



Stadt recyceln – Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

Dokumentation
Bayerischer Landeswettbewerb 2006
Modellhafte Stadt- und Ortssanierung

Städtebauförderung in Bayern
Themenheft 17



Vorwort

Der Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Ortsanierung 2006“ stand unter dem Thema „Stadt recyceln – Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen“. Er ist ein Beitrag zur Initiative „Bayerische Innenstädte: attraktiv – lebenswert – unverwechselbar“ und zum „Bündnis zum Flächensparen“. Städte und Gemeinden verändern im Lauf der Zeit ihr Bild und ihre Struktur, nicht nur durch neu hinzukommende Gebäude und Funktionen, sondern auch durch wegfallende Nutzungen. Der Leerstand von Fabriken und Gewerbebetrieben oder Wohnungen führt zu Flächenfreisetzungen mitten in unseren Städten – und damit zur Möglichkeit einer strategischen Nachfolgenutzung zentral gelegener Grundstücke.

Die Stärkung der Innenstädte und Ortszentren als Wirtschafts-, Wohn- und Lebensstandort zählt seit dem Beginn der Städtebauförderung 1971 zu den Handlungsschwerpunkten der städtebaulichen Sanierung in Bayern. In den vergangenen 35 Jahren haben Bund, Freistaat und Europäische Union den Kommunen rund 3,2 Mrd. Euro dafür zur Verfügung gestellt. Zunächst ging es vor allem um die Verbesserung der Wohnverhältnisse in den historischen Stadt- und Ortskernen, die Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Raums oder die Grünraumversorgung. In den letzten Jahren sind die Aufgabenstellungen aufgrund der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen komplexer geworden. Dabei hat sich die Wiedernutzung von Brachflächen zu einer zentralen Aufgabe der Stadtentwicklung herausgebildet, die gesamtstädtische Herangehensweisen und eine verstärkte öffentlich-private Zusammenarbeit erfordern.

Die zum Landeswettbewerb eingereichten Beiträge zeigen, dass viele Kommunen in Bayern die Chancen und Spielräume entdeckt haben, innerstädtische Brachflächen für eine zukunftsorientierte Entwicklung zu nutzen. Das Aufbereiten solcher Standorte hat private und unternehmerische Investitionen ermöglicht, Impulse für die Ortszentren gegeben und einen Beitrag zum Flächensparen geleistet, weil dadurch weniger Landschaft für Siedlungszwecke verbraucht wurde.

Diese Broschüre möchte die im Landeswettbewerb vorgestellten Maßnahmen und Ideen in die Öffentlichkeit bringen und damit ein noch stärkeres Engagement zur Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen anstoßen.



Dr. Günther Beckstein
Staatsminister



Georg Schmid
Staatssekretär

Stadt recyceln –
Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen

Vorwort

Einführung	4
Revitalisierung von Stadtbrachen	4
Landesjury	6
Teilnehmende Kommunen	7
Landessieger	8
Burkardroth	8
Fürth	10
Memmingen	12
München	14
Selb	16
Anerkennungen	18
Ansbach	18
Augsburg	19
Landshut	20
Marktredwitz	21
Neuötting	22
Nittenau	23
Tirschenreuth	24
Gute Ideen und Beispiele	26
Anhang	29
Glossar	29
Gemeindedaten und Ansprechpartner	30
Impressum	32

Revitalisierung von Stadtbrachen

In den letzten Jahren ist die Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen zu einer Schwerpunktaufgabe der Stadterneuerung geworden. Denn brachliegende Flächen sind Baulandpotenziale mitten in der Stadt. In der Praxis ist ihr Umbau meist ein anspruchsvoller Prozess. Öffentliche und private Akteure müssen kooperieren, um die Projekte erfolgreich umzusetzen. In den bayerischen Städten und Gemeinden gibt es mittlerweile eine Vielzahl beispielhafter Konversionsmaßnahmen und einen großen Erfahrungsschatz über die wirksamsten Strategien und Instrumente zur strategischen Aktivierung brachliegender Flächen. Um diese herauszustellen, hat die Oberste Baubehörde den Landeswettbewerb „Stadt recyceln“ ausgelobt.

Neue Dynamik eines alten Themas

Die Umgestaltung von Flächen und Gebäuden, die in ihrer ursprünglichen Nutzung nicht mehr gebraucht werden, ist kein neues Thema. Immer wieder haben die Menschen ihre Siedlungen aktuellen Anforderungen angepasst. Die Aufgabenstellung der Wiederverwertung vorgenutzter Flächen hat in den letzten Jahren eine neue Dynamik erhalten. Durch die Strukturreform der Bundeswehr und der US-Streitkräfte mit der Freigabe großer Liegenschaften für eine zivile Nachfolgenutzung ist das Thema in vielen bayerischen Kommunen gerade wieder hoch aktuell. Auch viele Grundstücke von Bahn, Post und Telekom sind aufgrund technologischer und betrieblicher Umstrukturierung entbehrlich geworden. Weitere große Flächenfreisetzungen ergeben sich aufgrund von Betriebsumstrukturierungen und Firmenschließungen durch wirtschaftlichen Strukturwandel.

Überlagert werden diese Entwicklungen durch die demographischen Veränderungen. Nach allen Prognosen wird Bayern bis zum Jahr 2050 durch innerdeutsche Wanderungsgewinne zwar insgesamt nur einen geringen Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen haben. Die Entwicklung ist aber örtlich sehr unterschiedlich. Zum Teil werden Städte direkt nebeneinander wachsen und schrumpfen. Auch der Rückgang von Bevölkerung führt zu Flächenfreisetzungen, vor allem im Geschosswohnungsbau, aber auch bei der sozialen und technischen Infrastruktur.

Die Aufgabe des Umgangs mit vorgenutzten Flächen wird also in den kommenden Jahren eher zunehmen. Ihre Mobilisierung zur innerstädtischen Standortverbesserung ist ein wesentliches Ziel bayerischer Stadterneuerungspolitik.

Warum Brachflächenrecycling?

Fläche ist die zentrale Ressource der Stadtentwicklung. Sie ist innerhalb der Stadtgebiete begrenzt und in ihren Standortbedingungen nicht beliebig vermehrbar. Der „Club of Rome“ hatte bereits 1972 in seiner Studie „Die Grenzen des Wachstums“ auf die Endlichkeit unserer Ressourcen hingewiesen und die stärkere Anwendung des Recyclingprinzips angemahnt. Der wohl wichtigste Beitrag der Stadtentwicklung zur Nachhaltigkeit ist die Wiederverwendung vorgenutzter Flächen. Ein Grundstück, das in seiner ursprünglichen Zweckbestimmung nicht mehr benötigt wird, wird für einen neuen Gebrauch umgebaut. Dadurch entsteht ein Kreislauf mit wiederholten Durchläufen, das Flächenrecycling.

Im Baugesetzbuch ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden ausdrücklich verankert. Auch das Landesentwicklungsprogramm Bayern sieht einen Vorrang der Innenentwicklung und der Umnutzung brachliegender Flächen im Siedlungsbereich vor. Deshalb gehört es zu den kommunalen Aufgaben, die Potenziale der Stadtbrachen und der untergenutzten Flächen bei der Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Die Entwicklungsbedingungen und Handlungsspielräume der Kommunen sind allerdings unterschiedlich. Was für dynamische Regionen ein Glücksfall sein kann, trifft Gemeinden ohne Wachstumsdruck umso härter. Dabei geht es nicht nur um die Suche nach Nachfolgenutzungen für die freigesetzten Areale und Gebäude: Die kommunalen Haushalte werden als Folge von Firmenschließungen und Standortaufgaben stark belastet durch den Wegfall von Grund- und Gewerbesteuer, Steuereinnahmen aus Löhnen und Gehältern sowie einer Verringerung des Gewerbesteueraufkommens

infolge zurückgehender Aufträge an örtliche Betriebe. Gerade in dieser Situation ist die Bewahrung der Standortattraktivität wichtig. Der europäische Wettbewerb der Regionen verändert die bisherige Binnenorientierung der Stadtpolitik vieler Kommunen. In dieser Konkurrenz ist die Qualität eines Lebensraums zu einem entscheidenden Kriterium geworden. Brachflächen wirken sich negativ auf das Bild von Städten und Gemeinden und damit auf den Wohn- und Wirtschaftsstandort aus. Deshalb ist es notwendig, frühzeitig zu handeln und gegenzusteuern. Und dazu haben auch Gemeinden ohne Bevölkerungswachstum Möglichkeiten. Denn obwohl die Ortskerne durch die rückläufigen Entwicklungen Funktionsverluste zu verzeichnen haben, lagern sich am Rand der Gemeinden häufig dennoch neue Siedlungsgebiete an.

Der Strukturwandel erfordert von den Städten und Gemeinden eine Neupositionierung der Stadtentwicklungspolitik, um die Siedlungstätigkeit primär auf vorgenutzte Flächen innerhalb der bebauten Bereiche zu lenken. Dafür sprechen auch handfeste ökonomische Gründe. Brachflächen sind aufgrund der Vornutzung meist gut erschlossen. Außerdem liegen sie häufig in interessanten Stadtlagen. Einst am Siedlungsrand gebaut, aber nun von der Stadt umschlossen, bieten viele ehemalige Kasernen, Bahn- und Gewerbeflächen große Potenziale für die Aufwertung, die Funktionsvielfalt und die Lebensqualität in den Stadtzentren und Ortsmitten.

Chancen für die Innenstädte?

Zentren haben eine Leitfunktion für die Zukunft der Städte und Gemeinden. In der Konkurrenz um aktive, dynamische Bevölkerungsteile, in der Standortgunst für Ansiedlungsent-

scheidungen und in der Anziehungskraft für das Umland und für den Tourismus sind ihre Einzigartigkeit, ihre stadträumliche Attraktivität, ihre Vielfalt, ihre Vitalität und ihre Erreichbarkeit wichtige Faktoren. Die bayerischen Innenstädte und Ortszentren sind trotz punktueller Abschmelzungsprozesse insgesamt attraktive und funktionsfähige Lebensorte geblieben. Vitale und lebenswerte Ortsmitten sind aber keine Selbstläufer. Die Kommunen müssen sich aktiv um ihr Zentrum kümmern. Dazu gehören auch verstärkte Bemühungen, Suburbanisierungsprozesse zu begrenzen und interkommunal abgestimmte Konzepte für den großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, um den Zentren nicht ihre ökonomische Basis zu entziehen. Viele Stadtbrachen bieten die Chance, das innerstädtische Nutzungsangebot zu ergänzen und damit neue Bewohner, Kunden und Besucher in die Zentren zu holen. Gerade die Stärkung des Einzelhandels und des innerstädtischen Wohnens sind zentrale Entwicklungsaufgaben, die längst nicht ausgeschöpft sind. Mittelfristig kann die Entwicklung der Energiepreise und die Zunahme älterer und weniger mobiler Menschen die Nachfrage nach innerstädtischen Standorten begünstigen. Dabei muss es nicht immer eine bauliche Folgenutzung sein: auf einst bebauten Grundstücken stadtteilbezogene Grünflächen zu schaffen oder durch hochwertige Zwischennutzungen Bebauungsoptionen für später zu erhalten, sind weitere Möglichkeiten eines strategischen Umgangs mit Brachflächen.

Städtebauförderung

Innerörtliche Brachflächen haben im Vergleich zu peripheren Standorten zwar deutliche Lagevorteile, aber es können im Einzelfall erhebliche Aufbereitungskosten entstehen, die eine zügige Nachfolgenutzung behindern.

Brachflächen werden dann zur kommunalen Herausforderung, wenn der Markt und die Bauleitplanung alleine nicht greifen. Um freigesetzte oder untergenutzte Flächen für eine Nachfolgenutzung zu aktivieren, stehen den Gemeinden eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung wie die Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, städtebauliche Verträge, städtebauliche Gebote oder der Vorhabens- und Erschließungsplan.

Seit 1971 wird die Wiedernutzung sonst nicht aktivierbarer Brachflächen durch die Städtebauförderung unterstützt. Weil sich viele vorgenuzte Areale als Baugrundstück nur rechnen, wenn die unrentablen Kosten geringer werden, erfolgt eine differenzierte Unterstützung kommunaler Konversionsaktivitäten im Sinne einer Anschubfinanzierung, die von der Konzeptfindung und Planung bis zur Aufbereitung der Grundstücke und der Schaffung einer Grundinfrastruktur für eine Nachfolgenutzung reichen kann. Damit können die Anfangsimpulse gesetzt werden, die notwendig sind, um private und unternehmerische Investitionen auszulösen.

Ziele und Ergebnisse des Landeswettbewerbs „Stadt recyceln“

Um beispielhafte Lösungen zur Revitalisierung von Stadtbrachen zu finden und damit weitere Impulse für die Innenentwicklung durch Flächenrecycling zu geben, lobte die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern im Oktober 2005 einen Landeswettbewerb der Reihe „Modellhafte Stadt- und Ortssanierung“ unter dem Thema „Stadt recyceln“ aus. Der Anstoß zu diesem Wettbewerb kam durch einen Auftrag des Bayerischen Landtags.

Der Wettbewerb richtete sich an bayerische Städte, Märkte und Gemeinden, die in den letzten zehn Jahren größere innerstädtische Brachflächen durch die Bündelung öffentlicher und privater Aktivitäten umgebaut und mit einer attraktiven Nutzung revitalisiert haben. Eine gemeinsame Bewerbung mit den beteiligten Bauherren bzw. Investoren und Architekten war ausdrücklich erwünscht. Die eingereichten Maßnahmen sollten eine hohe städtebauliche, funktionale und architektonische Qualität aufweisen, möglichst in gesamtstädtische Entwicklungskonzepte eingebunden sein und sich durch besondere Strategien und Prozessinnovation auszeichnen.

Aus den 36 teilnehmenden Städten und Gemeinden wählte eine Jury fünf Landessieger aus: Burkardroth, Fürth, Memmingen, München und Selb. Sieben weitere Kommunen – Ansbach, Augsburg, Landshut, Marktredwitz, Neuötting, Nittenau und Tirschenreuth – erhielten jeweils eine Anerkennung für ihre vorbildlichen Leistungen bei der Brachflächenkonversion. Dabei wurden die besonderen Umstände und Schwierigkeiten der teilnehmenden Kommune und ihre jeweiligen Möglichkeiten berücksichtigt.

Die Aufgabenstellungen und die Lösungswege sind von Ort zu Ort unterschiedlich. Die Beiträge zeigen, dass es den Kommunen in einem breiten Spektrum gelungen ist, brachliegende Flächen zur Aufwertung der Innenstädte zu aktivieren. Dabei sind Projekte entstanden, die mit neuen Nutzungen neues Leben in innerstädtische Quartiere bringen und zugleich hohe Qualität aufweisen.

Karin Sandeck

Kaye Geipel
Journalist,
Bauwelt,
Berlin

Lutz Heese
Präsident der Bayerischen
Architektenkammer,
München

Andreas Hild
Hild und K Architekten BDA,
München

Helmut Mildner
NUWOG
Neu-Ulmer Wohnungsbaugesellschaft,
Vertretungsberechtigter Geschäftsführer,
Neu-Ulm

Prof. Dr.- Ing. Franz Pesch
Universität Stuttgart, Städtebau-Institut,
Stuttgart

Michael Seide
Bayerischer Städtetag, Ständiger Stellvertreter
des Geschäftsführenden Vorstandsmitglieds,
München

Prof. Uta Stock-Gruber
Fachhochschule Weihenstephan,
Fachbereich Landschaftsarchitektur,
Weihenstephan

Karin Sandeck
Ministerialrätin,
Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern,
München

Teilnehmende Kommunen



Landessieger

Burkardroth – Marktplatz

Reparatur des Ortsbilds und Standortaufwertung



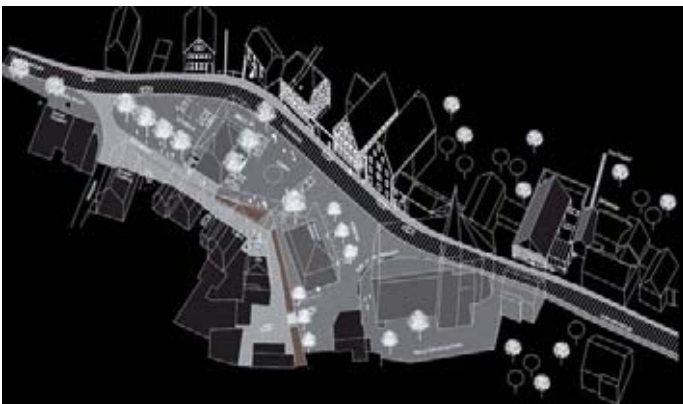
Ein lange Zeit brachliegendes Abbruchgelände im Ortskern bildete den Ausgangspunkt für die Neugestaltung der Ortsmitte. Durch das neu erbaute, multifunktionale Parkhaus wurde der bis dahin von Autos zugestellte Marktplatz frei geräumt, der unterirdisch passierende Bachlauf teilweise geöffnet und zur atmosphärischen Aufwertung des Platzes genutzt.

Die rund 8.400 Einwohner zählende Marktgemeinde Burkardroth in der Bayerischen Rhön hat wie viele kleine Gemeinden mit dem Strukturwandel im Einzelhandel zu kämpfen. Deshalb ist es notwendig, die Funktion der Altstädte als Ort des Handels zu stärken und ein attraktives Umfeld für die Bewohner zu schaffen.

Mit dem Bau von Stellplätzen auf einem unmittelbar in der Ortsmitte gelegenen Abbruchgelände zur Lösung des innerörtlichen Parkproblems war der Weg frei für die Neugestaltung des bisher zugeparkten Marktplatzes zu einem vielseitig nutzbaren Freiraum.

Der verrohrte Bach wurde so weit wie möglich freigelegt. Wo er wegen der Zufahrten zu den Anwesen nicht geöffnet werden konnte, wurde er mit Holzbohlen überdeckt, so dass er durch den Materialwechsel ablesbar ist. Bei Dunkelheit wird der Bachlauf blau angestrahlt. Selbst durch die Fugen der Holzbohlen leuchtet das Blau. So bietet der Marktplatz auch am Abend ein besonderes Ambiente.

Auf der Brachfläche entstand ein Parkdeck mit 34 Stellplätzen. Der Neubau orientiert sich an der Kubatur der großen, ortstypischen Scheunenbauten. Der stützenfreie Raum wird auch für Feste, Ausstellungen oder Gewerbeschauen genutzt. Der angrenzende Gerberkeller, der als Vereinstreffpunkt dient, wurde im Zuge der Umgestaltung mit Nebenräumen erweitert und eine Fußwegverbindung zum Friedhof angelegt. Durch das Beleuchtungskonzept wird auch in den Abendstunden der hell erleuchtete Glasbaukörper des Parkhauses zu einem angenehmen Anfahrpunkt.



Jury-Beurteilung

Neugestaltung des Marktplatzes und Neubau des Parkhauses stehen hier in einem besonders engen, strategischen Zusammenhang: Der Parkhausneubau machte es möglich, den Marktplatz von Einbauten so gut wie freizuräumen, neu zu pflastern und allein durch seine Randbebauung wirken zu lassen. Gerade in einer kleinen Gemeinde dürfte es nicht einfach gewesen sein, ein derart starkes und vorbildliches Konzept umzusetzen angesichts der Tendenz, Marktplätze durch entsprechendes Stadtmobiliar einfach bloß „aufzuhübschen.“ Lobenswerten Mut für eine ungewöhnliche Nutzungskombination bewies der Markt auch bei der Konzeption der ästhetisch zunächst verblüffend wirkenden Parkscheune. Das spitze Giebeldach, als seitlich offene Überdachung auf die Umfassungswände des Parkgebäudes einfach aufgesetzt, schafft die räumlichen Voraussetzungen, um das Parkhaus auch als größeren Veranstaltungs- und Festsaal für die ganze Bevölkerung zu nutzen.

Landessieger Fürth – Südstadtpark Revitalisierung der freigegebenen William O. Darby-Kaserne



Gleich an neun verschiedenen Standorten war die Konversion ehemaliger militärischer Flächen eines der wichtigsten städtebaulichen Themen der letzten 15 Jahre in Fürth. Der William O. Darby-Kaserne kommt dabei schon aufgrund ihrer zentralen Lage im Stadtgebiet die herausragende Rolle zu. Die im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs prämierte Arbeit zur Neugestaltung des Geländes ist inzwischen zu großen Teilen umgesetzt.

Die Region Nürnberg-Fürth-Erlangen war vom Truppenabbau der 1990er Jahre besonders stark betroffen, dabei insbesondere die Stadt Fürth mit rund 280 Hektar ehemaligen Militärfächen. Diese eröffneten der Stadt die Möglichkeit, ihre bauliche Entwicklung auf vorgenutzte Grundstücke zu konzentrieren.

Das 40 Hektar große Areal der früheren William O. Darby-Kaserne liegt unmittelbar südlich des Stadtkerns. 1.250 Wohnungen, 200 davon unter-

stützt im Rahmen der „Siedlungsmodelle Bayern“, öffentliche Einrichtungen und gewerblich genutzte Flächen sollten hier entstehen. Maßgeblicher Motor der Entwicklung waren das überzeugende städtebauliche Konzept, der zentrale Stadtpark als erster Schritt der Umsetzung, der qualitätsvolle historische Gebäudebestand sowie die Direktfinanzierung des Projekts über einen städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB. Damit konnte die Grundstückseigentümerin Bundesrepublik Deutschland erschließungs- und kanalabgabenfreie, baureife Grundstücke unmittelbar vermarkten.

Das breit gefächerte Wohnungsangebot führte zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur. Aufgrund der moderaten Bodenpreise konnten insbesondere Haushalte mit niedrigerem Einkommen Wohneigentum in der inneren Stadt erwerben. Durch die familienfreundliche Ausrichtung der Planung ist ein Stadtteil mit einem hohen Anteil junger Familien mit Kindern entstanden.



Die positive Entwicklung im Süden Fürths zeigt deutliche gesamtstädtische Effekte. Sie bremst die Abwanderung an die Stadtränder und in den ländlichen Raum und begrenzt damit auch Zersiedlung und Landschaftsverbrauch.

Jury-Beurteilung

Dominierender als bei vielen anderen Projekten mit einer neuen grünen Mitte ist hier der rechteckige Platz mit seiner dreifachen Baumreihe unübersehbarer Mittelpunkt des Quartiers. Der Charme des auf den ersten Blick fast monumental wirkenden Konzepts stellt sich ein durch die Bindewirkung, die dieser präzise definierte Freiraum auf die umgebende neue und umgenutzte alte Bebauung ausübt. Die verschiedenen Bausteine der Sanierung – die zur Markt- und Veranstaltungshalle umgebaute Sporthalle, die einstigen Pferdeställe, die zu Lofts transformiert wurden, und das ehemalige Mannschaftsgebäude, aus dem Geschloßwohnungen entstanden – fädeln sich jetzt auf um diesen starken

inneren Kern. Überzeugend fand die Jury auch die wenigen historischen Gebäude, die als eine Art „Folies“ wie kleine Einsprengsel auf die grüne Wiese platziert wurden. Eine sanfte Abböschung entlang der Seiten verleiht der großen Fläche zudem eine räumliche Tiefenwirkung.

Landessieger

Memmingen – Zangmeister-Passage

Öffentlich-private Kooperation



Ein heruntergekommenen Block mit einer ehemaligen Kattunfabrik in seiner Mitte stand in unmittelbarer Nachbarschaft zum Marktplatz leer. Unter Federführung einer Baugenossenschaft gelang es, durch den Block eine neue Passage zu legen und mit unterschiedlichen Nutzungen zu füllen.

Die unmittelbar am Marktplatz gelegene „Kattunfabrick“, die erste Memminger Fabriketage, war in den letzten 100 Jahren als Lager fehlgenutzt, größtenteils leer stehend und sich selbst überlassen. Trotz der prominenten Lage hatte diese Situation auch in den angrenzenden Häusern zu Leerstand und Verwahrlosung geführt.

Durch privates Engagement konnte dieser für die Geschichte und das Bild der Stadt wichtige Komplex erhalten und mit einer altstadtypischen Mischung aus Läden, Dienstleistung, Praxen und Wohnungen wieder mit Leben gefüllt werden. Mit der Wiederherstellung der historischen

Passage quer durch den Block ist die Fußgängerzone mit der Stadthalle mit Großgarage und den Grünflächen im Wallbereich auf kurzem Weg verbunden.

Die Voraussetzungen für dieses funktionierende Konzept waren insbesondere

- die Entwicklung der Nutzungsmischung unter Beteiligung der Wirtschaft noch während der Planungsphase,
- die Einbindung des Projekts in das Verkehrskonzept (fließender und ruhender Verkehr, Fußgängernetz),
- die Wahl eines positiv besetzten Namens zur Identifizierung der Bürger mit dem Projekt,
- eine qualitätvolle architektonische Gestaltung sowie
- eine Baupartnerschaft zwischen Bauherrin, Architekten, Denkmalpfleger, Stadtarchäologe, Heimatpfleger und Stadtverwaltung.



Jury-Beurteilung

Die Konversion eines brachliegenden Altstadtgeländes wurde hier unter Beteiligung privater Eigentümer auf vorbildliche Weise gelöst. Besonders überzeugen kann die aufeinander abgestimmte, kleinteilige Nutzung, die entlang der Zangmeister-Passage kombiniert werden konnte und die in durchaus ansprechender architektonischer Qualität umgesetzt wurde: Neben zehn Wohnungen gibt es Büros und Praxen, Läden, ein Café, Räume für das Arbeitsgericht und einen von Dritten nutzbaren Veranstaltungssaal in der ehemaligen Kattunfabrik. Beispielhaft ist in diesem Fall gerade auch die Art, wie kommunale und private Aktivitäten gebündelt werden konnten.

Landessieger München – Arnulfpark Urbane Lebensqualität auf ehemaligen Bahnflächen



Der Bereich Hauptbahnhof – Laim – Pasing gehört zu den größten Umstrukturierungsflächen innerhalb des Münchner Stadtgebiets. Das Areal des einstigen Container- und Rangierbahnhofs ist in diesem Zusammenhang der erste große Baustein für die Umgestaltung der Fläche zu einem neuen urbanen Quartier mit Wohn-, Geschäfts- und Freizeitfunktionen. Mittelpunkt der langgestreckten, keilförmigen Anlage ist ein vier Fußballfelder großer Stadtteilpark.

Im Zuge der Privatisierung der Deutschen Bahn Mitte der 1990er Jahre wurden rund 156 Hektar Bahnflächen aus der Innenstadt an den Stadtrand verlegt. Unter der Leitlinie „kompakt, urban, grün“ werden auf diesen ehemaligen Bahnarealen fünf eigenständige Quartiere für 16.000 Bewohner und etwa 19.000 Arbeitsplätze entstehen. Der erste Baustein dazu ist der fast fertig gestellte Arnulfpark, der zu einem neuen Viertel mit Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Kultur rund um eine große Grünfläche entwickelt wurde.

Grundlage für die Gesamtentwicklung war die bundesweit viel beachtete Rahmenvereinbarung, die 1997 zwischen der Landeshauptstadt München und der Deutschen Bahn AG sowie der Bundesrepublik Deutschland – Bundeseisenbahnvermögen abgeschlossen wurde. Zur Umsetzung des Gesamtprojekts organisierte die Stadt eine gebiets- und firmenübergreifende Zusammenarbeit mit den jeweiligen Immobiliengesellschaften als Rechtsnachfolger ihrer damaligen Vertragspartner.

Zur Qualitätssicherung wurden auf der Grundlage von Entwicklungszielen und eines Rahmenkonzepts gemeinsam mit den Grundstückseigentümern mehrstufige Wettbewerbe durchgeführt. Eine offensive Bürgerbeteiligung ermöglichte es den Anwohnern, ihre Anregungen und Wünsche in den Planungsprozess einzubringen.



Jury-Beurteilung

Der Arnulfpark ist über die Grenzen Münchens hinaus ein Modell für das großflächige Recycling von Flächen an einer der zur Zeit strategisch wichtigsten Stellen für die Transformation der europäischen Großstadt. Die Lösung am Arnulfpark überzeugt durch die robusten Bausteine, aus denen sich das Konzept zusammensetzt. Stadträumlich wurde eine Lösung gefunden, die einerseits die notwendige Abgrenzung gegenüber den Verkehrswegen schafft, andererseits die wichtige Porosität für die öffentlichen Räume in der Mitte beispielhaft umsetzt. Seinen Erfolg verdankt das in entscheidenden Teilen realisierte Konzept nicht zuletzt dem aufeinander abgestimmten Planungsprozess, der von einer Rahmenvereinbarung und einem städtebaulichen Wettbewerb 1997 bis zum Realisierungswettbewerb 2003 reicht.

Landessieger Selb – Kernstadt Strategische Brachflächenkonversion zur Standortstabilisierung



Angesichts des Rückgangs der Bevölkerung im Zusammenhang mit der Restrukturierung der Porzellanindustrie wurde ein ganzes Maßnahmenbündel zur Revitalisierung eingeleitet. Unter anderem wurden die denkmalgeschützte Bausubstanz des alten Porzellanwerks Heinrich, die Porzellanfabrik Rosenthal und die Brache einer Brauerei unter Bürgerbeteiligung umgenutzt.

Die Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels zeigen sich in der Porzellanstadt Selb sehr deutlich. Als Folge der Absatzkrise in der keramischen Industrie stieg die Arbeitslosenquote auf 15 Prozent, durch den Wegzug von Arbeitskräften stehen 800 Wohnungen leer, der Anteil älterer Menschen an der Stadtbevölkerung ist überproportional hoch. Im Stadtgebiet liegen über 38 Hektar Gewerbebrachen. Kanalnetz, Energie- und Wasserversorgung – ursprünglich für 33.000 Einwohner ausgelegt – sind heute für 17.000 Menschen überdimensioniert.

Auf der Basis eines integrierten Stadtentwicklungskonzepts hat die Stadt Selb als Pilotkommune des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ begonnen, diesen rückläufigen Entwicklungen aktiv gegenzusteuern. Dazu gehören auch die Um- oder Zwischennutzung der Industriebrachen und die Aufwertung des innerstädtischen Lebensumfeldes. So entstand in den attraktiv sanierten Produktionsgebäuden der Firma Rosenthal das Europäische Industriemuseum für Porzellan auf 9.000 m² Ausstellungsfläche. Das aufgelassene Porzellanwerk Heinrich wurde zum Kaufhaus. Ausstellungen und Konzerte in den ehemaligen Werkshallen bereichern das kulturelle Leben der Stadt. Auf dem Gelände der Firma Hutschenreuther entsteht in der Selbaue ein Dienstleistungspark. Als Zwischennutzung wurde auf der Brachfläche einer Brauerei ein kleiner begrünter Stadtplatz angelegt.



Jury-Beurteilung

Die Stadt zeigt mit ihren Planungen ein besonders eindrückliches Beispiel für ein Stadtreycling, das über die Aufgabe, einzelne Brachflächen zu revitalisieren, weit hinausweist. Das Beispiel steht modellhaft für die schmerzhaften großflächigen Veränderungen im Zeichen der Krise eines für eine Stadt zentralen Industriezweigs. Sie betreffen gleichzeitig wirtschaftliche, stadträumliche, soziale und demografische Aspekte, die noch vor fünfzehn Jahren kaum geahnt wurden: 1990 zählte die Stadt etwa 20.000 Einwohner, heute sind es 17.000. Als modellhaft hervorgehoben wird die koordinierte Abstimmung des Transformationsprozesses unter kontinuierlicher Beteiligung der Bevölkerung. Sowohl die einzelnen Schritte, als auch das Gesamtbündel der notwendigen Maßnahmen zeigen neue Wege einer kooperativen, prozesshaften Entwicklungsstrategie, die unter dem Stichwort des städtischen Strukturwandels auch für die Zukunft Beispielwirkung haben wird.

Anerkennung

Ansbach – ehemalige Hindenburgkaserne

Studieren statt exerzieren

Die am Rande der Altstadt gelegene Hindenburgkaserne aus Wilhelminischer Zeit, deren bauliche Ursprünge auf das 18. Jahrhundert zurückgehen, bot der Stadt die Möglichkeit für eine klassische Konversion: Nach dem Abzug der amerikanischen Streitkräfte konnte hier 1996 eine Fachhochschule mit mittlerweile 1.000 Studenten angesiedelt werden.

Die innerstädtische Lage dieses Hochschulareals bietet Dozenten und Studenten optimale Rahmenbedingungen: kurzer Weg zur Altstadt über eine Fußgängerbrücke, Nähe zum Sportzentrum und zu öffentlichen Grünflächen, guter Anschluss an das Hauptstraßennetz.

Das gesamte ehemalige Kasernengelände umfasst 12 Hektar, die Fachhochschule ist auf einer westlichen Teilfläche angesiedelt. Die unter Denkmalschutz stehenden Backsteingebäude wurden der neuen Nutzung angepasst und durch Neubauten ergänzt. Durch die konzeptionelle Einbindung der alten Gebäude orientiert sich die interne Struktur der Hochschulanlage sehr stark an der Strenge der historischen Situation. Der Charakter des zwischen den Neubauten gelegenen Hofes ruft so den früheren Exerzierplatz in Erinnerung, während der nördliche Bereich mit seinem alten Baumbestand die Campusatmosphäre britisch-amerikanischer Hochschulen anklingen lässt.

Der öffentliche Raum profitiert davon, dass das Hochschulgelände verkehrsfrei gestaltet werden konnte. Die erforderlichen Stellplätze wurden auf einem nördlich gelegenen Areal untergebracht.

Mit der Wiedernutzung der ehemaligen Kaserne durch eine Fachhochschule gelang es, rund 1.000 Studentinnen und Studenten nach Ansbach zu holen. Vom Zuzug dieser jungen Menschen profitiert die gesamte Stadt.

Jury-Beurteilung

Die Möglichkeit, an diesem strategisch wichtigen Standort – nur wenige hundert Meter von der gotischen Altstadt entfernt – die neue Fachhochschule unterzubringen, stellt den Glücksfall einer neuen Nutzung dar. In einem sehr kompakten Modell wurde zwischen den erhaltenen Kasernenbauten im Norden und im Süden der neue Campus errichtet: in der Mitte liegen der neue Hörsaal und die Bibliothek, im Südwesten die Mensa und am Ostrand neue Kambbauten mit Laborbereichen und der Wirtschaftsinformatik. Lange Fassadenfronten aus alter und neuer Bausubstanz formen im Inneren des Campus einen geschützten Bereich, der auch angesichts seiner Lage entlang der B13 grundsätzlich überzeugt. Die schematische Ausformulierung der Platzsituation im Inneren lässt allerdings einige Wünsche offen.



Anerkennung

Augsburg – Prinz-Karl-Viertel

Ein neues Stadtquartier auf der früheren Kasernenfläche

Die Prinz-Karl-Kaserne wurde Ende des 19. Jahrhunderts erbaut. Nach der Freigabe durch die Bundeswehr 1994 erwarb die Stadt Augsburg das Gelände. Teile der Fläche konnten in das bayerische Programm „Siedlungsmodelle – neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen“ aufgenommen werden. Die erfolgreiche Konversion des Viertels wurde von Planungswettbewerben und Qualitätsvereinbarungen begleitet.

Die 1884 noch vor den Toren Augsburgs errichtete Kaserne liegt heute in der südlichen Innenstadt, zentrumsnah zwischen Stadtmitte und Universität. Die städtebauliche Erneuerung des Areals erfolgte im Rahmen einer vertraglichen Entwicklungsmaßnahme durch die Stadt Augsburg in Zusammenarbeit mit der DKB-WSE GmbH als Treuhänderin und Entwicklungsträgerin.

Impulsprojekt für das neue Prinz-Karl-Viertel war die Sanierung des markanten Prinz-Karl-Palais mit der denkmalgeschützten Sichtziegelfassade im Süden des Gebiets. Heute wird das Gebäude als modernes Büro- und Dienstleistungszentrum genutzt. Zusammen mit der zentralen Grünfläche bilden die signifikanten Kasernenbauten Identifikationspunkte für das gesamte Viertel.

Zur Sicherung des Qualitätsstandards bei den Neubaumaßnahmen wurden vor Planungsbeginn sog. Qualitätsbausteine für die Bereiche „Verkehrerschließung“, „Ökologie“, „Energie/Technologie“ und „Stadtgestalt/Hochbau“ entwickelt. Sie konkretisieren die Inhalte des Bebau-

ungsplans und sind Vertragsgrundlage bei den Grundstücksverkäufen. Außerdem wurden für einzelne Grundstücke im Bereich des Siedlungsmodells Wettbewerbe und Plangutachten durchgeführt und die Bürger im Rahmen von Planungswerkstätten in die Entwicklung eingebunden.

Damit entstand ein attraktives Stadtquartier mit Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse, Arbeitsplätzen und sozialen Einrichtungen.

Jury-Beurteilung

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme sah vor, in der Mitte des Areals ein neues Rückgrat einzuziehen. Ein großer zentraler Park bildet das robuste Kernstück dieser Strategie zwischen den beiden denkmalgeschützten Kasernenbauten im Norden und im Süden. Positiv hervorzuheben ist auch der gelungene Nutzungsmix von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, den die Entwicklungsträger hier umsetzen konnten. Die ganze Anlage wurde – unterstützt durch eine entsprechende Verkehrsberuhigung – darauf angelegt, ein Nebeneinander von Familien, Studenten, Kindern und Senioren möglich zu machen. Nicht ganz mithalten kann die architektonische Umsetzung des ambitionierten Programms.



Anerkennung

Landshut – altes Bauhofgelände

Innerstädtische Nutzungsmischung am Rand der Altstadt

Seit den 1990er Jahren verfolgt die Stadt das Ziel einer Stärkung der historischen Innenstadt im Rahmen der Funktion Landshuts als Oberzentrum. Das Freiwerden des ehemaligen Bauhofgeländes bot die Möglichkeit, die Stadtstruktur an einer empfindlichen Stelle neu zu ordnen, die Angebots- und Nutzungsvielfalt zu erhöhen und dabei das innerstädtische Einkaufsangebot zu stärken.

Das ehemalige Bauhofgelände mit einer Gesamtfläche von 21 Hektar liegt am nördlichen Rand der Altstadt von Landshut.

Die Neuordnung des Areals zur Aufwertung der Innenstadt wurde lange vor der Verlagerung der bislang dort ansässigen Betriebe vorbereitet. Die Konzepte sahen eine intensive Nutzung mit Einzelhandel, Wohnen und Stellplätzen vor. Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel an diesem zentralen Standort wurde sowohl durch das Einzelhandelskonzept der Stadt Landshut von 1996 als auch ein weitergehendes Markt- und Standortgutachten bestätigt.

Die Realisierung erfolgte in Schritten: Der historische Rottenkolber Stadel wurde zum Kleinen Theater umgebaut, anschließend entstanden die Sparkasse, ein Verwaltungsgebäude und der gebogene Zeilenbau mit kleinteiliger Einzelhandels- und Wohnnutzung. 2003 eröffnete das City-Center Landshut (CCL) mit großflächigem Einzelhandel, einem Multiplex-Kino-Center, Büroflächen und 850 Tiefgaragenplätzen.

Das städtebauliche Konzept reagiert auf die besondere Lage des Grundstücks in der Innenstadt. Der geschwungene Baukörper folgt dem Verlauf der ehemaligen Stadtmauer, die westlich davon gelegenen Gebäude orientieren sich an der Struktur der historischen Stadt.

Dieses neue Quartier bietet Landshut die Chance, Kaufkraftabflüsse an die Peripherie einzudämmen und für die Urbanität der Stadt wichtige Nutzungen in der Innenstadt zu verankern.

Jury-Beurteilung

Hervorgehoben wird die strategisch wichtige, räumlich schwer zu bewältigende Situation des Grundstücks zwischen dem sich verengenden „Kopf“ der historischen Stadt und dem Fluss. In einem wagemutigen städtebaulichen Ansatz wurden vier große Baukörper mit unterschiedlichen Funktionen überaus dicht und kompakt nebeneinander gesetzt. Der Entwurf ist darauf angelegt, durch die hohe Dichte auch eine entsprechend abwechslungsreiche Nutzungsmischung in den Erdgeschosszonen zu initiieren. Auch das Konzept – zwischen Büros auf der einen und Multiplex auf der anderen Seite – eine lange Wohnschlange in die Mitte zu platzieren, zeigt einen viel versprechenden Versuch, die räumlich abwechslungsreiche Enge des Wohnens in der Altstadt in einen neuen Kontext zu übertragen. Auf einem Teil des neuen Quartiers konnte dieser anspruchsvolle urbane Ansatz auch architektonisch überzeugend umgesetzt werden. Auf der Ostseite des Geländes wurde eine vergleichbare Qualität bei den großen Baumassen des CCL nicht erreicht.



Anerkennung

Markttredwitz – Industriebrache Benker

Attraktive Freifläche als touristischer Impuls

Ausgangspunkt der Revitalisierung war ein 15 Hektar großes brachgefallenes Fabrikgelände. Zusammen mit der tschechischen Stadt Cheb/Eger und unter laufender Einbindung der Bürger wurde das Konzept einer grenzüberschreitenden Gartenschau entwickelt und stufenweise umgesetzt. Es entstand eine attraktive öffentliche Parkanlage, in der einzelne Gebäude mit industriegeschichtlicher Bedeutung zwischenzeitlich als Ausstellungs- und Präsentationsräume dienen.

Markttredwitz ist vom industriell-gewerblichen Strukturwandel besonders betroffen. Mit der Revitalisierung des Areals der ehemaligen Textilfabrik Benker setzt die Stadt den in den 1990er Jahren begonnenen Umbau brachgefallener innerstädtischer Flächen fort.

Auslöser für die Umgestaltung des Benker-Areals zu einem kleinen Stadtquartier mit Gastronomie, Dienstleistungs- und Schulumrichtungen und großer öffentlicher Grünfläche war die „Grenzüberschreitende Gartenschau 2006“ der Städte Markttredwitz und Cheb/Eger. Die über einen Wettbewerb gefundene Konzeption bindet die Industriearchitektur in das Gesamtkonzept ein. Die Produktion der ehemaligen Firma Benker durch die Folgefirma OBTA ist auch während der Gartenschau gewährleistet.

Der neu gestaltete Auenpark, der nach der Gartenschau eine öffentliche Grünfläche wird, verbindet die Altstadt mit dem Ortsviertel Dörflas und ist der Lückenschluss für die Kultur- und Freizeitachse in der Stadt.

Die intensive Bürgerbeteiligung führte zu einer hohen Akzeptanz in der Bevölkerung. Die 10.000 Besucher des Baustellenfests im letzten Herbst dokumentieren das große Interesse in der Region an dieser Revitalisierungsmaßnahme.

Der Umbau dieses Areals ist eine der zahlreichen Maßnahmen im Bereich des Tourismus, mit denen die Stadt dazu beitragen will, die Region vor dem Hintergrund wegfallender Industriearbeitsplätze zu stärken.

Jury-Beurteilung

Die Stadt hat sich mit dem modellhaften Konzept, sowohl die ehemalige Fabrik zu revitalisieren als auch die daran angrenzenden Flächen um den Auenpark zu ergänzen, überaus ehrgeizige Ziele gesetzt. Mit der Gartenschau 2006 werden jetzt viele dieser Ziele realisiert. Die aufeinander abgestimmten Maßnahmen verleihen dem brachliegenden Fabrikgelände, auf dem einst 1.200 Beschäftigte arbeiteten, eine neue stadträumliche Qualität – die Transformation zu einem Freizeitgebiet im Süden der Altstadt ist überzeugend gelungen. Im Rahmen einer prozesshaften Umsetzung wird auch die sukzessive Umnutzung der Fabrikanlagen gelobt, die zum Teil noch gewerblich genutzt werden, zum Teil aber schon als Bestandteil der Landesgartenschau fungieren.



Anerkennung

Neuötting – „Am Burghauser Tor“

Stärkung der innerstädtischen Einkaufsfunktion

Eine ganze Reihe innerstädtischer Brachflächen standen in Neuötting zur Disposition und wurden sukzessive revitalisiert und neu ins gesamtstädtische Gefüge integriert. Beispielhaft für das Vorgehen der Stadt ist die Umwandlung des ehemaligen Fliegl-Geländes zu einem Einkaufsmarkt und zentral gelegenen Wohnungen.

Im Gesamtkonzept für die Innenstadt Neuöttings spielt die Wiedernutzung von Brachflächen eine zentrale Rolle, vor allem für das Wohnen in der Stadt. Die Stadt verfolgt diese Revitalisierungsstrategie seit vielen Jahren und unterstützt sie durch weitere Maßnahmen wie die Aktivierung und Vernetzung vorhandener Attraktionen wie dem Neuöttinger Museumspfad und der Aufwertung des Marktplatzes.

Das vor der Umnutzung fast vollständig überbaute Gelände des ehemaligen Möbelhauses Fliegl bildete eine Barriere zwischen der Altstadt und den südöstlich gelegenen Stadtteilen. Nach Auslagerung des Betriebs und Zwischenerwerb durch die Stadt wurde ein Plangutachten zur Neugestaltung des Geländes als zentrumsnaher Versorgungsschwerpunkt ausgeschrieben. Die Sicherung der Qualitäts- und Ausbaustandards auf privaten und öffentlichen Flächen erfolgte durch einen städtebaulichen Gestaltungs- und Erschließungsplan.

Ein 1.400 m² großer Lebensmittelmarkt, der die Nutzungsstruktur der Altstadt ergänzt, Wohnungen und Dienstleistungsangebote in kurzer Entfernung zum Stadtplatz wurden auf der Konversionsfläche geschaffen. Von den zentrumsnahen, ebenerdigen Stellplätzen profitiert auch die

Innenstadt. Neue Grün- und Wegeverbindungen verbessern die fußläufige Erreichbarkeit der Stadtmitte von den angrenzenden Stadtvierteln.

Jury-Beurteilung

An drei verschiedenen Punkten im Umkreis der zentralen Achse Ludwigstraße hat die Stadt erfolgreich Brachflächen aktivieren können. Auch wenn die gestalterische Umsetzung nicht in jeder Hinsicht überzeugt, ist die langfristige Perspektive, die neuen Bausteine in ihrer städtischen Korngröße auf die bestehende Struktur abzustimmen, beispielhaft. Als besonders gelungenen Schritt würdigt die Jury dabei die Transformation des ehemaligen Möbelhauses Fliegl in ein multifunktionales Gebäude. Um einen großen Einkaufsmarkt gruppieren sich Läden, in den oberen Geschossen sind Büros und Wohnungen mit eigener Terrasse und Blick über die Stadt untergebracht. Die positive Signalwirkung, die von solchen langfristig konzipierten Immobilien ausgeht, ist beispielhaft, gerade angesichts der Auswirkungen peripher gelegener Einkaufszentren auf die Funktionsfähigkeit der Innenstädte.



Anerkennung

Nittenau – Angerinsel

Naherholungsflächen für die Innenstadt

Der wichtige stadträumliche Zusammenhang von vorgelagerter Flussinsel und Stadtprospekt war durch den Bau einer Konservenfabrik auf der Angerinsel in den 1920er Jahren verloren gegangen. Anfang der neunziger Jahre konnte die Stadt das brachgefallene Fabrikgelände erwerben und dort ein Freizeit- und Erholungsgelände mit reizvollen landschaftlichen Qualitäten schaffen.

1921 war mit der Ansiedlung einer Konservenfabrik auf der Angerinsel eine Fehlentwicklung eingeleitet worden, die im Laufe der Jahre zu einer vollständigen Überbauung der Insel geführt hatte. Damit war das historische Stadtbild von Norden vollständig hinter einer Sichtbarriere verborgen.

Mit der Insolvenz des Betriebs im Jahr 1993 hat die Stadt die Industriebrache mit dem Ziel erworben, eine Naherholungsfläche für die Altstadt mit ergänzenden Freizeit-, Kultur- und Wohnnutzungen zu schaffen. Damit konnte sie die Reparatur des Stadtbildes und auch einen verbesserten Hochwasserschutz erreichen. Die am rechten Regenerufer gelegenen Ortsteile wurden durch Stege über die Insel mit dem Stadtkern verknüpft. Der dort gelegene Campingplatz und das Freibad sind damit auch auf kurzem Weg mit der Altstadt verbunden.

Für Fußgänger und Radler sind die Stege, die beim 1000-jährigen Hochwasser 2002 ihre Bewährungsprobe bestanden haben, nicht mehr wegzudenken. Die Freiflächen werden gerne für Veranstaltungen und Feste genutzt.

Auch wenn die Lösung des baulichen Abschlusses im östlichen Inselteil noch aussteht, ist es der Stadt doch bereits mit den bisher realisierten Maßnahmen gelungen, den Wohnwert in der Innenstadt zu verbessern und ihre Zentrumsfunktion durch Zugewinn touristischer Attraktivität zu stärken.

Jury-Beurteilung

In mehreren Schritten konnte die Industriebrache gerade an den wichtigen Stellen in der Mitte der Insel von den störenden Einbauten befreit und durch eine neue Wegeverbindung mit der Stadt verknüpft werden. Die kombinierte Erschließungs- und Freiraumplanung hat im Rahmen eines Wettbewerbs ein solides Rückgrat für die weitere Umplanung der Insel geschaffen; die für verschiedene Nutzungen offene Freizeitqualität eines von Bäumen gefassten Platzes ist der modellhafte Kern des Konzepts. Die im Laufe des über zehnjährigen Umwandlungsprozesses zunehmend sichtbar gewordene Bewusstseinsbildung, welche Mittel notwendig sind, um die landschaftlichen Qualitäten zu einem entscheidenden Baustein des städtischen Selbstverständnisses werden zu lassen, wird von der Jury besonders gewürdigt.



Anerkennung

Tirschenreuth – historischer Wallbereich

Verbesserung des Wohnstandorts Altstadt

Nicht mehr genutzte Lagerflächen, eine ehemalige Kläranlage und eine aufgelassene Tankstelle boten die Chance zur Aufwertung des früheren Vorfelds der historischen Altstadtbefestigung. Den nördlichen Teil dieser Fläche besetzt jetzt ein Seniorenzentrum, der anschließende Bereich wurde zu einem Bürgerpark mit dem wieder entstandenen historischen Stadteich umgebaut.

Die Qualität der stadträumlichen Situation im Nordosten der Stadt, wie sie noch Merian um die Mitte des 17. Jahrhunderts festgehalten hat, war im Laufe der Zeit durch eine Bebauung verloren gegangen.

Nach Auflassung eines etwa fünf Hektar großen Betriebsgrundstücks auf dem ehemaligen Vorfeld der Stadtbefestigung wollte die Stadt dieses Areal zukunftsorientiert nutzen und auch den alten Stadteich wieder herstellen, um das Lebensumfeld in der Altstadt aufzuwerten und einen touristischen Anziehungspunkt zu schaffen.

Auf der Gewerbebrache wurde als Modellvorhaben des Bundesministeriums für Arbeit und Sozialordnung ein Seniorenzentrum für 75 Bewohnerinnen und Bewohner gebaut.

Durch die Aufweitung des Mühlbaches konnte ein Teil des ursprünglichen unteren Stadteiches wieder hergestellt werden. An seinen Randzonen entstanden attraktive innerstädtische Grünanlagen und Gemeinschaftseinrichtungen. Die Grünflächen am Wasser haben sich zum

Treffpunkt von Jung und Alt entwickelt. Mittlerweile gehören überregionale Veranstaltungen am Stadteich wie die Oberpfälzer Fischwochen oder Konzerte zum festen Bestandteil des Kulturprogramms.

Mit dieser Maßnahme erreichte die Stadt zusätzliche Synergieeffekte wie Schaffung von Arbeitsplätzen im Betreuungs- und Versorgungsbereich und eine Stärkung der Altstadt als Wohnstandort. Das attraktive Umfeld motiviert die Hauseigentümer am Altstadtgürtel zu einer Sanierung ihrer Liegenschaften, die die Stadt durch ein kommunales Förderprogramm unterstützt.

Jury-Beurteilung

Das Beispiel Tirschenreuth steht für den Fall eines beispielhaften Recyclings von Flächen mit teilweise öffentlichen Funktionen. Um diese Neuordnung zu stemmen, gewann die Stadt mit dem Seniorenzentrum des Bayerischen Roten Kreuzes einen Nutzer, der in der Lage war, einen großflächigen Gebäudekomplex an der strategisch wichtigen Stelle zu realisieren. Eine ökumenische Kapelle, die allen offen steht, ergänzt das Konzept. Auch wenn die monofunktionale Nutzung nicht von sich aus Beispiel sein kann für vergleichbare Situationen in anderen Städten, so wird von der Jury die eindrucksvolle Weise gewürdigt, in der es der Stadt gelang, ihren Nordwestrand stadträumlich zu arrondieren und um landschaftlich hochwertige Freizeitnutzungen zu ergänzen.



Gute Ideen und Beispiele

Die 36 Beiträge zum Landeswettbewerb 2006 zeigen, dass das Recycling von Brachflächen eine Aufgabe für Kommunen aller Größenordnungen ist. Die Aufgabenstellungen, die Strategien und die Lösungswege sind von Ort zu Ort unterschiedlich. Sie hängen von der örtlichen Situation, der lokalen Nachfrage, auch von den von der Kommune gestalteten Rahmenbedingungen der Ortsentwicklung ab. Dabei sind in einem breiten Spektrum Projekte entstanden, die mit neuen Nutzungen neues Leben in innerstädtische Quartiere bringen.

Ausbau der Tagungs- und Tourismusfunktion

Städte ziehen jährlich Hunderttausende von Menschen aus dem In- und Ausland an. Der Städtetourismus ist auch in Bayern ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Größere Städte ergreifen die Chance, auf großflächigen Brachen Kongress- und Tagungszentren oder Museen überregionaler Bedeutung zu etablieren, um sich den zukunftsorientierten Markt des Tagungs- und Kulturtourismus zu erschließen. Andere nutzen Brachflächen, um ein attraktives Umfeld für die Besucher zu schaffen.

In **Bamberg** realisierte die Stadt zusammen mit Investoren auf zwei benachbarten innerstädtischen Konversionsflächen den Bau eines neuen Kongress- und Tagungszentrums mit einem Konzertsaal für die Bamberger Symphoniker und zwei Hotelbauten gehobenen Standards.

Die Stadt **Burghausen** hat innerstädtische Brachflächen genutzt, um die Lebensqualität in der Neustadt zu verbessern und eine attraktive Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Altstadt mit ihrer einmaligen Burganlage herzustellen.

Jahrzehntelang prägten die Holzwerke Hauzenberg das Wirtschaftsleben der Stadt **Hauzenberg**. Nach Stilllegung des Betriebs gab sich die Stadt ein völlig neues Entwicklungskonzept. Hauzenberg sieht seine Zukunft als Luftkurort und stellt alle städtebaulichen Maßnahmen auf dieses Ziel ab. Auf den brachgefallenen Flächen entstand ein Landschaftspark und ein attraktives Freizeitgelände unter Einbeziehung von Spuren der einstigen Bebauung.

Auch der Stadt **Schweinfurt** ist es gelungen, ihre Attraktivität als Tourismusstandort durch den Bau eines Kongresszentrums in attraktiver Lage auf der innenstadtnahen Maininsel, dem ehemaligen Schlachthofgelände, zu erweitern.

In **Würzburg** wird in einer langfristig angelegten Strategie die Revitalisierung des alten Hafens mit der Integration dieses lange Zeit

brachliegenden Quartiers in die Innenstadt verbunden. Der erste Meilenstein war die Umnutzung eines alten Speichers zu einem Museum, dem sogenannten Kulturspeicher, in dem die Sammlung Peter C. Rupert – Konkrete Kunst aus Europa nach 1945 und die städtische Sammlung untergebracht sind.

Angebotserweiterung innerstädtischen Wohnens

Ein wichtiger Faktor für vitale und belebte Innenstädte und Ortszentren ist das Wohnen. In den letzten Jahren haben viele Gemeinden aufgelassene Militär- und Kasernenflächen aufbereitet, um dort Geschloßwohnungen und Stadthäuser im selbstgenutzten Eigentum anzubieten, die eine attraktive Alternative zum Wohnen am Stadtrand sind.

In **Amberg** ist es mit der Konversion der Rittervon-Möhl-Kaserne gelungen, unter Einbeziehung der charakteristischen Kasernengebäude ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse auf dieser innenstadtnahen Fläche zu errichten.

Die Stadt **Erlangen** entwickelt die 135 Hektar große Fläche der Ferris-Barracks zu einem neuen, eigenständigen Stadtteil. Im Zuge dieser Maßnahme erweiterte die Stadt nicht nur ihr Wohnungsangebot, sondern konnte auch Bereiche der Universität sowie eine Unternehmenssparte der Siemens AG ansiedeln und eine große innerstädtische Grünfläche schaffen.

Auch auf dem Areal der ehemaligen Vimy-Kaserne in **Freising** entstand unter Weiternutzung historischer Gebäude attraktiver Wohnraum mit ansprechendem Grünraumangebot in innenstadtnaher Lage.

Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels

Die Anziehungskraft der Zentren steigt mit ihrer Attraktivität als Einkaufsstandort. Viele Städte und Gemeinden haben die Rahmenbe-

dingungen für den innerstädtischen Einzelhandel mit Maßnahmen der Aufwertung, der Bestandsergänzung oder der Einbindung in gesamtstädtische Konzepte verbessert. Gerade in kleineren Kommunen spielt dabei das zentrumsnahe Angebot von Parkflächen eine große Rolle.

Gundelfingen a. d. Donau nutzte den Rückbau der die Altstadt tangierenden Bundesstraße für eine umfassende Aufwertung der Eingangssituation in das historische Zentrum und für die Stärkung des Einzelhandels, indem den dort ansässigen Betrieben Erweiterungsmöglichkeiten geboten wurden.

In **Mömlingen** gelang es, auf dem Gelände einer seit 1933 brach liegenden Brauerei einen anspruchsvoll gestalteten kombinierten Park- und Festplatz zu realisieren, der den Bürgern viele Nutzungsmöglichkeiten bietet.



Mömlingen



Marktbreit



Erlangen

Mühldorf a. Inn hat auf zuvor gewerblich genutzten Flächen zwischen historischem Zentrum und Fluss eine städtebauliche Fehlentwicklung bereinigt. Die Bebauung wurde aus dem ehemaligen Wallbereich herausgenommen, altstadtnahe Grünflächen angelegt, Parkplätze zur Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels geschaffen und mit einem Supermarkt die wohnungsnahen Grundversorgung verbessert.

Trotz erheblicher Altlasten auf dem Gelände eines ehemaligen Lagerhausbetriebs ist es der Stadt **Parsberg** gelungen, diesen zentral gelegenen Standort aufzubereiten und dort in öffentlich-privater Kooperation einen SB-Markt mit öffentlicher Parkgarage anzusiedeln.

Die Gemeinde **Wald** nutzte die Stilllegung der Bahnlinie Regensburg/Falkenstein zum Ausbau eines viel befahrenen Fahrradwegs und baute das Bahnhofsgebäude zu einem attraktiven „Radlerbahnhof“ um. Auf den ehemaligen Bahnflächen entstanden neue Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zur ortsnahen Versorgung.

Ausweitung des Freizeitangebots

Freizeitangebote sind ein wichtiger Baustein für die Lebensqualität in Städten und Gemeinden. Oft bieten innerstädtische Brachen die Möglichkeit, das Angebot öffentlich zugänglicher Grün- und Freiräume, Sport- und Spielflächen oder Kunst-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen zu erweitern.

Die Stadt **Burglengenfeld** hat auf dem Areal der ehemaligen Naabtalkaserne am südwestlichen Stadtrand ein modernes Sport-, Freizeit-, Bildungs- und Kulturzentrum geschaffen, das ein Anziehungspunkt über die Stadtgrenzen hinaus ist.

Als erster Schritt zur Neugestaltung des Mainufers in **Marktbreit** wurde das ehemalige Lagerhaus zu einer Fest- und Markthalle umgebaut. Ein Festplatz am Alten Kranen

mit Parkplätzen, die auch die engen Gassen der Altstadt vom Parkdruck befreien, und eine Schiffsanlegestelle ergänzen das neue Angebot am Fluss.

Der Markt **Schönberg** entschied sich, die Gebäude eines ausgesiedelten Bekleidungsbetriebs in ein Kunst-, Kultur- und Vereinhaus umzubauen. Mit relativ wenig baulichem Aufwand entstand damit ein neuer gesellschaftlicher Mittelpunkt der Kommune.

Das Areal der früheren „Hölzfabrik“ am Rand des historischen Ortskerns von **Vohenstrauß** mit seinen großen Gebäuden wurde freigeräumt und zur Verbesserung der Grünversorgung ein „Generationenpark“ mit unterschiedlichsten Spiel- und Verweilmöglichkeiten angelegt.

Revitalisierung historischer Bausubstanz

Sanierung und Weiternutzung ortsbildprägender oder denkmalgeschützter Gebäude tragen wesentlich zum wirtschaftlichen, touristischen oder soziokulturellen Wertzuwachs einer Kommune bei und geben oftmals Impulse für einen lokalen Aufschwung.

Der Gemeinde **Aldersbach** ist es gelungen, den großen Komplex des 1803 säkularisierten Zisterzienserklosters mit langem Atem zu sanieren, unangemessene Nutzungen wie die Kleiderfabrik in der Portenkirche durch öffentliche Einrichtungen zu ersetzen und auch den öffentlichen Raum so zu gestalten, wie es diesem herausragenden Baudenkmal zukommt.

In **Ebersberg** wurde die günstige Lage des ehemaligen Klosterbauhofs zwischen Bahnhof und Zentrum genutzt, das innerstädtische Kultur- und Dienstleistungsangebot in öffentlich-privater Kooperation zu erweitern. Der große Innenhof bietet Raum für Feste und kulturelle Veranstaltungen.

In **Kronach** konnte bei der beabsichtigten Neustrukturierung des Kühnlentzof-Geländes noch

keine Einigung mit allen beteiligten Grundstückseigentümern erzielt werden. Daher wird der markante Ziegelbau als multifunktionale Passage zwischengenutzt, um die Fußgänger-Verbindung vom Landesgartenschau-Gelände über die Altstadt zur Festung zu verbessern.

Der Marktgemeinde **Markt Rettenbach** gelang es, den leer stehenden Gasthof an der Kirche für das Gemeindeleben umzubauen. Den Bürgern stehen nun wieder eine Gaststätte mit Biergarten und ein großer Saal für das gesellschaftliche Leben zur Verfügung. Die übrigen Räumlichkeiten werden als Pfarr- und Jugendheim genutzt.

Die Stadt **Neumarkt-St. Veit** baute das von der Bahn aufgegebene Bahnhofsgebäude zusammen mit seinem Umfeld zu einer attraktiven Ankunfts- und Umsteigestation um. Die Stadt möchte diese zwischen der Altstadt und den neuen Baugebieten gelegene Schnittstelle zu einem „Kulturbahnhof“ ausbauen.

Auf dem in unmittelbarer Nähe zum Stadtplatz gelegenen Areal der ehemaligen Höllbrauerei in **Traunstein** wurde unter Einbeziehung denkmalgeschützter Bausubstanz die neue Stadtplatzpassage mit innerstädtischen Handelsflächen und Wohnungen errichtet. Über Rolltreppen und einen Panoramaaufzug wird die Verbindung zwischen dem Großparkplatz am Karl-Theodor-Platz und der Altstadt hergestellt.

In **Volkach** konnte die Stadt die brach gefallenen Flächen der Bahn und verschiedener Industriebetriebe zwischen Altstadt und Main erwerben und neu ordnen. Auf dem bis auf das Lagerhaus frei geräumten Gelände entstand ein Jugend- und Kulturzentrum, ein neuer Busbahnhof, und es wurde ein Fußweg zum Main geschaffen.

Altlastenerkundung

Für die Wiederverwertung vorgenutzter Flächen ist die Frage der Altlasten von großer Bedeutung. Eine Erfassung der Lage, der Art und des Ausmaßes der Kontaminationen ist Grundlage für die Abschätzung der Kosten für die Altlastensanierung, die Dringlichkeit ihrer Beseitigung oder den Umgang mit verunreinigten Flächen. Art und Umfang der Altlasten können einer Wiedernutzung entgegenstehen oder die Art der Nachnutzung beeinflussen.

Zuständig für alle Fragen der Gefahrenabwehr, Altlastenerkundung und -sanierung sind die Umweltämter der kreisfreien Städte und die Landratsämter. Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt auf Kosten des Handlungs- oder Zustandstörers.

Baubabschnitte

Ausgehend von der Größe der Konversionsmaßnahme, den zu erwartenden Altlasten, den Nutzungs- und Vermarktungschancen sowie der kommunalen Haushaltssituation können Bauabschnitte als Teile der Gesamtplanung festgelegt werden, die möglichst in jeder Planungsphase unabhängig voneinander funktionsfähig sind. Um das Planungsverfahren und die Umsetzung nicht zu belasten, sollten problematische Teilflächen, für die kein kurzfristiger Bedarf besteht, bei der Bildung der Bauabschnitte entsprechend berücksichtigt werden.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung innerhalb eines abgegrenzten Teilgebiets der Gemeinde. Er wird als Durchführungsinstrument des allgemeinen Städtebaurechts meist ergänzend zu städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen für die Neuordnung und Überplanung brach gefallener Fläche eingesetzt. Er ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen.

Beteiligung von Bürgern und Planungsträgern

Die kontinuierliche Beteiligung der Bürger, der lokalen Akteure und der Planungsträger ist ein wichtiges Element der städtebaulichen Erneuerung. Die Planung sollte als interaktiver Prozess gestaltet und Rückkopplungen der Beteiligten aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung, Planung und den Bürgerinnen und Bürgern organisiert werden.

Biotope

Auf ehemaligen Freiflächen breiten sich nach längerer Nutzungsruhe Sukzessionsflächen aus. Es können sich Biotope mit einer Flora und Fauna entwickeln, die sonst in der Kulturlandschaft nicht oder nur selten vorkommen, so dass diese Gebiete unter Naturschutz zu stellen sind. Sie können auch im Rahmen des Europäischen Natura 2000 Schutzgebietsnetzwerkes als FFH-Gebiet (Flora – Fauna – Habitat) oder als Vogelschutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz eingestuft werden. Biotope sind in die Freiraumplanung einzubeziehen.

Bodenwerterhöhungen/Überschüsse

Der Wertzuwachs der Grundstücke im Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt wird, kommt z. B. über die Ausgleichsbeträge der Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme wieder zugute und senkt den Betrag der häufig hohen unrentierlichen Kosten der städtebaulichen Sanierung, die für die öffentliche Hand anfallen.

Denkmäler

In vielen Fällen gibt es auf Konversionsflächen Gebäude, die es wert sind, erhalten zu werden. Stehen Bauwerke unter Denkmalschutz, sind Veränderungen nur unter einschränkenden Voraussetzungen zulässig. Durch die Sanierung von Baudenkmälern oder von stadtbildprägenden Gebäuden erhält die Maßnahme ihren unverwechselbaren Charakter, der auch die Vermarktungschancen erhöhen kann.

Eigentumsfragen

Eigentumsfragen und damit die Handlungsfähigkeit und die Verfügbarkeit über die Flächen sind frühzeitig zu klären, um die Planung und Realisierung der Maßnahme zügig durchführen zu können. Problematische Eigentumsverhältnisse können die Abgrenzung und Festlegung der Bauabschnitte beeinflussen.

Finanzierung

Die Gemeinde muss prüfen, ob sie die Realisierung als Städtebauliche Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahme selbst durchführen kann oder ob die Maßnahme auf der Grundlage städtebaulicher Verträge oder durch Einschaltung von Sanierungsträgern, Entwicklungssträgern oder der Gründung steuerlich vorteilhafter Projektgesellschaften zu realisieren ist.

Zur Unterstützung der Kommunen bei der Konversionsaufgabe können Finanzhilfen von EU, Bund und Ländern eingesetzt werden.

Impulsprojekte

Städtebaulich oder architektonisch herausragend gestaltete Projekte oder landschaftsplanerische Maßnahmen haben gerade bei der Brachflächenentwicklung eine besondere Bedeutung. Sie entfalten eine Impulswirkung, die sich auf das Umfeld überträgt und weitere Projekte anstößt.

Integriertes Handlungskonzept

Das integrierte Handlungskonzept ist ein Instrument zur Steuerung und Koordinierung vielschichtiger Stadterneuerungsaufgaben. Es wurde zuerst breit angewendet in Gebieten des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt.“ ist aber für komplexe Sanierungsaufgaben wie die Brachflächenkonversion generell zu empfehlen, weil es die Planungen und Maßnahmen aller Beteiligter koordiniert. Das integrierte Handlungskonzept ist sozusagen das übergeordnete Drehbuch für eine Maßnahme. Es umfasst ein Leitbild für alle wichtigen Handlungsfelder, das neben den baulichen Aufgabenstellungen soziale, wirtschaftliche, ökologische und kulturelle Themen einschließt, die Finanzierung, die zeitliche Abfolge der einzelnen Maßnahmen und die begleitende Evaluation. Es ist regelmäßig zu überprüfen und fortzuschreiben.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Eine Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt der Gemeinde als Trägerin einer Brachflächenkonversion Aufschluss über die grundsätzliche finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme. Bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen ist diese Aufstellung und ihre Fortschreibung verpflichtender Bestandteil des Verfahrens (§149 BauGB, § 171 BauGB).

Projektsteuerung

Für eine erfolgreiche Revitalisierung von Brachflächen ist eine kompetente Projektsteuerung mitentscheidend. Grundsätzlich kann das Management bei der Kommune liegen. Je nach personeller Ausstattung, Komplexität und Häufigkeit der Aufgabe empfiehlt es sich aber, externe Dienstleister oder Geschäftsbesorger zu beauftragen. Hinweise zu den einzelnen Aufgaben der Projektsteuerung gibt § 31 HOAI.

Rahmenpläne

Mit einer städtebaulichen Rahmenplanung kann die Kommune eine Konversionsmaßnahme konzeptionell einleiten, wesentliche Leitlinien der Sanierung formulieren oder städtebauliche Wettbewerbe vorbereiten. Der Rahmenplan ist an kein besonderes Verfahren gebunden. Als informelle Planung ermöglichen Rahmenpläne eine kurzfristige Anpassung an geänderte Ziele und Anforderungen. Da der Rahmenplan in den meisten Fällen von politischen Gremien beschlossen wird, bietet er nach außen einen gewissen Vertrauensschutz.

Sanierungsträger und andere Beauftragte

Nach § 157 bis 159 BauGB kann sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Das Spektrum reicht von der Beauftragung eines Sanierungsträgers, der Einschaltung eines Treuhänders, der Gründung einer kommunalen Gesellschaft bis zur Übertragung an einen privaten Projektentwickler. Unberührt davon bleibt die Aufgabe der Kommune als Trägerin der Planungshoheit und als Verantwortliche für das Abwägungsergebnis.

Staatliche Förderprogramme

Bei der Revitalisierung brach gefallener Flächen bieten Förderprogramme verschiedener Ressorts finanzielle Unterstützung. Dies sind insbesondere Programme aus den Bereichen Städtebauförderung

www.staedtebaufoerderung.bayern.de

Alltlasten, Umwelt

www.stmugv.bayern.de

Wirtschaft, Tourismus, Energie, Verkehr

www.stmwvt.bayern.de

Wohnungsbau

www.wohnen.bayern.de

Die Städtebauförderung ist mit ihrem Gesamtmaßnahmenprinzip als Leitprogramm besonders geeignet, um eine städtebauliche Konversion, die der Unterstützung der öffentlichen Hand bedarf, in Gang zu bringen und aktiv zu gestalten.

Städtebauliche Sanierungs- und städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Wenn andere Verfahren nicht genügen, kann die Kommune eine erneuerungsbedürftiges Gebiet als Sanierungsgebiet nach § 136 (2) Ziffer 2 BauGB (Funktionsschwächefestlegung) oder als Entwicklungsbereich nach § 165 (3) Ziffer 2 förmlich festlegen. Die Durchführungsinstrumente des allgemeinen Städtebaurechts wie Bebauungsplan, städtebaulicher Vertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan werden hierbei meist ergänzend eingesetzt. Die förmliche Festlegung und ihre Rechtswirkungen ermöglicht die Steuerung der grundstücksbezogenen Vorgänge, verhindert spekulative Bodenpreisentwicklungen und stellt sicher, dass sanierungs- oder entwicklungsbedingte Bodenwerterhöhungen zurückfließen. Sie ist Voraussetzung für den Einsatz von Finanzhilfen der Städtebauförderung. Bei der städtebaulichen Sanierungsplanung sind die Bürger und die lokalen Akteure eng in den Prozess einzubeziehen.

Städtebauliche Verträge

Die Vorbereitungen und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme können von der Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach §11 BauGB oder eines Erschließungsvertrags nach §124 BauGB ganz oder teilweise auf private Dritte übertragen werden. Damit kann die Kommune von den Kosten, die mit der Reaktivierung einer Brachfläche verbunden sind, befreit werden. Die Herstellung des notwendigen Planungsrechts bleibt Aufgabe der Gemeinde.

Vorhaben- und Erschließungspläne

Wenn es für eine verfügbare Konversionsfläche ein konkretes Vorhaben gibt, kann die Kommune nach §12 BauGB Planung und Durchführung an einen Dritten übertragen. Grundlage dafür ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit einem Durchführungsvertrag. Der Vorhabenträger übernimmt die Verpflichtung, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan innerhalb eines vertraglich bestimmten Zeitraums einschließlich der erforderlichen Erschließung in enger Zusammenarbeit mit der Kommune zu realisieren.

Vorkaufsrechte

Bei Revitalisierungsmaßnahmen kann es sich empfehlen, dass die Kommune von ihrem Vorkaufsrecht nach §§ 24 - 28 BauGB zur Sicherung der geplanten Bauleitplanung Gebrauch macht.

Voruntersuchungen

Mit den vorbereitenden Untersuchungen erhält die Kommune Beurteilungsgrundlagen über örtliche Verhältnisse und Zusammenhänge sowie über anzustrebende Ziele und die Durchführbarkeit einer Brachflächenkonversion. Der Umfang der Bestandsaufnahme richtet sich immer nach der Aufgabenstellung. Bei komplexen Konversionsaufgaben ist ein gesamtstädtischer und ggf. auch interkommunaler Kontext sinnvoll. Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen münden in das Sanierungskonzept und stellen den mittelfristigen Handlungsrahmen dar. Für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sind solche vorbereitenden Untersuchungen Voraussetzung (§ 141 BauGB).

Wertermittlung Grunderwerb

Die Feststellung des Anfangswertes brachliegender Flächen ist häufig ein Konfliktpunkt bei ihrer Wiederverwertung, da die Preisvorstellungen zwischen Alteigentümer und Neuerwerber häufig stark auseinander liegen. Eine präzise Bodenpreisermittlung umfasst auch die Altlastenbeurteilung, die Sanierungskosten und die Nachnutzungsmöglichkeiten. Um Konflikte bei der Wertermittlung zu vermeiden, sollte von den Beteiligten ein gemeinsamer Gutachter beauftragt werden.

Wettbewerbe

Die Investition in eine gute Vorbereitung und Planung macht sich in der Stadterneuerung über viele Jahrzehnte bezahlt. In vielen Fällen empfiehlt sich daher bei Konversionsmaßnahmen die Durchführung eines Architektenwettbewerbs. Wettbewerbe dienen der Suche nach der bestmöglichen Lösung einer Planungsaufgabe. Die im Wettbewerb angebotene Ideenvielfalt gibt den Projekten wichtige Impulse und liefert für die weitere Zielentwicklung wertvolle Anregungen. Städtebauliche Ideenwettbewerbe stehen am Beginn der Flächenentwicklung. Sie dienen dazu, Planungskonzepte als Grundlage für die Bauleitplanung zu gewinnen. Realisierungswettbewerbe werden ausgelobt, um konkrete Lösungen für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu erhalten. Es können auch Wettbewerbe durchgeführt werden, bei denen Architekt und Investor ein Team bilden. Architektenwettbewerbe können im Rahmen der Städtebau- und der Wohnraumförderung finanziell unterstützt werden.

Zielvereinbarungen

Die Sicherung der Umsetzungsqualität kann über privatrechtliche Verträge erfolgen, etwa durch Aufnahme zusätzlicher Ziel- oder Qualitätsvereinbarungen in die Grundstückskaufverträge, oder auch im Rahmen städtebaulicher Verträge.

Zwischenerwerb

Ein Durchgangserwerb brachliegender Flächen durch die Kommune ist häufig unumgänglich, um die Revitalisierung von Brachen in Gang zu bringen und die gemeindlichen Entwicklungsziele umzusetzen. Bei der Vergabe der Grundstücke kann die Gemeinde besondere städtebauliche, soziale oder ökologische Kriterien zugrunde legen. Mit dem Zwischenerwerb liegen allerdings die Erwerbskosten und das wirtschaftliche Risiko bei der Gemeinde.

Zwischennutzungen

Zwischennutzungen von Arealen, die in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr gebraucht werden, ermöglichen häufig den Erhalt von Anlagen, bis eine städtebauliche Neuordnung einsetzt. Um den Spielraum für eine langfristige Entwicklung zu erhalten, sollten Zwischennutzungen stets befristet werden. Bei der Auswahl ist darauf zu achten, dass sie eine endgültige Nachnutzung nicht erschweren. Zwischennutzungen durch grünordnerische oder künstlerische Maßnahmen können zur Aufwertung und zu einem positiven Image des Standorts beitragen.

Teilnehmende Kommunen und Ansprechpartner

Kommune	Regierungs-Bezirk	Einwohner 31.12.2005	Projekt	Ansprechpartner/ Kommune	Stadtplaner / Architekten / Landschaftsarchitekten / Projektbeteiligte*
Aldersbach	Niederbayern	4.280	Kloster	Gust Zitzelsberger Geschäftstellenleiter	Architekturbüro Friedrich Herr, Straubing
Amberg	Oberpfalz	44.593	Ritter-von-Möhl-Kaserne	Doris Kämpfer Referat für Stadtentwicklung und Bauen	Stadtbau Amberg GmbH, Amberg Architekturbüro Schmuck, München Landschaftsplanungsbüro Fetsch, Lösch & Partner, Amberg Landschaftsplanungsbüro W. Röth GmbH, Amberg
Ansbach	Mittelfranken	40.512	Ehemalige Hindenburgkaserne	Daniela Kircher Stadtentwicklungsamt	Staatliches Hochbauamt Ansbach Holzinger - Eberl Architekten, Ansbach Kammerer und Belz, Kucher & Partner Architekten, Stuttgart Ritter + Bauer Architekten, Aschaffenburg Luz Landschaftsarchitektur, Stuttgart
Augsburg	Schwaben	260.407	Ehemalige Prinz-Karl-Kaserne	Dr. Karl Demharter berufsmäßiger Stadtrat	Claus Neumann Architekten, Berlin arc Architekten, München Architekt Ingolf Damek, Augsburg idea-plan, Augsburg Rehberger Architekten, Augsburg Prof. Georg Sahner, Stuttgart Rudolf Schlamberger Architekten, Augsburg Schlude & Ströhle Architekten, Stuttgart Prof. Hubert Schulz, Augsburg Architekturbüro Ursula Schwab, Augsburg Landschaftsarchitekt Hans Brugger, Aichach
Bamberg	Oberfranken	70.026	Kongresszentrum	Thomas Beese Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt Bamberg Rollenhagen und Großmann, Eike Rollenhagen Architekten, Egling a. d. Paar Schunck - Ullrich Architekten, München Architekturbüro Seemüller, Bamberg
Burghausen	Oberbayern	18.263	Neustadt	Helmut Best Stadtbaumeister	Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im Plankreis, München Lohrer & Hochrein Landschaftsarchitekten, Waldkraiburg Rehwaldt Landschaftsarchitekten, Dresden Landschaftsarchitekt Wolfgang Wagenhäuser, Töging/Inn
Burglengenfeld	Oberpfalz	12.158	Schul- und Freizeitzentrum	Heinz Karg 1. Bürgermeister	Frese + Kleindienst Architekten, Nürnberg Adler & Olesch Landschaftsarchitekten, Nürnberg Landschaftsarchitekt Richard Weidmüller, Regensburg
Burkhardroth	Unterfranken	7.920	Marktplatz	Emil Müller 1. Bürgermeister	Büro für Städtebau und Architektur, Dr. Hartmut Holl, Würzburg
Ebersberg	Oberbayern	10.970	Klosterbauhof	Walter Brilmayer 1. Bürgermeister	Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im Plankreis, München Landschaftsarchitekt Michael Heintz, Olching
Erlangen	Mittelfranken	102.578	Ferris-Barracks	Petra Cremer Städtebauliches Projekt- management	OBMB Architekten Ottow, Bachmann, Marx und Brechensbauer, München Landschaftsarchitekt Peter Kluska, München
Freising	Oberbayern	42.461	Vimy-Kaserne	Johannes Doll Stadtbaumeister	Architekturbüro Reichenbach-Klinke und Schraner, Adlkofen lab landschafts.architektur brenner, Landshut
Fürth	Mittelfranken	112.506	Südstadtpark	Dietmar Most Projektkoordinator	Pesch & Partner, Architekten Stadtplaner, Herdecke/Stuttgart Werkgemeinschaft Freiraum Prof. G. Aufmkolk, Nürnberg
Gundelfingen a.d. Donau	Schwaben	7.838	Ehemalige Bundesstraße	Karl Steidle Bauamtsleiter	Architekturbüro Machon, Adelmannsfelden Landschaftsarchitekt Ulrich Haag, Aalen
Hauzenberg	Niederbayern	12.470	Ehemalige Holzwerke	Alois Stockinger Bauamtsleiter	AGS – München, Architektengesellschaft für die Stadt, München Landschaftsarchitekt Rolf Lynen, Freising
Kronach	Oberfranken	18.258	Kühlentzof	Daniel Gerber Stadt Kronach	Architekturbüro Anton Spindler, Kronach
Landshut	Niederbayern	60.545	Ehemaliges Bauhofgelände	Hans Zistl-Schlingmann Amt für Stadtentwicklung	Fischer, Lenz, Schöpke Architekten, München Atp Achammer, Tritthart & Partner Architekten, München Hild & K Architekten, München Steidle + Partner Architekten, München Hansjakob Landschaftsarchitekt, München Mahl & Wartner Landschaftsarchitekten, Landshut Wartner & Zeitler Landschaftsarchitekten, Landshut
Markt Rettenbach	Schwaben	3.684	Gasthof Adler	Alfons Weber 1. Bürgermeister	Architekturbüro Eberhard von Angerer, München
Marktbreit	Unterfranken	3.706	Mainufer	Angelika Pinnau Kämmerei	Architekturbüro Werner Haase, Karlstadt Architekturbüro Dag Schröder, Schweinfurt

Kommune	Regierungs- bezirk	Einwohner 31.12.2005	Projekt	Ansprechpartner/ Kommune	Stadtplaner / Architekten / Landschaftsarchitekten / Projektbeteiligte*
Marktredwitz	Oberfranken	8.167	Benker-Areal	Max Wittmann STEWOG Geschäftsführer	Arge Lohrberg Michaelsen-Hermet, Stuttgart
Memmingen	Schwaben	41.191	Zangmeister-Passage	Mathias Rothdach Referat Bauwesen	Architekturbüro Dr.- Ing. Wolfram Arlart Memmingen Landschaftsarchitektin Lucia Schnug, Memmingen
Mömlingen	Unterfranken	5.084	Alte Löwenbrauerei	Edwin Lieb 1. Bürgermeister	Architekturbüro Eichler, Schauss und Partner, Darmstadt
Mühldorf	Oberbayern	17.715	Ehemaliger Wallbereich	Iris Schupp Bauamt	Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im Plankreis, München Lohrer - Hochein Landschaftsarchitekten, München
München	Oberbayern	1.249.176	Arnulfpark	Susanne Ritter Referat Stadtplanung und Bauordnung	ASP - Albert Speer & Partner, Frankfurt BRT - Bothe, Richter, Teherani, Hamburg Dubokovic-Kienzler, Darmstadt Gewers, Kühn & Kühn, Berlin Prof. Dr. Rudolf Hierl, München Lanz Architekten und Generalplaner GmbH, München Raupach & Schurk, Wendler, Ingevost, München Schluchtmann + Neidhardt Architekten, München Schulz-Brauns & Reinhardt, München realgrün Landschaftsarchitekten, München
Neumarkt- St.Veit	Oberbayern	6.252	Alter Bahnhof	Lothar Witte Bauamt	Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im Plankreis, München Christoph Pyka Landschaftsarchitekt, München
Neuötting	Oberbayern	8.595	Ehemaliges Fliegl-Gelände	Alois Schötz Bauamt	Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im Plankreis, München Architekturbüro Michael Auerbacher, Burghausen Landschaftsarchitektin Sylvia Link, Altötting
Nittenuau	Oberpfalz	8.493	Angerinsel	Karl Bley 1. Bürgermeister	Architekturbüro Siegi Wild, Furth im Wald
Parsberg	Oberpfalz	6.611	Ehemaliges Lagerhaus	Stefan Schmidmeier Stadtkämmerer	Dömges Architekten AG, Regensburg Architekturbüro Alfons Wolf, Parsberg Landschaftsarchitektin Maria Boßle, Parsberg
Schönberg	Niederbayern	3.922	Kunst-, Kultur- und Vereinshaus	Peter Siegert 1. Bürgermeister	Architekturbüro Josef Stöger, Schönberg
Schweinfurt	Unterfranken	54.467	Maininsel	Rolf-Dieter Appeldorn Stadtplanungsamt	ksv Planung und Kommunikation, Berlin Architekturbüro Bernd Ehrlitzer, Gochsheim Architekturbüro Wolfgang Schebeck, Schweinfurt
Selb	Oberfranken	17.211	Kernstadt	Helmut Resch Stadtbauamt	Büro für Stadt- und Landschaftsplanung Schulz Boedecker, München Architekten Gerlach + Sticht, Marktredwitz Architekten Greim, Hilbert, Sörgel, Wendland, Hof Jochen Günther, Architekt Stadtplaner, München Architekten Plaß/Kuchenreuther, Thiersheim/Marktredwitz Resch, Stiefler & Partner Architekten, Bayreuth Landschaftsarchitektin Gisela Fanck, Hof Landschaftsarchitekt Klaus Pöhlmann, Helmbrechts GFN-Umweltplanung, Bayreuth Dr. Michael Behr, Jena Dr. Mona Frommelt, Nürnberg Dr. Bernhard Michel, Darmstadt Ingo Quaas, Weimar Dr. Jürgen Riedel, München Dr. Rotraut Weeber, Stuttgart
Tirschenreuth	Oberpfalz	9.449	Ehemaliges Hoyergelände	Franz Stahl 1. Bürgermeister	Brückner & Brückner Architekten, Tirschenreuth Landschaftsarchitekt Thomas Kurzeck, Tirschenreuth
Traunstein	Oberbayern	18.336	Stadtplatz-Passage	Klaus Hechfellner Stadtbauamt	Planungsgruppe Strasser + Partner, Traunstein
Vohenstrauß	Oberpfalz	7.698	Generationenpark	Rainer Dötsch Stadtkämmerei	Eugen Schimmel Landschaftsarchitekt, Altenstadt
Volkach	Unterfranken	9.487	Bahnbrache	Peter Kornell 1. Bürgermeister	Architekturbüro Völkner und Partner, München Luz Landschaftsarchitekten, München
Wald	Oberpfalz	2.774	Ehemaliger Bahnhof	Hugo Bauer 1. Bürgermeister	Architekturbüro Siegi Wild, Furth im Wald Architekturbüro Manfred Winkler, Wörth a.d. Donau
Würzburg	Unterfranken	133.539	Kulturspeicher	Christian Baumgart Stadtbaurat	Brückner & Brückner Architekten, Würzburg Garten- und Landschaftsarchitektin Elke Ukas, Karlsruhe

* nach Angaben der Kommunen

Herausgeber

Oberste Baubehörde
im Bayerischen Staatsministerium
des Innern
München

Bearbeitung

Karin Sandeck
Dr. Birgit Stenger
Oberste Baubehörde

Gestaltung

fpm factor product münchen

Abbildungen

Zeichnungen und Fotos wurden
von den Kommunen bzw.
Architekturbüros zur Verfügung gestellt.

Herstellung

Druck Blueprint AG, München

Informationen

zur Städtebauförderung
in Bayern
www.staedtebaufoerderung.bayern.de

Mai 2006

