voraussetzungen, die rechtlichen Voraussetzungen, die Planung, das

Instrumentarium, das bei der Umsetzung zum Einsatz kommt, sowie die Organisation und das Engagement der Projektsteuerung.

Die guten Beispiele

Die Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzung gleichen sich bei den guten Beispielen in vielerlei Hinsicht, denn alle drei Projekte haben eine einheitlichen Projektsteuerung, die lange Umsetzungsdauer, die Projektbeteiligung der Gemeinde, eine relativ kurze Brachendauer, das Vorhandensein von Zwischennutzungen, die Beteiligung von BürgerInnen an der Planung, eine hochwertige Folgenutzung, den Einsatz des besonderen Städtebaurechts und der Bauleitplanung, die Erstellung eines Rahmenplans und die Unterstützung der Maßnahme durch Öffentlichkeitsarbeit gemeinsam. Bei der Realisierung des Loretto und des Scharnhauser Parks wurde außerdem jeweils auf eine dichte Nachnutzung Wert gelegt und die Bauleitplanung wurde zur Unterstützung der Maßnahme eingesetzt (vgl. Tab. 7).

Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzung - Allgemein

Für Brachflächenrecycling im Allgemeinen, kann man daraus ableiten, dass folgende Faktoren bei der Projektumsetzung den Erfolg einer Revitalisierungsmaßnahme begünstigen:

- **Einheitliche Projektsteuerung:** Wenn eine Stelle für die gesamte Projektabwicklung verantwortlich ist (Amt oder Entwicklungsgesellschaft), verhindert man Absprache- und Kompetenzprobleme. Entscheidungen können auf diese Art schneller getroffen werden, als wenn der gesamte städtische Verwaltungsapparat mit der Umsetzung betraut wäre.
- **Lange Projektumsetzungsdauer:** Große Projekte mit gesamtstädtischen Auswirkungen müssen lange geplant und vorsichtig umgesetzt werden. So wird die optimale Integration in die Gesamtstadt gewährleistet und negative Entwicklungen können korrigiert werden.
- **Projektbeteiligung der Gemeinde:** Wenn die Gemeinde am Projekt beteiligt ist, kann man projektunterstützende Maßnahmen (z.B.: Umwidmungen, Erschließung, etc.) erwarten und es ermöglicht den Zugang zu öffentlichen Fördermitteln (z.B.: Landessanierungsprogramm (LSP))
- **Kurze Brachendauer:** Wird eine Fläche schnell wieder in den Nutzungskreislauf zurückgeführt, verhindert man negative Assoziationen (schlechte Gegend, verfallendes Areal, Unsicherheitsgefühl, etc.).

- **Zwischennutzung:** können dem weiteren Verfall einer Fläche entgegenwirken und das Image eines Areals aufbessern.
- **BürgerInnenbeteiligung:** Einbindung der BürgerInnen schafft Akzeptanz für ein Projekt und erhöht das Bewusstsein für die Notwendigkeit des Flächensparens.
- **„Hochwertige“ Nachnutzung:** Ist die Nachnutzung höherwertig als die aufgegebenen Nutzung kann der „Widmungsgewinn“ zur Finanzierung der Maßnahme beitragen.
- **Einsatz der Bauleitplanung:** Um eine höherwertige Nutzung auf dem Areal zu etablieren, ist meist die Umwidmung der Fläche, also die Abstimmung der Bauleitplanung auf die Ziele der Umnutzung erforderlich.
- **Einsatz des besonderen Städtebaurecht:** Die rechtlichen Möglichkeiten, die das besondere Städtebaurecht beinhaltet, ermöglichen eine rasche und einheitliche Umnutzung und sie erleichtern die Finanzierung der Maßnahme.
- **Rahmenplan:** Ein informeller Rahmenplan als Grundlage einer Revitalisierung ist wichtig, um die Ziele und Grundsätze der Planung nicht aus den Augen zu verlieren und trägt damit zu einer einheitlichen und qualitativ hochwertigen Umsetzung bei.
- **Unterstützende Maßnahmen durch Bauleitplanung:**
Restriktive Baulandausweisungen lenken Investitionen ins Revitalisierungsgebiet.
- **Öffentlichkeitsarbeit:** Um InvestorInnen auf das Areal zu locken, ist es notwendig, Öffentlichkeitsarbeit zu betreiben.
- **Dichte Nachnutzung:** erleichtert die Finanzierbarkeit der Maßnahme.

Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzung - Zusammenfassung

Die Rahmenbedingungen bei der Projektumsetzungen sind, anders als die lokalen Voraussetzungen, veränderbar und hauptsächlich von den rechtlichen Voraussetzungen, den ProjektmanagerInnen und den PlanerInnen abhängig.

Kurz zusammengefasst, kann man sagen, dass Kooperation bei der Umsetzung eines Brachflächenrecyclings wesentlich ist, da eine Zusammenarbeit sowohl mit der Gemeinde (verantwortlich für Bauleitplanung, Fördergelder, Infrastrukturmaßnahmen, etc.), als auch mit den BürgerInnen (wichtig für Annahme der Nachnutzung) für den Erfolg eines Projektes entscheidend ist.

Daneben ist es aber auch wichtig, durch eine dichte Planung und eine Aufwertung der Nutzung die Interessen der InvestorInnen zu verwirklichen und den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes zu sichern. Nur so wird die Wiedernutzung von Brachen mit der Neubebauung von Freiflächen konkurrenzfähig.

Sind die rechtlichen Voraussetzungen so, dass sie der Planung die Möglichkeit geben, ihre Ziele bestmöglich durchzusetzen (z.B.: besonderes Städtebaurecht), begünstigt das ebenfalls die Wahrscheinlichkeit einer Wiedernutzung und den Erfolg einer Maßnahme.

5.3 RAHMENBEDINGUNGEN, DIE BRACHFLÄCHENRECYCLING ERSCHWEREN

Um die Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung zu fördern, muss die Raumplanung in Zukunft versuchen, flächendeckend Voraussetzungen zu schaffen, welche die Aktivierung von innerstädtischen Brachen ermöglichen.

Dazu ist es notwendig sich, neben den positiv wirkenden Voraussetzungen, auch mit den Rahmenbedingungen auseinanderzusetzen, die einer Umnutzung von Brachen im Allgemeinen entgegenstehen.

5.3.1 Auf überörtlicher und örtlicher Ebene

Im Umkehrschluss zum vorigen Unterkapitel (Kap. 5.2) könnte man annehmen, dass folgende Rahmenbedingungen Brachflächenrecycling verhindern, oder zumindest verzögern:

- Geringe Bevölkerungsdichte
- Bevölkerungsrückgang
- Mangelndes Bewusstsein für Flächensparen in der Bevölkerung (als Resultat einer geringen Bevölkerungsdichte, bzw. von Bevölkerungsrückgang)

Dass die hohe Nachfrage nach Grund und Boden in Wachstumsregionen zu einem sparsamen Umgang mit Flächen führt und damit eine gute Rahmenbedingung für Brachflächenrecycling darstellt, wurde bereits erläutert.

Dass der Umkehrschluss, dass Flächenrecycling in strukturschwachen Regionen mit geringer Bevölkerungsdichte und einem EinwohnerInnenrückgang nicht oder zumindest seltener stattfinden kann, berechtigt ist, zeigen die folgendenden Daten zur Bevölkerungsentwicklung, der Bevölkerungsdichte und dem Flächenverbrauch in den deutschen Bundesländern :

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsdichte in den Flächenländern		
	Bevölkerungsentwicklung 1991-2006 ¹⁸	Bevölkerungsdichte EW/km ² ¹⁹
Baden-Württemberg	8,50%	300
Bayern	8,26%	177
Brandenburg	-0,36%	87
Hessen	4,86%	289
Mecklenburg-Vorpommern	-10,84%	74
Niedersachsen	7,68%	168
Nordrhein-Westfalen	3,54%	530
Rheinland-Pfalz	7,01%	204
Saarland	-2,59%	409
Sachsen	-9,74%	232
Sachsen-Anhalt	-13,77%	121
Schleswig-Holstein	7,44%	179
Thüringen	-10,35%	144

Tab.8: Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsdichte in den Flächenländern (eigene Darstellung)

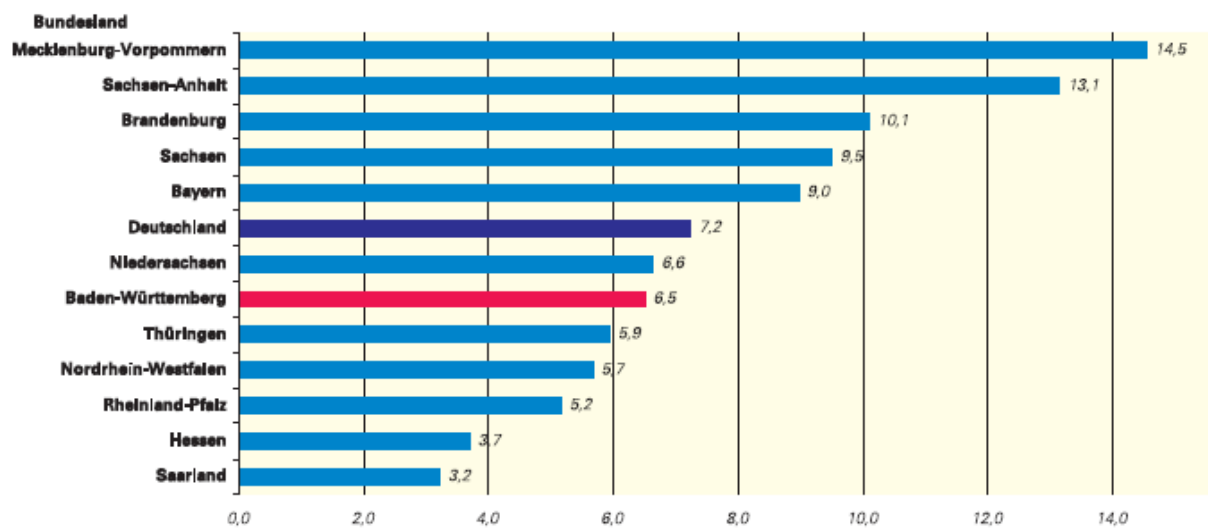


Abb.51: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den Flächenländern ohne Schleswig-Holstein (keine Angaben verfügbar) 1996-2003 in %
(LEB BW, 2005, S.132)

Am meisten stieg der Flächenverbrauch zwischen 1996 und 2003 in den Bundesländern an, die eine geringe Bevölkerungsdichte aufweisen und mit Bevölkerungsrückgang konfrontiert sind.

In Mecklenburg-Vorpommern ist zum Beispiel die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Bundesvergleich am stärksten angestiegen (14,5%), obwohl seine EinwohnerInnenzahl innerhalb der letzten 15 Jahre stark zurückging und es von allen Bundesländern am dünnsten besiedelt ist .

¹⁸ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2006

¹⁹ Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2007

Ähnlich ist die Situation in Sachsen-Anhalt, Brandenburg und Sachsen. Diese Bundesländer haben alle eine vergleichsweise geringe Bevölkerungsdichte und sie sind mit abnehmenden EinwohnerInnenzahlen konfrontiert. Trotzdem ist der Flächenverbrauch dort zum Bundesdurchschnitt überproportional gestiegen.

Daraus kann man ablesen, dass Brachflächenrecycling in strukturschwachen Schrumpfsregionen kein bedeutendes Thema ist, obwohl, durch die Abwanderungsprozesse bedingt, vermutlich viele Brachen zur Verfügung stünden.

Für das Scheitern eines Brachflächenrecyclings gibt es aber unabhängig von der Entwicklung der Region noch weitere Ursachen.

5.3.2 Auf der Ebene des Areals

Die Chance auf Wiedernutzung wird zum Beispiel durch schlechte Standortfaktoren verringert, da sie InvestorInnen abschrecken.

Standortfaktoren, die sich negativ auswirken sind:

- Periphere Lage
- Mangelnde Erschließung durch Straßen und öffentliche Verkehrsmittel.

Neben diesen Faktoren, die nicht nur auf Brachflächen negativ wirken, sondern die Attraktivität von Grundstücken generell negativ beeinflussen, gibt es auch Rahmenbedingungen, die im Besonderen die Nutzung von Brachflächen verhindern können.

Sie werden in Tabelle 9 deutlich, welche die Schwierigkeiten auflistet, mit denen die ProjektentwicklerInnen bei den guten Beispielen konfrontiert waren.

Standortbezogene Schwierigkeiten bei der Umnutzung		
Scharnhauser Park	Loretto	Gewerbepark Neckartal
Ungeklärte Lage und Umfang der Kontaminationen	Ungeklärte Lage und Umfang der Kontaminationen	Ungeklärte Lage und Umfang der Kontaminationen
Existenz von Altlasten	Existenz von Altlasten	Existenz von Altlasten
Schwierige Verhandlungen mit GrundstückseigentümerInnen	Schwierige Verhandlungen mit GrundstückseigentümerInnen	Denkmalschutz
Denkmalschutz		

Tab.9: Standortbezogene Schwierigkeiten bei der Umsetzung der guten Beispiele (eigene Darstellung)

Zwar konnten diese Rahmenbedingungen die Umnutzungen der guten Beispiele nicht verhindern, da in diesen Fällen die positiven Multiplikatoren überwogen, doch kann man

daraus ableiten, dass folgende Faktoren im Allgemeinen negativ auf die Wahrscheinlichkeit einer Umnutzung wirken:

- **Ungeklärte Lage und Umfang von Kontaminationen:** Auch wenn bekannt ist, dass man auf einer Fläche mit Altlasten rechnen muss (Altlastenverdachtskataster), sind realistische Kalkulationen nicht möglich, bis Lage und Umfang der Belastung genau festgestellt sind.
- **Existenz von Altlasten:** Eine Altlastensanierung bedeutet eine zusätzliche finanzielle Belastung für die InvestorInnen. Neben dem monetären Aspekt wirken sich Kontaminationen oftmals auch negativ auf das Image einer Fläche aus. Zukünftige NutzerInnen könnten dadurch abgeschreckt werden.
- **Unkooperative GrundstückseigentümerInnen:** Langwierige Verhandlungen verlangsamen den Umnutzungsprozess.
- **Behördliche Auflagen:** Denkmalpflegerische Auflagen verlangen häufig kostspielige Renovierungsarbeiten und schränken den Gestaltungsspielraum künftiger NutzerInnen ein.

Zusammenfassend sind es, auf der Ebene des Areals, neben den Standortfaktoren vor allem diverse Belastungen (Altlasten, behördliche Auflagen, Eigentumsverhältnisse), die die Wiedernutzung von Brachflächen gegenüber der grünen Wiese benachteiligen.

Die guten Beispiele zeigen, dass es aber trotzdem Projekte gibt, die funktionieren.

Entscheidend für die Umsetzung eines Brachflächenrecyclings sind nämlich neben den unveränderlichen lokalen Voraussetzungen hauptsächlich die planerischen, rechtlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen innerhalb derer die Projektumsetzung stattfindet.

Es ist daher, im Sinne eines quantitativen Bodenschutzes, erforderlich, dass Raumplanung und Politik Verhältnisse schaffen, die Brachflächenrecycling flächendeckend ermöglichen. Wie man dieses Ziel erreichen kann und welche Veränderungen dafür notwendig wären, zeigt das nächste Kapitel auf.

6 ZUKUNFTSPERSPEKTIVEN FÜR DIE RAUMPLANUNG IN BEZUG AUF BRACHFLÄCHENRECYCLING

Ziel einer nachhaltigen Planungspolitik muss es sein, die Neuinanspruchnahme von naturnahen Landschaften zu einer Ausnahme und die Wiedernutzung von unternutzten und ungenutzten Flächen zur Regel zu machen, sprich die Flächenkreislaufwirtschaft einzuführen.

Nur auf diese Weise kann der Flächenverbrauch langfristig eingedämmt werden und die Raumplanung ihrem gesetzlichen Auftrag, eine nachhaltige Bodennutzung zu sichern, ohne die Entwicklungsfähigkeit der Städte und Gemeinden einzuschränken, nachkommen.

In der Praxis würde die Flächenkreislaufwirtschaft ein Umdenken der örtlichen Planung, der regionalen und überregionalen Planung, sowie der Politik erfordern.

Dass es für jede dieser Ebenen ein großes Entwicklungspotential gibt und welche Grundsätze, Maßnahmen und Instrumente die geeigneten Rahmenbedingungen für Brachflächenrecycling und Flächenkreislaufwirtschaft schaffen könnten, zeigt dieses Kapitel.

6.1 MÖGLICHKEITEN DER ÖRTLICHEN PLANUNG

Städte und Gemeinden haben aufgrund ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit bereits jetzt einen beachtlichen Handlungsspielraum, mit dem sie die Siedlungsentwicklung nachhaltig gestalten können. In der Praxis nutzen die meisten Kommunen diese Möglichkeiten aber bei weitem nicht aus, denn häufig werden Baulandausweisungen leider nicht im Sinne eines gesellschaftlichen Auftrags, sondern zu Gunsten von einzelnen Akteuren gemacht, da Gemeinden fürchten, im interkommunalen Wettbewerb um Betriebe und EinwohnerInnen sonst nicht konkurrenzfähig zu sein.

Ein wichtiger Schritt wäre deshalb eine verstärkte Zusammenarbeit von benachbarten Gemeinden, sogenannte **interkommunale Kooperation**.

Weniger Konkurrenz zwischen den Gemeinden würde verhindern, dass Bauland auf der grünen Wiese zu Dumpingpreisen vergeben wird. Innerstädtische Brachen wären dann in finanzieller Hinsicht konkurrenzfähig.

Könnten sich alle Gemeinden einer Region zur restriktive Flächenausweisungen durchringen, würde das zusätzlich vorhandenes Investitionskapital auf Brachflächen lenken.

Neben interkommunaler Kooperation, die auch von anderen Gemeinden die Bereitschaft zu Flächensparen einfordert, kann aber auch jede Gemeinde selbstständig ihren Flächenverbrauch verringern. Ansätze, um dieses Ziel zu erreichen, wären etwa:

- Eine **bedarfsorientierte Planung**: Bei der Aufstellung oder der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes (bzw. des Flächenwidmungsplanes in Österreich) sollte man sich an nachvollziehbaren und auf lokale Ausgangsbedingungen abgestimmte Flächenbedarfsprognosen beziehen, um den tatsächlichen Flächenbedarf nicht zu überschätzen. Dadurch wird ein Überangebot an Neubauflächen verhindert und die Chancengleichheit zwischen Brachflächen und der grünen Wiese verbessert (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.33).
- **Erfassung von innerstädtischen Flächenpotentialen**: Um korrekte Flächenbedarfsprognosen zu erstellen muss Klarheit über vorhandene Baulandreserven im Innenbereich herrschen. Die Quantifizierung und Lokalisierung von Brachflächen und Baulücken in einem Brachflächen- und Baulückenkataster ist in diesem Zusammenhang sinnvoll. Dieser Kataster sollte in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden, damit seine Aussagekraft gewährleistet ist.
- **Innentwicklungsplan**: Auf Basis der Informationen aus dem Brachflächen- und Baulückenkataster sollten Gemeinden einen Innentwicklungsplan erstellen, der Aussagen darüber enthält, wie die einzelnen Flächen in Zukunft entwickelt werden könnten (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.27). Bei der Aufstellung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplans (bzw. Flächenwidmungsplan) sollte dieser Innenentwicklungsplan berücksichtigt werden.
- Erstellung eines **Altlastenverdachtsflächenkatasters**: Um die Planungs- und Rechtssicherheit für InvestorInnen beim Brachflächenrecycling zu verbessern, ist es notwendig alle Altlastenverdachtsflächen in einem Kataster zu erfassen. Sinnvoll wäre es, die Informationen aus dem Altlastenverdachtsflächen- und dem Brachflächen- und Baulückenkataster zu überlagern. Damit könnten interessierte BürgerInnen und zukünftige NutzerInnen optimal über Lage und Zustand innerstädtischer Brachen informiert werden.
- **Mobilisierung** der Potentiale: Das Wissen über innerstädtische Potentiale ist wertlos, wenn diese nicht mobilisiert werden können, weil die aktuellen EigentümerInnen nicht zum Verkauf oder zur Bebauung bereit sind. Die Möglichkeiten, die einer Gemeinde

in diesem Fall zur Baulandmobilisierung zur Verfügung stehen sind von den gesetzlichen Rahmenbedingungen abhängig (vgl. Kap.6.3). Sind die Voraussetzungen gegeben, könnte die Kommune zum Beispiel ein Baugebot erteilen.

„Ein Baugebot ist die durch Bescheid der Gemeinde begründete Verpflichtung des Eigentümers, innerhalb einer bestimmten angemessenen Frist sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bebauen oder ein vorhandenes Gebäude oder eine vorhandene sonstige bauliche Anlage den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupassen.“

(KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.55)

- Förderung von **Zwischennutzungen**: Zwischennutzungen sind in vielen Fällen ein Beitrag zur Image-Aufwertung eines brachgefallenen Gebietes. Außerdem können sie die Initialzündung für Folge- und Nachnutzung sein. Die Gemeinde sollte deshalb Anfragen bezüglich Zwischennutzungen (z.B.: von Jugendorganisationen, Künstlergruppen, sozialen Einrichtungen, kirchlichen Organisationen, etc.) eher positiv gegenüber stehen, bzw. auch gezielt an diese Gruppen herantreten und sie auf das räumliche Potential von verschiedenen Flächen hinweisen.
- **Vermittlungstätigkeit** zwischen AkteurInnen: Nicht nur in Bezug auf temporäre Nutzungen sind die Gemeinden gefordert, Flächen zu vermitteln. Eine effiziente Flächennutzung kann nur durch aktive Vermittlungsarbeit gewährleistet werden. Auf diese Weise kann die Kommune selbst, oder eine beauftragte Vermittlungsagentur, für jeden Interessenten bzw. jede Interessentin das am besten geeignete Grundstück bereitstellen. Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik sollte bei der Vermittlung von Flächen das Hauptaugenmerk auf Baulücken- und Brachflächen liegen.
- **Flexible** Handhabung von **Umwidmungen**: Viele Brachflächen haben bereits eine nutzungsspezifische Widmung, z.B. als Gewerbegebiet oder Industriegebiet. Den Kreis der InteressentInnen kann die vorhandene Widmung einschränken, darum sollte die Gemeinde die Bereitschaft zeigen, im Falle einer beabsichtigten Umnutzung der Fläche, die Widmung rasch und unbürokratisch zu ändern.
- **Public-Private-Partnership**: Prinzipiell wäre es für jede Gemeinde, die InvestorInnen anziehen will, wichtig, die Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit mit Privaten, sogenanntem Public-Private-Partnership, zu signalisieren. Besonders bei der komplexen Aufgabe Brachflächenrecycling könnten beide Seiten von einer solchen Kooperation profitieren. Der Investor bzw. die Investorin kann dadurch mit einer Verringerung der Planungs- und Bewilligungsdauer rechnen und eventuell auch

öffentliche Fördermittel lukrieren (vgl. „gutes Beispiel“ Gewerbepark Neckartal). Die Gemeinde muss sich im Gegenzug nicht um die Projektsteuerung kümmern.

- **Bewusstseinsbildung** in der Bevölkerung: Veröffentlichungen und Veranstaltungen zum Thema Flächenverbrauch und Zersiedelung können dazu beitragen, dass die BürgerInnen einer Gemeinde diesbezüglich sensibilisiert werden und schaffen eine größere Akzeptanz für restriktive Baulandausweisungen, Nachverdichtung und die Revitalisierung von Brachen.

Einige dieser Lösungsstrategien gehen über die klassischen Kompetenzfelder der Raumplanung hinaus (Koordination zwischen Akteuren, Öffentlichkeitsarbeit, etc.) und verlangen eher Managementfähigkeiten. Für die örtliche Planung ist dies eine große Herausforderung, gleichzeitig aber auch eine Chance, denn dieses aktive **Flächenmanagement** bietet die Möglichkeit den zur Verfügung stehenden Raum nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ bestmöglich zu nutzen und dadurch die Flächeneffizienz zu erhöhen.

6.2 MÖGLICHKEITEN DER REGIONALEN UND ÜBERREGIONALEN PLANUNG

Die Strukturstärke bzw. –schwäche einer Region ist für die Wiedernutzungswahrscheinlichkeit einer Brachfläche wesentlich (vgl. Kap. 5.2. und 5.3). Die Handlungsstrategien für einen nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden unterscheiden sich daher je nachdem, ob eine Wachstums- oder eine Schrumpfsregion vorliegt.

In Wachstumsregionen ist die Nachfrage nach Flächen groß. Es ist deshalb eher unwahrscheinlich, dass der gesamte Flächenbedarf von Brachflächen gedeckt werden kann. Nicht zuletzt deshalb, weil in strukturstarken Regionen auch generell weniger Brachen vorhanden sind. Das Ziel in strukturstarken Räumen muss deshalb sein, Brachflächen wiederzunutzen und im Bedarfsfall auch Bauland auf der grünen Wiese in Anspruch zu nehmen.

In Schrumpfsregionen ist eine andere Strategie gefordert, denn hier gibt es zumeist viele Brachen und wenige potentielle InvestorInnen. In diesen Räumen erscheint es sinnvoll, Brachflächen in den Naturkreislauf zurückzuführen, indem man sie rückwidmet und renaturiert.

Im Idealfall sind Größe und Qualität der in Schrumpfsgebieten renaturierten Flächen ungefähr gleich mit den in Wachstumsregionen neu bebauten Flächen. Der absolute Wert an

Siedlungs- und Verkehrsflächen bliebe somit gleich. Allerdings würden die bereits bevorzugten strukturstarken Räume von den benachteiligten Gebieten zusätzlich profitieren. Die regionale, bzw. die überörtliche, Planung könnte ein Ausgleichssystem schaffen, indem sie

- 1.) Den Gemeinden verbindliche **Maximalwerte für ihren Flächenverbrauch** vorschreibt, unabhängig davon, ob es sich um eine strukturschwache oder eine strukturstarke Gemeinde handelt.

„Quantitative Handlungsziele zum Flächensparen, insbesondere Obergrenzen für die künftige jährliche Siedlungsausweitung, könnten durch die Länder als Ziele der Raumordnung und Landesplanung formuliert und auf die Regionen verteilt und von diesen – ohne oder sogar mit Bindungswirkung – an die Gemeinden „weiter gereicht“ werden (Kontingentierung). Eine solche Mengenkongingentierung verstößt nicht gegen die kommunale Selbstverwaltungsgarantie und die darin als sog. Organisationshoheit der Kommunen enthaltene Planungshoheit.“
(Umweltbundesamt Berlin (Hrsg.), 2003, S. 6)

- 2.) den Handel mit **Flächenlizenzen** zulässt.

„Auch ein künftiger Handel mit Flächenlizenzen kann aus der Sicht der Raumordnung und des Umweltschutzes zur absoluten Begrenzung der Flächeninanspruchnahme zielführend sein“
(Umweltbundesamt Berlin (Hrsg.), 2003, S.7)

Die Angabe von quantitativen Zielen zum Flächenverbrauch auf einer überörtlichen Ebene wäre sinnvoll, da die Flächenneuausweisungen in den Bauleitplänen der Gemeinden diesen Zielvorgaben nicht widersprechen dürften. Die übergeordnete Planung könnte mit dieser Maßnahme aktiv auf den Flächenverbrauch der Gemeinden einwirken.

Damit die Entwicklungsfähigkeit von Gemeinden mit einem hohen Flächenbedarf (z.B.: aufgrund von überdurchschnittlichem Bevölkerungswachstum) jedoch nicht durch strenge Kontingentierungen behindert wird, könnte man diesen Gemeinden die Möglichkeit geben, den zulässigen Maximalwert an Baulandneuausweisungen auch zu überschreiten, sofern sie dafür Flächenlizenzen von Gemeinden kaufen, die weniger als die, von der Landesplanung bzw. Regionalplanung, erlaubten Flächen neu in Anspruch genommen haben. Auf diese Weise würde ein finanzieller Ausgleich z.B. von Wachstums- an Schrumpfungsregionen erfolgen.

Die Entscheidung über die Einführung einer solchen „Flächenbörse“ liegt jedoch nicht nur bei der überörtlichen Planung, sondern auch bei der Politik.

6.3 POLITISCHE MAßNAHMEN ZUR FÖRDERUNG VON BRACHFLÄCHENRECYCLING

Die Haltung der regierenden PolitikerInnen zur Bodenfrage ist für die zukünftige Entwicklung des Flächenverbrauchs entscheidend und die politischen Möglichkeiten zur Förderung von Brachflächenrecycling sind vielfältig. Die Politik kann Gesetze erlassen, welche die Durchsetzung einer flächensparenden Planung erleichtern. Sie kann außerdem mittels Steuerungsmaßnahmen jedeN EinzleneN zu einem umsichtigen Umgang mit der Ressource Boden veranlassen und durch Aufklärungsmaßnahmen zu einem Wertewandel und einem gesellschaftlichen Konsens in Bezug auf Flächenverbrauch beitragen.

6.3.1 Möglichkeiten der Raumplanung erweitern

Mit folgenden politischen Entscheidungen könnte zum Beispiel die Durchführbarkeit von Brachflächenrecycling für die Raumplanung vereinfacht werden:

- **Einführung des Planwertausgleichs:** Der Wert eines Grundstücks erhöht sich durch Baulandwidmung. Der Eigentümer oder die Eigentümerin profitiert davon, ohne eine Gegenleistung zu erbringen (vgl. Umweltbundesamt Wien (Hrsg.), 2005, S.34). Unter Planwertausgleich versteht man die Einhebung von Abgaben auf diesen Planwertgewinn. Diese Maßnahme hätte auf den Flächenverbrauch und die Durchführung von Brachflächenrecycling mehrere positive Auswirkungen, denn dadurch würde einerseits der Druck auf die Gemeinden, Gefälligkeitswidmungen durchzuführen, geringer. Andererseits könnte man die, im Falle einer Umwidmung anfallenden, Abgaben in die Bestandserhaltung (z.B.: in die Wiedernutzung von Brachen) reinvestieren. Die gesetzliche Verankerung des Planwertausgleichs ist daher für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung wesentlich.
- **Erleichterung der Baulandmobilisierung:** Manche Projekte scheitern alleine an der Tatsache, dass GrundstückseigentümerInnen weder bereit sind eine Fläche zu verkaufen, noch sie zu bebauen. Um eine solche Fläche wieder in den Nutzungskreislauf zurückzuführen, muss den Gemeinden die Möglichkeit zur Baulandmobilisierung gegeben werden. Der Gesetzgeber könnte die Position der Gemeinden bei Verhandlungen zur Baulandmobilisierung stärken, indem er, als allerletzte Option, bodenrechtliche Eigentumseingriffe (Baugebot, Enteignung, Rückwidmung) zulässt.

- **Neuberechnung der Grundsteuer:** Die Höhe der Grundsteuer beruht auf einem Einheitswert. Dadurch wird Grundvermögen gegenüber anderen Vermögensarten steuermäßig bevorteilt (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.56). Diese Regelung führt dazu, dass bebaubare Grundstücke vom Markt ferngehalten und als Wertanlagen gehortet werden (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.19). Eine Reform der Grundsteuer wäre deshalb sinnvoll, denn sie könnte zur Baulandmobilisierung (auch zur Mobilisierung von Brachflächen) beitragen.
- **Einheitliche Regeln zur Flächenbedarfsermittlung:** Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs einer Gemeinde sollten bundesweit die gleichen Regeln gelten und die Richtigkeit der Angaben sollten strenger überprüft werden (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.22). Gemeinden könnten so eine großzügige Neuausweisung von Bauland schlechter argumentieren, ein Überangebot an bebaubaren Flächen würde verhindert und Brachflächen wären konkurrenzfähiger.
- **Novellierung der Raumordnungsgesetze** unter flächensparenden Gesichtspunkten: Durch das Raumordnungsgesetz kann die Politik direkt auf die Raumnutzung einwirken. Diese Möglichkeit sollte noch mehr genutzt werden, um etwa den Innenbereich zu stärken und so Brachflächen im Innenbereich zu attraktivieren. Ein Beispiel dafür wäre das niederösterreichische Raumordnungsgesetz, das zukünftig Einkaufszentrumsprojekte nur mehr im zentralen Ortsbereich ermöglicht:

„(1) In Zentrumszonen kann die Widmung Bauland-Kerngebiet mit dem Zusatz "Handelseinrichtungen" bezeichnet werden. In dieser Widmung bestehen für die Errichtung von Handelsbetrieben keine Beschränkungen hinsichtlich der Verkaufsfläche oder Bruttogeschossfläche. Die übrigen Nutzungsmöglichkeiten gemäß § 16 Abs. 1 Z. 2 bleiben zulässig.

(2) Innerhalb des geschlossenen, bebauten Ortsgebietes – ausgenommen in der Widmung Bauland-Kerngebiet-Handelseinrichtungen - darf die Bruttogeschossfläche von Handelsbetrieben nicht mehr als 1.000 m² betragen.

(3) Außerhalb der in Abs. 2 bezeichneten Bereiche darf die Verkaufsfläche für zentrumsrelevante Waren 80 m² nicht übersteigen.“

§ 17 Abs1 – Abs3 (NÖ ROG 1976)

- **Neuregelung des Finanzausgleichs:** Der Finanzausgleich regelt die Verteilung der Steuereinnahmen auf die Gebietskörperschaften. Eine Gemeinde bekommt mehr Mittel, wenn sie mehr EinwohnerInnen hat. Manche Kommunen werden deshalb dazu verleitet, EinwohnerInnen mit günstigem großflächigen Bauland zu ködern. Um diesen Anreiz für eine verschwenderische Bodenpolitik auf kommunaler Ebene abzuschaffen, wäre eine Neuregelung des Finanzausgleichs sinnvoll. Denkbar ist

zum Beispiel die Verteilung von Steuereinnahmen nach ökologischen Leistungen (vgl. Umweltbundesamt Wien (Hrsg.), 2004, S121)

Diese Maßnahmen würden die Rahmenbedingungen für Brachflächenrecycling mittels neuen Regeln verbessern. Ihre politische Umsetzung könnte jedoch unpopulär sein, da sie der neo-liberalen Grundhaltung einer Gesellschaft, die vor allem Deregulierungsmaßnahmen fordert (vgl. WEBER, 2007, S.5), widersprechen. Leichter durchzusetzen wären dagegen vermutlich Anreizsysteme, welche die Wiedernutzung von Brachen durch Subventionen fördern.

6.3.2 Brachflächenrecycling durch positive und negative Verstärker fördern

Folgende Maßnahmen könnten das Bebauen von Brachen für InvestorInnen attraktiver gestalten:

- **Anschubfinanzierung:** Die Dauer einer Brache könnte verkürzt werden, wenn EigentümerInnen eine Anschubfinanzierung zur Wiedernutzung, zum Beispiel über zinsfreie Kredite, geboten würde (vgl. VALDA/WESTERMANN, 2004, S. 2f.).
- **Altlastensanierungsfonds, bzw. –versicherungen:** die Sanierung von kontaminierten Flächen liegt nicht nur im Interesse zukünftiger NutzerInnen, sondern ist ein gesellschaftliches Anliegen. Es wäre daher sinnvoll InvestorInnen bei der Sanierung von Altlasten finanziell zu unterstützen. Dadurch würde nicht nur das Umweltrisiko, das von Altlasten ausgeht, sondern auch das finanzielle Restrisiko von Investitionen in Brachflächen verringert.
- **Keine Subventionen für Zersiedelung:** Die derzeitige Förderpolitik ist für den anhaltenden Flächenverbrauch mitverantwortlich. So tragen zum Beispiel in Deutschland allein die Fördermittel für die „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“²⁰ nach Berechnungen des Umweltbundesamtes 2,7ha pro Tag zur Flächenneuanspruchnahme bei (vgl. KRIESE/BOHNSACK, 2006, S.19). Weitere Subventionen, welche die Neuanspruchnahme von Flächen vorantreiben, da sie den Eigenheimbau auf der grünen Wiese fördern, wären in Deutschland etwa die Entfernungspauschale, die Bausparförderung und die Eigenheimzulage²¹ (vgl. SCHULTZ/DOSCH, 2005, S.12), in Österreich äquivalent dazu die Pendlerpauschale und die Wohnbauförderung, für die derzeit 2,5 Milliarden

²⁰ Aus Mitteln der „Gemeinschaftsaufgabe Verbesserung der Regionalen Wirtschaftsstruktur“ können wirtschaftsnahe kommunale Infrastrukturvorhaben gefördert werden (www.foerderdatenbank.de)

²¹ Anmerkung der Verfasserin: die Eigenheimzulage wurde von der deutschen Bundesregierung durch das Gesetz zur Abschaffung der Eigenheimzulage am 22.12.2005 abgeschafft.

Euro pro Jahr zur Verfügung stehen (vgl. SEISS, 2007). Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik muss die Sinnhaftigkeit dieser Förderungen, die teilweise Einfamilienhausbau auf der grünen Wiese im selben Ausmaß unterstützen wie Mehrfamilienhäuser in kompakten Strukturen (vgl. SEISS, 2007), überdacht werden.

- **Subventionen für Innentwicklung:** In Zukunft sollten öffentliche Fördermittel, wie die Wohnbauförderung, nur noch für bestandserhaltende Projekte (Bautätigkeit im Innenbereich, Sanierung von alten Häusern, Wiedernutzung von Brachen) fließen. Dadurch werden für private InvestorInnen Anreize zur Innenentwicklung geschaffen. Außerdem könnte eine Erhöhung der Städtebauförderung zur Erhöhung der Lebensqualität im Bestand beitragen (vgl. Umweltbundesamt Wien (Hrsg.), 2005, S.36).
- **Verkehrspolitische Maßnahmen** zur Förderung kompakter Siedlungen: Maßnahmen, die den MIV unattraktiv machen (z.B.: Mineralölsteuer, Maut, Parkraumbewirtschaftung, etc.) schränken die Mobilität in Streusiedlungen ein und lenken so das Interesse von InvestorInnen auf kompakte Siedlungsstrukturen, die ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden sind.

6.3.3 Bewusstseinsbildung

Damit die, in den vorangegangenen Unterkapiteln aufgezeigten, Maßnahmen tatsächlich greifen und von einer Mehrheit in der Bevölkerung mitgetragen werden, muss eine Sensibilisierung der Gesellschaft zu den Themen Flächenverbrauch und Brachflächen-recycling stattfinden.

Politische Maßnahmen, die zu dieser Bewusstseinsbildung beitragen könnten, sind:

- Die **Offenlegung der Kosten** des Flächenverbrauchs: Die Veröffentlichung der kommunalen Ausgaben für Erschließung und Infrastruktur, schafft Bewusstsein für die finanziellen Belastungen durch Flächenverbrauch. Diese Kostentransparenz sollte die Notwendigkeit eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden aus finanzieller Hinsicht verdeutlichen.
- **Verursacherprinzip:** Zur Zeit finanziert die Allgemeinheit die Erschließung von Baugrundstücken im Grünen zu einem Großteil mit. In Zukunft wäre eine Aufteilung der Kosten nach dem Verursacherprinzip sinnvoll. Das heißt, dass ausschließlich die tatsächlichen NutzerInnen die Kosten für notwendige Erschließungen tragen. Der

Kauf von unerschlossenem Bauland wird dadurch unattraktiv und die Kosten, die durch Zersiedelung entstehen, werden veranschaulicht.

- **Aufzeigen von ökologischen und sozialen Nachteilen:** In öffentlichen Debatten zu politischen Dauerthemen wie Integration und Klimaschutz sollte auch die fortschreitende Zersiedelung, die für Segregation und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mitverantwortlich ist, als Problemfaktor angesprochen werden.

6.4. SCHLUSSFOLGERUNGEN

Im Laufe dieses Kapitels wurden verschiedene Strategien vorgestellt, welche die Rahmenbedingungen für Brachflächenrecycling verbessern und einen quantitativen Bodenschutz vorantreiben könnten.

Einzelne dieser Maßnahmen aufzugreifen und umzusetzen ist ein Anfang, doch um tatsächlich Erfolge in puncto Bodenschutz zu erzielen, muss man die Lösungsansätze geschickt miteinander kombinieren. Die Verantwortlichen sollten sich dabei an einer „Stop-and-Go-Strategie“ orientieren. Das bedeutet, dass einerseits das Grünland konsequent geschützt (Stop-Strategie) und andererseits der Innenbereich durch Nutzungsangebote attraktiviert werden sollte (Go-Strategie) (vgl. WEBER, 2007, S.8).

Die Orientierung an dieser „Gesamtstrategie“ kann es den EntscheidungsträgerInnen erleichtern, für die spezifischen Aufgabenstellungen in unterschiedlichen Räumen und auf verschiedenen Ebenen eine passende Kombination aus den, in diesem Kapitel aufgezeigten, Einzellösungen zu finden.

Gelingt dies, könnte die Raumplanung einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung der Umwelt, der kommunalen Haushalte und der Lebensqualität aller BürgerInnen leisten.

7 QUELLENVERZEICHNIS

LITERATUR

BAYAM, Ümit; GANITTA, Ulrich (2006): PlanB – Bauleitplanung für Alle. Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V. (Hrsg.).
Berlin.

BERGMANN, Eckhard; DOSCH, Fabian; JUKUBOWSKI Peter (2006):
Flächenkreislaufwirtschaft: Theorie, Politikansatz, Aktionsfelder. In: BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.): Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft - Band 1 Theoretische Grundlagen und Planspielkonzeption. S. 23 – 37.
Bonn.

FEKETICS, Martin; SCHENK, Leonhard; SCHUSTER, Matthias (2001): Bauen in der Stadt der kurzen Wege. In: FELDTKELLER, Andreas (Hrsg.): Städtebau: Vielfalt und Integration – neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. S. 87 - 169.
Stuttgart, München

HESS Form + Licht (Hrsg.) (2004): Historisches Kraftwerk - The historic Power Plant -
Rottweil
Villingen-Schwenningen

JENKINS, H. (Hrsg.) (1996): Raumordnung und Raumordnungspolitik.
Wien, München.

KASPER, N. (2005): Arbeitspapiere zur Stadtentwicklungsplanung - Stadträumliche Dichte
Flächenbilanz von Wohngebieten in Stuttgart. Landeshauptstadt Stuttgart, Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung (Hrsg.) Studie im Auftrag der Abteilung
Stadtenentwicklung.
Stuttgart.

KLOS, Hermann; SEITZ, Günther (2006): Das besondere hat Zukunft. 500 Jahre Industrie- und Gewerbestandort im Neckartal Rottweil.
Rottweil

KÖHLER, Horst (2005): Stadt- und Dorferneuerung in der kommunalen Praxis – Sanierung – Stadtumbau – Entwicklung – Denkmalschutz – Baugestaltung.
Berlin.

KÖTTER, Theo (1998): Brachflächenrecycling als Chance für die Stadtentwicklung – Leitbilder und Strategien für die Revitalisierung von freigesetzten Standorten. In: Westdeutsche ImmobilienHolding GmbH (Hrsg.): Industrie- und Brachflächenreaktivierung – Herausforderung und Chance für die Stadtentwicklung und Immobilienwirtschaft. S. 31-57.
Düsseldorf.

KRAUS, Jörg (2001): Für Geld, Kaiser und Vaterland – Max Duttenhofer, Gründer der Rottweiler Pulverfabrik und erster Vorsitzender der Daimler-Motoren-Gesellschaft.
Vaihingen/Enz

KRIESE, Ulrich und BOHNSACK Kerstin (2006): Aktiv für Landschaft und Gemeinde! – Leitfaden für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.
Rheinbach/Bonn.

LEXER, W. (2004): Zerschnitten, versiegelt, verbaut? – Flächenverbrauch und Zersiedelung versus nachhaltige Siedlungsentwicklung; Manuskript im Auftrag des Umweltbundesamtes.
Wien.

PÄTZ, Andreas; SOEHLKE, Cord (2001): Lässt sich Stadtleben planen? Ziele und Werkzeuge. In: FELDTKELLER, Andreas (Hrsg.): Städtebau: Vielfalt und Integration – neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. S. 42 - 86.
Stuttgart, München

SCHULTZ, Barbara; DOSCH, Fabian (2005): Trends der Siedlungsflächenentwicklung in der Schweiz und Deutschland. In: DISP 160, Heft 1/2005, S.5 ff.
Zürich

SEISS, Reinhard (2007): Land der Zersiedler. In: "Die Presse", Print-Ausgabe, 07.12.2007. Spectrum S.1-2.
Wien

STEFFEN, Gabriele (2001): Robuste Quartiere: Erwartungen und Resultate. In:
FELDTKELLER, Andreas (Hrsg.): Städtebau: Vielfalt und Integration – neue Konzepte für
den Umgang mit Stadtbrachen. S. 170 - 213.

Stuttgart, München

Umweltbundesamt Berlin (Hrsg.) (2003): Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch
Siedlung und Verkehr – Materialienband. Texte 90/03

Berlin

UMWELTBUNDESAMT Wien (Hrsg.) (2005): Nicht-nachhaltige Trends in Österreich:
Qualitative Lebensraumveränderung durch Flächenverbrauch. Manuskript.

Wien

UMWELTBUNDESAMT Wien (Hrsg.) (2004): Wiedernutzungspotenzial Industrieller
Brachflächen in Österreich.

Wien

VALDA, Andreas; WESTERMANN, Reto (2004): Die brachliegende Schweiz –
Entwicklungschancen im Herzen von Agglomerationen. Bundesamt für Raumentwicklung
ARE, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL (Hrsg.).

Bern.

WANGNER, A. (2007): Flächennutzungsplan auf dem Weg – Artikel in der Stuttgarter
Zeitung vom 30.03.2007.

Stuttgart.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2002):

Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Stuttgart.

WIRTSCHAFTSMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (Hrsg.) (2005):

Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg 2005 – Räumliche Entwicklung

Flächeninanspruchnahme Demografischer Wandel.

Stuttgart.

WEBER, Gerlind; (2007): Quantitativer Bodenschutz – neue Orientierung im Labyrinth der
Möglichkeiten. Unveröffentlichtes Manuskript.

Wien

WÖLLPER, Frank (2004): Flächennutzung: Ansprüche und Wirklichkeit. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg. Heft 11. S. 46-49.

AMTLICHE QUELLEN

Baugesetzbuch 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch BGBl. I S. 3316

Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 1976, LGBl. 8000 idgF

Raumordnungsgesetz der Bundesrepublik Deutschland 1997, BGBl. I S. 2081, 2102, zuletzt geändert durch BGBl. I S. 2833

Regionalverband Neckar-Alb (2005): Regionales Entwicklungskonzept Neckar-Alb (REKNA) 2005 – Handlungsprogramm für die 7. Wahlperiode der Verbandsversammlung (2005-2009)

Stadt Ostfildern (2003): Bebauungsplan „Scharnhäuser Park Teil 7/11“ – Begründung. Ostfildern.

Stadtplanungsamt Tübingen (2003): Wohnraumbericht der Stadt Tübingen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2006): Einwohner in Deutschland 1991 bis 2006 nach Bundesländern

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2007): Fläche und Bevölkerung in Deutschland nach Bundesländern

Statistisches Bundesamt (2006): Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung – Erläuterungen und Eckzahlen.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007): Gemeindegebiet, Bevölkerung und Bevölkerungsdichte seit 1997 (jährlich)

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007): Bevölkerung 1950 – 2005 sowie Vorausschätzung bis 2050.

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2007): Bodenfläche in Baden-Württemberg nach Art der tatsächlichen Nutzung.

Umweltbundesamt Berlin (2004): Hintergrundpapier: Flächenverbrauch, ein Umweltproblem mit wirtschaftlichen Folgen.

Umweltbundesamt Wien (2007): Erfasste Bau- und Verkehrsfläche in Österreich 2001 - 2007

Umweltbundesamt Wien (2004): Flächenverbrauch Fachtagung 2004

INTERNETQUELLEN

Abriss des Holländer Bau im Neckartal

<http://www.rwbilder.de/frame/Themen/1999/Dezember1999/GewerbeparkNeckartal/WestlichesNeckartal/Hollaenderbau/September2001/frame.php>

-letzter Zugriff: 10.10.2007

Bausteine des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Loretto

<http://www.loretto24.de/kompakt/#bausteine>

-letzter Zugriff: 03.09.2007

Entwicklung der Südstadt

<http://www.tuebingen-suedstadt.de/9+B6JnJlBmRlclA9MSZjSGFzaD03YjVhYmU0ZGJm.0.html>

-letzter Zugriff: 27.08.2007

Entwicklungskonzept Stuttgarter Straße - Fassung vom 13.4.2004 - Beschlussvorlage

http://www.tuebingen.de/ratsdokumente/2004_102

-letzter Zugriff: 07.11.2007

Entwicklungsmaßnahme Südstadt

http://www.tuebingen.de/3464_4068.html

-letzter Zugriff: 20.11.2007

Entwicklungsstand Südstadt

http://www.tuebingen.de/25_1252.html

-letzter Zugriff: 29.08.2007

Flächenbedarf Ostfildern - Artikel aus der Stadtrundschau

http://www.ostfildern.de/content_page_3116.html

-letzter Zugriff: 13.07.2007

Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“

<http://www.foerderdatenbank.de/Foerder-DB/Navigation/Foerderrecherche/suche.html?get=views;document&doc=373>

-letzter Zugriff: 11.12.2007

Geschichte der Universität Tübingen

http://www.tuebingen.de/1560_6205.html

- letzter Zugriff: 19.07.2007

Geschichte Landkreis Rottweil

<http://www.landkreis-rottweil.de/ceasy/modules/cms/usage.main.php5?cPageId=3>

-letzter Zugriff: 17.09.2007

Gewerbebetriebe in der Südstadt

http://www.tuebingen.de/25_1258.html

-letzter Zugriff: 12.09.2007

Ingenieurtechnischer Verband Altlasten e.V. – Definition Flächenrecycling

<http://www.itv-altlasten.de/79.0.html>

-letzter Zugriff: 19.10.2007

Kommunalentwicklung Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg

http://www.lbbw-immobilien.de/kommunalentwicklung_154_0.htm

-letzter Zugriff: 03.09.2007

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

<http://www.wm.baden-wuerttemberg.de/sixcms/detail.php/63587>

-letzter Zugriff: 06.09.2007

Landschaftstreppe - Details

http://www.beton.org/sixcms_4/sixcms/detail.php?object_id=12&area_id=2772&id=176629

-letzter Zugriff: 12.07.2007

Loretto-Portal – Preise und Auszeichnungen für Tübingens „Loretto“

<http://www.loretto24.de/kompakt/#preise>

-letzter Zugriff: 05.11.2007

Nachhaltigkeitsstrategie der österreichischen Bundesregierung

http://www.nachhaltigkeit.at/strategie/pdf/strategie020709_de.pdf

- letzter Zugriff: 12.07.2007-07-12

Norbert Luksch' Eindrücke aus dem Gewerbepark Neckartal

www.rwbilder.de/frame/Themen/1999/Dezember1999/GewerbeparkNeckartal/frame.php
-letzter Zugriff: 11.10.2007

Ortsteile von Tübingen
http://www.tuebingen.de/25_1601.html
-letzter Zugriff: 07.11.2007

Österreichischer Verein für Altlastenmanagement
<http://www.altlastenmanagement.at/>
- letzter Zugriff: 11.07.2007

Ostfildern in Zahlen
http://www.ostfildern.de/content_page_318.html
-letzter Zugriff: 05.11.2007

Privatisierung der Landesentwicklungsgesellschaft Baden Württemberg
http://www.baunetz.de/sixcms_4/sixcms/detail.php?template=dt_bbb_portraits&id=122687
-letzter Zugriff: 03.09.3007

Scharnhauser Park – eine ökologische Modellsiedlung
http://www.ostfildern.de/content_page_135.html
-letzter Zugriff: 13.07.2007

Schwäbischer Heimatbund – Verleihung des Denkmalschutzpreises 2006 in Rottweil
<http://www.schwaebischer-heimatbund.de/index.php?cid=467>
-letzter Zugriff: 05.11.2007

Stadt Ostfildern – Beschreibung Scharnhauser Park
http://www.ostfildern.de/content_page_4.html
-letzter Zugriff: 05.11.2007

Team „Gewerbepark Neckartal“: seine Rolle bei der Sanierung einer Brücke von Emil Mörsch
<http://www.rwbilder.de/frame/Veraenderungen/2003/frame.php>
-letzter Zugriff: 03.10.2007

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Deutschland seit 2001 Eigene Bearbeitung; Datenquelle: statistisches Bundesamt, 2006.....	S.4
Abbildung 2:	Entwicklung der Bau- und Verkehrsfläche in Österreich Eigene Bearbeitung; Datenquelle: Umweltbundesamt Wien, 2004	S.6
Abbildung 3:	Schematische Darstellung der Flächenkreislaufwirtschaft Quelle: BERGMANN et al., 2006, S. 26.....	S.12
Abbildung 4:	Die Planungspyramide der deutschen Raumplanung Quelle: BAYAM/GANITTA, 2006, S.12	S.18
Abbildung 5:	Die Instrumente der Bauleitplanung Quelle: BAYAM/GANITTA, 2006, S.19	S.21
Abbildung 6:	Bebauungsplanmuster mit Erklärungen Quelle: BAYAM/GANITTA, 2006, S. 62f	S.24
Abbildung 7:	Baden-Württemberg: Lage in Europa Quelle: Landesentwicklungsbericht Baden-Württemberg (LEB), 2005, S.38	S.34
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg Eigene Bearbeitung; Datenquelle: LEB, 2005.....	S.34
Abbildung 9:	Bevölkerungsprognose für Baden-Württemberg Quelle: statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2007	S.35
Abbildung 10:	Bodenfläche in Baden-Württemberg nach Art der tatsächlichen Nutzung Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, 2007	S.37
Abbildung 11:	Die Lage von Ostfildern in Baden-Württemberg Eigene Darstellung	S.39

Abbildung 12: Die Gemeinde Ostfildern mit ihren 6 Stadtteilen	
Quelle: www.stadtplan-ostfildern.de/user/ortsteile.php4 ; letzter	
Zugriff am 05.11.2007	S.40
Abbildung 13: Luftaufnahme vom US-Stützpunkt „Nellingen Barracks“	
Quelle: www.billybils.de/nellingenbarracks.html ; letzter	
Zugriff am 13.07.2007	S.42
Abbildung 14: Hubschrauberhangar bei den Nellingen Barracks	
Quelle: www.billybils.de/nellingenbarracks.html ;	
letzter Zugriff am 13.07.2007	S.42
Abbildung 15: „Main Gate“ zu den Nellingen Barracks	
Quelle: www.billybils.de/nellingenbarracks.html ; letzter	
Zugriff am 13.07.2007	S.42
Abbildung 16: Wohnbauformen im Scharnhauser Park	
Eigene Fotografien	S.43
Abbildung 17:	
Landschaftstreppe als Hauptachse durch den Scharnhauser Park	
Quelle: http://www.ostfildern.de/img/ostfildern_/Sonderformate/landschaftstreppe_diagonal.jpg ; letzter Zugriff am 05.11.2007	S.45
Abbildung 18:	
Überblick über den zeitlichen Verlauf des Projektes	
Eigene Darstellung	S.45
Abbildung 19:	
Flächennutzungsplan Scharnhauser Park, 2007	
Quelle: http://www.ostfildern.de/data/ostfildern_/FNP%202020/07+FNP2020+gesamt-ohne_Leg_.pdf ; letzter Zugriff am 05.11.2007	S.47
Abbildung 20: Denkmalgeschützte „alte Wache“ vor und nach der Umnutzung	
Quelle: http://www.altewache.de/html/frm_001.html ; letzter	
Zugriff am 05.11.2007	S.55

Abbildung 21: Spielgeräte und Freiraumgestaltungen der Landesgartenschau 2002 Eigene Fotografien	S.58
Abbildung 22: Homogenität der Bebauung im Scharnhäuser Park Eigene Fotografie	S.59
Abbildung 23: Lage von Tübingen in Baden-Württemberg Eigene Darstellung	S.61
Abbildung 24: Schwarzplan vom Entwicklungsbereich Südstadt Quelle: PATZ/SOEHLE, 2001, S.44	S.62
Abbildung 25: Die Areale Loretto und französisches Viertel im Entwicklungsbereich Südstadt Eigene Bearbeitung, Datenquelle: FEKETICS/SCHENK/SCHUSTER, 2001, S.99	S.63
Abbildung 26: Die B27 und die B28 zerschneiden die Südstadt Quelle: http://www.wohnen-plus- mobilitaet.nrw.de/wohnen_ohne_auto/wohnprojekte/ index.html?contentframe=tuebingen.html ; letzter Zugriff am 28.08.2007	S.63
Abbildung 27: Grundriss Loretto-Areal Quelle: http://www.loretto24.de/01-loretto24/ ; letzter Zugriff am 07.11.2007	S.64
Abbildung 28: Visualisierung Loretto-Areal, Blick nach Südosten Quelle: FEKETICS/SCHENK/SCHUSTER, 2001, S.103.....	S.64
Abbildung 29: Loretto-Areal 1917, während der NS-Zeit und in den 1980er Jahren Eigene Fotografien von Bildern im Stadtplanungsamt Tübingen.....	S.65

Abbildung 30: Abriss der Panzerhalle und ausgebaute Tanks der ehemaligen Tankstelle Eigene Fotografien von Bildern im Stadtsanierungsamt Tübingen.....	S.65
Abbildung 31: Grundriss mit abgerissenen und erhaltenen Gebäuden Eigene Darstellung	S.66
Abbildung 32: Luftaufnahme Loretto-Areal Eigene Fotografie eines Bildes im Stadtsanierungsamt Tübingen	S.66
Abbildung 33: Architektonische Vielfalt im Loretto Eigene Fotografien	S.66
Abbildung 34: Luftaufnahme Lorettoplatz Eigene Fotografie eines Bildes im Stadtsanierungsamt Tübingen.....	S.69
Abbildung 35: Lorettoplatz Quelle: http://www.tuebingen.de/php/25_12312.html ; letzter Zugriff am 10. 09.2007	S.69
Abbildung 36: Lorettoplatz beim Lorettofest 2006 Quelle: http://www.lorettofest.de/46.0.html ; letzter Zugriff am 10.09.2007	S.69
Abbildung 37: Überblick über den zeitlichen Verlauf des Projektes Eigene Darstellung	S.70
Abbildung 38: Kosten- und Finanzierungsübersicht der Entwicklungsmaßnahme Quelle: PÄTZ/SOEHLE, 2001, S.82.....	S.71
Abbildung 39: Lage von Rottweil in Baden-Württemberg Eigene Darstellung	S.86
Abbildung 40: Lage des Neckartal im Gemeindegebiet Rottweil Eigene Bearbeitung; Quelle: Fotografie des Stadtplan von Rottweil	S.87
Abbildung 41: Grundriss des Gewerbepark Neckartal	

Quelle: http://www.rwbilder.de/frame/Plaene/Pulverfabrik/frame.php ; letzter Zugriff am: 02.10.2007	S.89
Abbildung 42: Impressionen aus dem Gewerbepark Neckartal Eigene Fotografien	S.90
Abbildung 43: Atmosphäre im Gewerbepark Eigene Fotografien	S.90
Abbildung 44: Rahmenplan Gewerbepark Neckartal Quelle: KLOS/SEITZ, 2006, S.3	S.90
Abbildung 45: Neue Nutzung im Kraftwerk im Gewerbepark Eigene Bearbeitung; Datenquelle: Hess (Hrsg.), 2004	S.92
Abbildung 46: Holzmanufaktur im Gewerbepark Neckartal Quelle: KLOS/SEITZ, 2006 und eigene Fotografien	S.92
Abbildung 47: Branchenmix im Gewerbepark Eigene Fotografien	S.93
Abbildung 48: Informationstafeln über Nutzungsgeschichte im Gewerbepark Eigene Fotografien	S.94
Abbildung 49: Projektverlauf der Revitalisierung des Neckartals im Überblick Eigene Darstellung	S.94
Abbildung 50: Holländerbau Quelle: http://www.homa-rw.de/centix/de/unternehmen/standort/gebaeude/hollaenderbau.html?PHPSESSID=53ade6c3f227d6f095d5460861926eba ; letzter Zugriff am 10.10.07	S.99
Abbildung 51: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in den deutschen Flächenländern ohne Schleswig-Holstein (keine Angaben verfügbar) 1996-2003 in % Quelle: LEB BW, 2005, S.132	S.116

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Instrumente und Trägerebenen der Raumplanung Eigene Bearbeitung nach JENKINS, 1996	S.19
Tabelle 2:	Kenndaten Scharnhäuser Park Eigene Erhebung.....	S.41
Tabelle 3:	Kenndaten Loretto Eigene Erhebung	S.64
Tabelle 4:	Kenndaten Gewerbepark Neckartal Eigene Erhebung.....	S.44
Tabelle 5:	Gegenüberstellung der örtlichen Ausgangsbedingungen Eigene Erhebung.....	S.105
Tabelle 6:	Gegenüberstellung der Voraussetzungen auf den Beispielarealen Eigene Erhebung.....	S.106
Tabelle 7:	Gegenüberstellung der Voraussetzungen bei der Projektumsetzung Eigene Erhebung.....	S.107
Tabelle 8:	Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsdichte in den Flächenländern Eigene Bearbeitung, Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2006 und 2007	S.116
Tabelle 9:	Standortbezogene Schwierigkeiten bei der Umsetzung der guten Beispiele Eigene Darstellung.....	S.117