

Forschungsbericht FZKA-BWPLUS

**Untersuchung von volkswirtschaftlichen
Folgewirkungen nach Durchführung einer
Brachflächenrevitalisierung im Stadtbereich**

von

Kilian Bizer; Frank Burchardi; Georg Cichorowski;
Anja Demny; Sven Heilmann; Birgit Memminger

ES EnviroSustain GmbH, Kirchheim unter Teck
SOFIA, Hochschule Darmstadt
Georg-August-Universität Göttingen

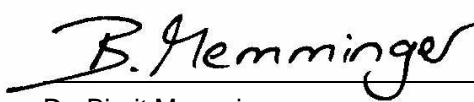
Förderkennzeichen: BWW 24009 und BWW 25006


Die Arbeiten des Programms Lebensgrundlage Umwelt und ihre
Sicherung werden mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg gefördert.

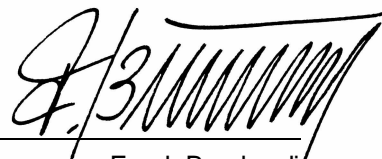
Dezember 2007

ES EnviroSustain GmbH
Gebäude-Technik-Umwelt
Tannenbergsstraße 139
73230 Kirchheim unter Teck

Kirchheim unter Teck, 17.12.2007


Dr. Birgit Memminger



Anja Demny


Frank Burchardi

Georg-August-Universität Göttingen
Volkswirtschaftliches Seminar
Platz der Göttinger Sieben 3
37073 Göttingen

Göttingen, 17.12.2007


Prof. Dr. Kilian Bizer


Sven Heilmann

Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia)
Hochschule Darmstadt
Haardtring 100
64295 Darmstadt

Darmstadt, 17.12.2007


Dr. Georg Cichorowski

Dieses Forschungsprojekt wurde vom Land Baden-Württemberg im Rahmen des Forschungsprogramms „BWPLUS – Baden-Württemberg Programm Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung“ gefördert.

Für diese Förderung und das entgegengebrachte Vertrauen bedanken sich alle Projektpartner beim Land Baden-Württemberg. Unser Dank geht auch an alle beteiligten Kommunen, die sehr hilfsbereit und kooperativ mitgearbeitet haben. Ohne das Engagement und die tragende Unterstützung der Kommunen wäre das Forschungsprojekt nicht zu realisieren gewesen. Ebenso richtet sich unser Dank an alle Verantwortlichen beim FZKA-BWPLUS. Sie haben den organisatorischen Projektablauf einwandfrei ermöglicht.

ZUSAMMENFASSUNG

Einführung

Im Hinblick auf den fortschreitenden Flächenverbrauch hat die Brachflächenrevitalisierung im Stadtbereich in den vergangenen Jahren erheblich an Bedeutung für eine nachhaltige Stadtentwicklung gewonnen.

Um die volkswirtschaftlichen Folgewirkungen von innerstädtischen Brachflächenrevitalisierungen aufzuzeigen, wurden in 14 baden-württembergischen Kommunen (**Abbildung A**) 17 Areale hinsichtlich der Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt und auf die Bevölkerung untersucht. Im Fokus stand dabei, welche wirtschaftlichen Vor- und Nachteile für den Kommunalhaushalt aus den Projekten entstehen und wie sich die umgesetzten Maßnahmen auf die Wohn- und Lebensqualität der Nutzer, Bewohner und Anrainer auswirken.

Erstmalig konnten kommunal-fiskalische Bilanzen für durchgeführte Brachflächenrevitalisierungen in Baden-Württemberg aufgestellt werden.

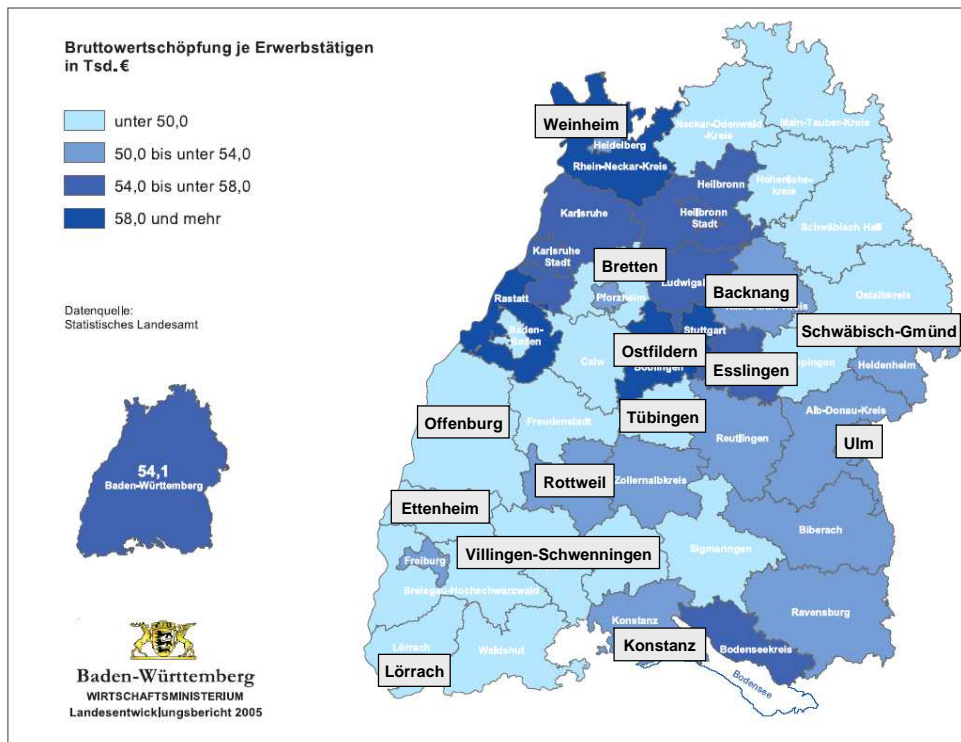


Abbildung A: Beteiligte Kommunen in Baden-Württemberg

Ein interdisziplinäres Team der Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia) der Hochschule Darmstadt, der Fakultät Wirtschaftspolitik und Mittelstandsforschung der Georg-August-Universität Göttingen sowie der ES EnviroSustain GmbH, Ingenieure für Gebäude, Technik und Umwelt, Kirchheim unter Teck unter-

suchte anhand von Fragebögen und Objektbegehungen die ausgewählten Standorte. Dabei wurden auf kommunaler Ebene Daten zur Projektgenese, zu städtebaulichen Auswirkungen und ökonomischen Aspekten betrachtet sowie die sozialen Auswirkungen auf dem Areal und in der Umgebung erhoben. Insgesamt wurden 17 Flächen von 0,2 bis 150 ha mit militärischer oder gewerblich-industrieller Vornutzung untersucht. Die Flächen sollten dabei seit mindestens zwei Jahren erfolgreich revitalisiert sein.

Die anhand des ökonomischen Fragebogens erhobenen Daten lieferten die Grundlage zur Berechnung der fiskalischen Bilanz für das Jahr 2006. Dazu wurden zunächst Einmalausgaben und -einnahmen der Revitalisierungsmaßnahmen (z.B. Kosten für Grundstückserwerb, Herrichtung des Areals und Erschließung bzw. Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Fördermittel) berücksichtigt. Des Weiteren wurden die jährlichen Folgekosten (z.B. Kosten für Straßenreinigung und Beleuchtung) und Einnahmen (zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererinnahmen, zusätzliche Einnahmen aus dem Kommunalen Finanzausgleich pro hinzugegewonnenen Einwohner) erfasst. Die sich aus diesen Daten ergebende fiskalische Bilanz gibt die entstehenden jährlichen Belastungen oder Einnahmen für den kommunalen Haushalt an. Die soziale Auswertung erfolgte anhand eines aggregierten Ratings der abgefragten Kategorien zur Änderung des Wohnumfeldes, der Verkehrsverbindung und entstandenen Einrichtungen und der daraus resultierenden Nutzungsänderung.

Wie **Abbildung B** darstellt, hat sich die Nutzungsvielfalt auf den jeweiligen Arealen deutlich erhöht. Etwa die Hälfte der untersuchten Flächen sind Wohn- und Mischgebiete mit verschiedenen Einrichtungen, z.B. Dienstleistungen, kulturellen, sozialen und öffentlichen Institutionen oder nicht störendem Kleingewerbe. Auf ca. 30% der Flächen wurden reine Wohngebiete realisiert, die nur über familienorientierte Einrichtungen (z.B. Spielplatz, KITA) verfügen. 24% der Flächen wurden als Gewerbeflächen umgenutzt. In zwei Fällen wurde die gewerbliche Nutzung durch Wohnfunktion ergänzt. Somit weisen 94% der Flächen eine – wenn auch verschieden stark ausgeprägte – Wohnnutzung auf.

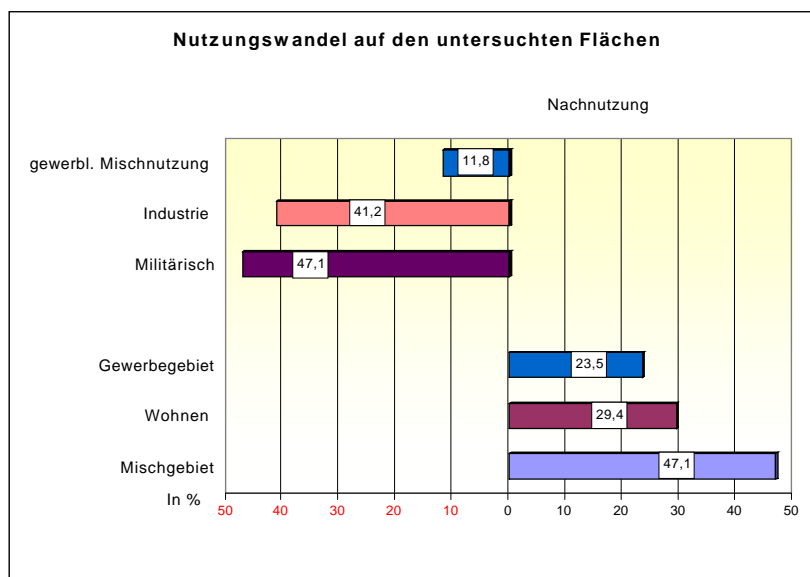


Abbildung B: Nutzungswandel der untersuchten 17 Revitalisierungsflächen

Ergebnisse der fiskalischen Untersuchungen

Die Kosten für die Herrichtung („Baureifmachung“) des jeweiligen Areals sind häufig ein entscheidender Faktor für die fiskalische Bilanz der Projekte. In sehr unterschiedlicher Höhe fielen Kosten für den Rückbau von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen an. In 13 Projekten waren teils punktuell, teils in erheblichem Umfang Altlasten zu beseitigen. Wo nicht der Verursacher (oder der Bund als Vorbesitzer der militärischen Liegenschaften) zur Altlastensanierung herangezogen werden konnte, kamen auf die Kommunen zusätzliche Kosten in sehr unterschiedlicher Höhe zu (**Abbildung C**): In drei Fällen trug die Kommune die gesamten Kosten, in zwei Projekten 40%, in drei Projekten 10%, und in neun Fällen belastete die Altlastensanierung den städtischen Haushalt nicht.

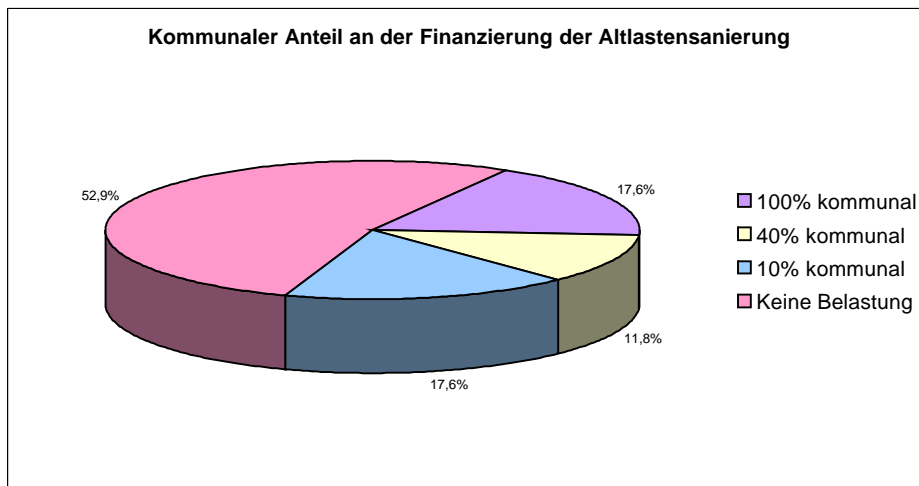


Abbildung C: Übersicht zur Verteilung des kommunalen Anteils an der Finanzierung der Altlastensanierung

Bei 10 Projekten erwarben die Kommunen zunächst die Brachflächen, um diese nach der Herrichtung ganz oder teilweise an Investoren zu veräußern. Nur in einem Fall verblieb das gesamte Areal im Besitz der Stadt. Mit den Verkaufserlösen konnten häufig große Teile der Projektkosten gedeckt werden.

Städtebauliche Verträge haben bei entsprechender Ausgestaltung, bei welcher der Erwerb, die Entwicklung und Vermarktung der Fläche an einen Projektentwickler übergeben werden, die fiskalische Bilanz positiv beeinflusst.

Konnten die Konzepte zum verdichteten Wohnungsbau aufgrund mangelnder Nachfrage nicht realisiert werden, erwiesen sich Reihen- und Stadthäuserbebauung als erfolgreiche Alternative. Dadurch verringern sich jedoch die Einnahmen aus Grundsteuer und zusätzlichen Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich. Die Realsteuereinnahmen und die zusätzlichen Ausgaben für infrastrukturelle Einrichtungen beeinflussen zwar die fiskalische Bilanz, entscheiden diese jedoch nicht signifikant. Folgende Einflussfaktoren sind für den Gemeindehaushalt von maßgeblicher Bedeutung:

- Stimmiges städtebauliches und nachfrageorientiertes Konzept,
- Akquisition von Investoren,
- Abschöpfung der Planungsgewinne (Ankauf → Baureifmachung → Verkauf),
- Ansiedelung von zusätzlichen Einwohnern,
- Ansiedelung von zusätzlichen gewerbesteuerpflichtigen Betrieben,
- Fördermittel für besondere Aufwendungen.

Die für das Jahr 2006 betrachtete fiskalische Bilanz für die 17 ausgewerteten Projekte fällt sehr unterschiedlich aus (**Abbildung D**). In neun Projekten erhöhten sich die Einnahmen für den städtischen Haushalt rechnerisch zwischen 100.000 und 850.000 Euro jährlich. In diesen Fällen waren die Erfolgsfaktoren:

- geringe Projektkosten oder/und hohe Verkaufserlöse für die Grundstücke,
- Beteiligung der Vorbesitzer, der Investoren oder/und der öffentlichen Hand an den Kosten,
- Realisierung von Bevölkerungswachstum und damit Steigerung der einwohnerbezogenen Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich.

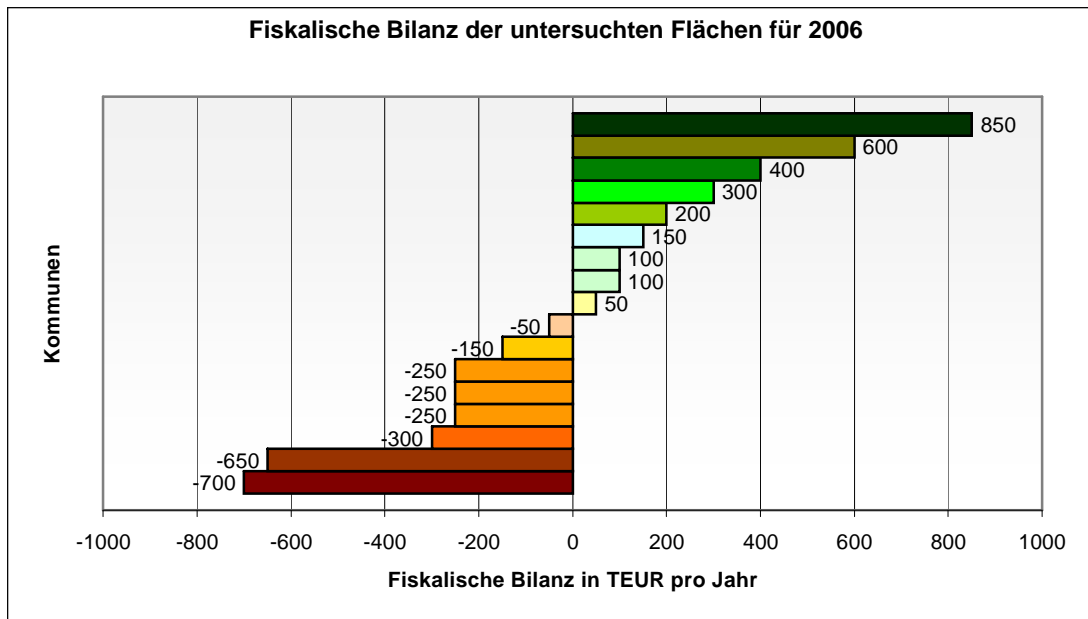


Abbildung D: Übersicht zur Fiskalischen Bilanz der untersuchten Flächen (für 2006)

Aus verschiedenen Gründen weist die fiskalische Bilanz einiger Projekte deutliche Folgekosten aus:

- Die Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur mit öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen stand im Vordergrund. Durch diese Maßnahmen stehen hohe Baukosten geringen Grundstücksverkaufserlösen gegenüber.

- Maßnahmen zum Erhalt oder zur Neuansiedlung von Arbeitsplätzen standen im Vordergrund und wurden als städtische Investition eingesetzt. Restrukturierungen von Gewerbeansiedlungen und Produktionsstätten wurden zum Erhalt eines Unternehmens im Ort durchgeführt.
- Die Projektrealisierung und die Vermarktung waren in einigen Fällen noch nicht abgeschlossen, sodass die Erfolgsfaktoren für eine positive Bilanz noch nicht in vollem Umfang zum Tragen gekommen sind.

In Einzelfällen konnte bei den Revitalisierungsprojekten ein Verhältnis von investierten Mitteln zu Rendite von bis zu 1:10 erreicht werden. Ausschlaggebend hierfür waren eine sehr starke Nachfrage nach innerstädtischem Bauland und das Wachstum der Kommune auf hohem Niveau verbunden mit restriktiver Ausweisung von neuem Bauland.

Ergebnisse der sozialen Untersuchungen

Sämtliche untersuchten Brachflächenrevitalisierungen weisen bei den Bewohnern, Anrainern und Nutzern eine sehr hohe Akzeptanz auf. Die Veränderung der visuellen Attraktivität wird auf allen untersuchten Flächen als deutliche Verbesserung der Wohnqualität und damit als Nutzensteigerung wahrgenommen. Vor allem in den neu entstandenen Wohngebieten und Mischgebieten wird die Familienfreundlichkeit positiv bewertet. Aufgrund der Untersuchung können dabei folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Insgesamt werden Mischgebiete hinsichtlich der Einrichtungen und visuellen Attraktivität besonders positiv wahrgenommen. Die Synergien der Verdichtung von privaten, sozialen und öffentlichen Einrichtungen können sich in Mischgebieten sehr gut entfalten.
- Für den Bereich der Einrichtungen sowie der visuellen Attraktivität war die Einschätzung auf den verschiedenen Flächen positiv. Ausnahmslos wird Geschäften des täglichen Bedarfs eine hohe Bedeutung, verbundenen mit einer hohen Nutzungshäufigkeit zugemessen. Kinder-, Jugend- und Bildungseinrichtungen werden ebenfalls als wichtig eingestuft, auch wenn die Nutzungshäufigkeit hier geringer ausfällt.
- In Mischgebieten, in denen tendenziell die Anzahl der Kinder pro Haushalt geringer ist, weisen Geschäfte, öffentliche sowie gastronomische Einrichtungen einen hohen Nutzenzugewinn auf. Der Optionswert von Einrichtungen kultureller Art, von Sport- und Wellness-Einrichtungen liegt deutlich über der Nutzungshäufigkeit.
- Öffentliche Einrichtungen erfahren eine hohe Bewertung. Vor allem Stadtbibliotheken werden dabei als sehr wichtig eingeschätzt und weisen hohe Nutzungsfrequenzen auf.
- Im Bereich der Lärmbelästigung und des Verkehrsaufkommens wurden Nutzeneinbußen wahrgenommen. Diese Ergebnisse sind jedoch zu relativieren, weil ein gestiegenes Verkehrsaufkommen kein auf die Revitalisierungsprojekte beschränktes Phänomen ist und weil jede Belebung oder Neuansiedlung auf einer Fläche zwangsläufig zu einem erhöhten subjektiven Lärmauf-

kommen führt. Diesen Nutzeneinbußen stehen die Nutzensteigerungen, z.B. durch neu entstandene Einrichtungen gegenüber.

- Die Verkehrsanbindung wird auf den meisten Flächen als gut bewertet, die Parkraumsituation wird dagegen in gut einem Drittel der untersuchten Flächen bemängelt.
- Die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Flächen werden von den Befragten begrüßt. In Einzelfällen wird auf steigende Mieten oder Mangel an entstandenen Mietwohnungen hingewiesen, die eine sozial selektierende Wirkung haben können.

Insgesamt gibt die soziale Untersuchung wichtige Hinweise auf einen Erfolg von Brachflächenrevitalisierungsprojekten. Deutlich wurde, dass „weiche“ Faktoren, wie die Veränderung der visuellen Attraktivität, die wahrgenommene Verkehrs- und Lärmbelastung aber auch die alleinige Option der Nutzung neuer Einrichtungen erheblichen Einfluss auf die wahrgenommene Qualität der Revitalisierungsmaßnahme haben.

Fazit und Empfehlungen

Die vorliegende Untersuchung hat eindeutig gezeigt, dass sich die Revitalisierung von Brachflächen für die Kommunen in aller Regel ökonomisch und sozial erfolgreich gestaltet. Die Revitalisierungen wurden zur Erreichung von vielfältigen Zielen umgesetzt.

1. Erstmals konnten kommunal-fiskalische Bilanzen für durchgeführte Brachflächenrevitalisierungen in Baden-Württemberg aufgestellt werden. Hierbei konnten die Auswirkungen von maßgeblich auf den Kommunalhaushalt wirkenden relevanten Einflussfaktoren bilanztechnisch erfasst und bewertet werden. In über 50% der untersuchten Fälle ergab die Revitalisierungsmaßnahme für den kommunalen Haushalt einen bilanziellen Gewinn.
2. Häufig lag ein städtebaulicher Misstand vor, der beseitigt werden konnte.
3. Die Attraktivität von Innenstädten und der Umgebung der Revitalisierungsflächen hat sich erhöht.
4. Es wurden Flächen für Wohnen, Dienstleistungen und kleinflächigen Einzelhandel geschaffen.
5. Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen konnten angeboten werden.
6. Benötigte Flächen und Bauten für Verwaltung sowie für soziale und kulturelle Einrichtungen konnten zentral platziert („bürgernah“) werden.
7. Ein Zusammenhang zwischen ökonomischen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt mit den Auswirkungen im sozialen Bereich der Wohn- und Lebensqualität konnte aufgezeigt werden. Deutlich herausgestellt hat sich dabei, dass der ökonomische Erfolg einer Revitalisierungsmaßnahme nicht ausschlaggebend für den Gesamterfolg einer Brachflächenrevitalisierung ist, sondern vielmehr „weiche Faktoren“ gleichberechtigt zum Erfolg beitragen. Der Erhalt bzw. die Schaffung neuer Arbeitsplätze oder die Verbesserung der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätte) und des kulturellen Angebotes

- (Stadtbibliothek) wirken sich zwar meist negativ auf die fiskalische Bilanz aus, die (nonmonetäre) Wirkung auf die Gesamtstadt ist jedoch positiv. Ökonomische und soziale Aspekte sind gleichrangig zu betrachten.
8. Die Ermittlung der bei Brachflächenrevitalisierungen die fiskalische Bilanz und damit den Kommunalhaushalt maßgeblich beeinflussenden Faktoren stellt eine erste Datenbasis dar. Diese bildet eine signifikante Grundlage für ein zukünftiges Hilfswerkzeug zur Kosten-Nutzen-Betrachtung mit dessen Hilfe das Informationsdefizit der Kommunen hinsichtlich der Projekt- und Folgekosten sowie planbarer Einnahmen und Nutzenzugewinnen beseitigt werden kann. Somit könnten die Ergebnisse dieses Forschungsprojektes den Ausgangspunkt für weitere Untersuchungen zur Verdichtung der Datenbestände darstellen.
 9. Die gewonnenen Erkenntnisse der ökonomischen und sozialen Auswirkungen einer Brachflächenrevitalisierung sind eine wesentliche Voraussetzung für ökologische wie auch für eine tragfähige städtebauliche Entwicklung. Sie können in grundlegende strategische Entwicklungsentscheidungen ebenso wie in operativen Planungen berücksichtigt werden.

Aus den Ergebnissen der Forschungsstudie lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

1. Bei der Planung und Entwicklung von Revitalisierungsprojekten sollten ökonomische Aspekte eine gleichberechtigte Rolle neben den städtischen, sozialen und städtebaulichen Aspekten spielen, um eine direkte Abwägung der entstehenden budgetären Belastung mit den multiplen Zielen der kommunalen Entscheidungsträger zu ermöglichen.
2. Folgende Faktoren sollten bei einer Revitalisierungsplanung stärker betrachtet werden:
 - Die aus einer Revitalisierungsmaßnahme entstehenden Folgekosten sind zu quantifizieren und monetär zu erfassen. Zum Beispiel der Betrieb von neuen oder ausgebauten Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, Pflege und Beleuchtung von Straßen, Parks und anderen öffentlichen Plätzen sowie die Folgenutzen, wie erhöhte Realsteuereinnahmen und erhöhte Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich.
 - Die Finanzierungskosten (Kreditkosten bzw. blockierte Haushaltsmittel) sowie die Kosten der Planung (z.B. B-Plan, städtebaulicher Entwurf, Kosten-Nutzenbetrachtungen, Investoren-Akquisition) und der projektgebundene Verwaltungsaufwand sollten berücksichtigt werden. Diese Kosten werden in der derzeit noch kameralistisch geprägten Kommunalverwaltung in der Regel nicht berücksichtigt. Diese Verwaltungskosten sind bei einer Prognostizierung ebenso zu beachten wie in einer nachträglichen Evaluation der Revitalisierungsmaßnahme.
 - Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels muss der Zeithorizont bei der Berücksichtigung von Folgekosten und -nutzen ausreichend lang gewählt werden.
3. Eine Verdichtung des jetzt vorhandenen Datenbestandes durch weitere Erhebungen zur Evaluierung der Ergebnisse der Forschungsstudie sollte umgesetzt werden.

4. Von Seiten der Kommunen wurde immer wieder hervorgehoben, dass ein Planungsinstrument mit der Möglichkeit einer Kosten-Nutzen-Betrachtung, die sowohl Finanzierungskosten als auch Folgekosten und -nutzen berücksichtigt, bei den Projektentwicklungen im Vorfeld sehr hilfreich gewesen wäre. Deshalb wird die Entwicklung eines GIS-gestützten Webportals für die Kommunen zur Prognostizierung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit vorgeschlagen. Damit könnten Kommunen dann ihre kommunale Verhandlungsposition und die Entscheidungsgrundlagen deutlich verbessern und gegenüber Investoren Informationsdefizite reduzieren.
5. Das Land Baden-Württemberg könnte durch die Förderung der Entwicklung eines solchen internetgestützten Web-Portals beitragen, die Kommunen in der Aufgabe der Brachflächenrevitalisierung zu unterstützen.
6. Wenn nennenswerte innerstädtische Brachflächen vorhanden sind, sollte die Neuausweisung von Baugrundstücken unbedingt restriktiv gehandhabt werden, um Investitionen in die Brachflächen relativ zu erleichtern und mögliche langfristige Folgekosten zu vermeiden (**Abbildung E**).

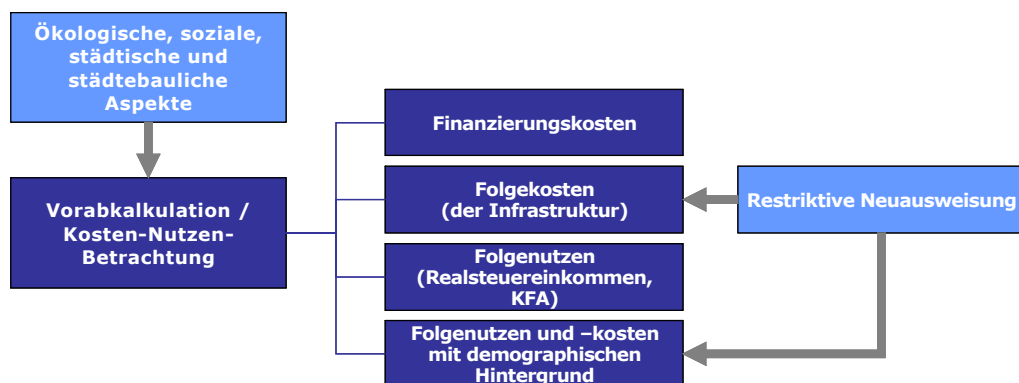


Abbildung E: Wirkungsgefüge der Empfehlungen für die Kommunen

7. Um die Kommunen anzuregen, die Neuausweisungen von Bauland restriktiver zu handhaben, sollten finanzielle Anreize seitens des Landes gesetzt werden. Damit stiege auch die Attraktivität der Brachflächenrevitalisierung gegenüber einer Außenentwicklung. Mit Blick auf die demographische Entwicklung ist eine Stärkung der Brachflächenentwicklung im Stadtbereich eine hervorragende Chance, die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Städte auch zukünftig zu erhalten und weiter zu entwickeln.
8. Die frühzeitige Einbindung aller Planungsbetroffenen wird zur Erhöhung der Transparenz und der Akzeptanz der Revitalisierungsmaßnahmen empfohlen. Für die Planungs- und Umsetzungsphase sollte ein zentraler Projektverantwortlicher seitens der Kommune benannt werden.
9. Großprojekte sollten in Teilabschnitte untergliedert werden. Im Zusammenspiel von Kommune und Investoren sind diese Teilabschnitte sorgfältig vertraglich abzusichern, um den Gesamterfolg der Maßnahmen nicht zu gefährden.
10. Für vorhandene Fördermöglichkeiten (Landesmittel) sollte eine explizite Förderkulisse für die Kommunen strukturiert werden. Diese Fördermittel müssen intensiv kommuniziert werden.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	III
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	XV
TABELLENVERZEICHNIS	XV
ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	XVIII
1 Einleitung	1
1.1 Problemstellung	1
1.2 Ziel der Untersuchung	2
1.3 Aufbau der Untersuchung	3
1.4 Projektpartner.....	4
2 Methodik.....	5
2.1 Allgemeine Vorgehensweise und Projektstruktur	5
2.2 Kommunen- und Flächenauswahl	6
2.2.1 KOMMUNENAUSWAHL.....	6
2.2.2 FLÄCHENAUSWAHL	7
2.3 Datenerhebung.....	11
2.3.1 VORGEHENSWEISE ZUR BETRACHTUNG DER FISKALISCHEN FOLGEN	11
2.3.2 KOSTEN UND EINNAHMEN DER REVITALISIERUNGSPROJEKTE	12
2.3.3 FISKALISCHE BILANZIERUNG DER PROJEKTE	14
2.3.4 BETRACHTUNGSKRITERIEN FÜR DIE SOZIALEN AUSWIRKUNGEN	15
2.4 Vorgehensweise und Datenverfügbarkeit bei der Datenerhebung....	19
2.4.1 DATENVERFÜGBARKEIT BEI DER FISKALISCHEN ERHEBUNG	19
2.4.2 DATENVERFÜGBARKEIT BEI DER SOZIALEN ERHEBUNG	20
3 Darstellung und Ergebnisse der Untersuchungsflächen.....	23
3.1 Backnang.....	23
3.1.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>BIEGEL</i>	23
3.1.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN DER REVITALISIERUNG	25
3.1.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN	27
3.1.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	28
3.2 Bretten	29
3.2.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>PFORZHEIMER STR. I</i>	29
3.2.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	31
3.2.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN	33
3.2.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	33

3.3	Esslingen	35
3.3.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>FUNKERKASERNE</i>	35
3.3.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	36
3.3.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	37
3.3.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	38
3.4	Ettenheim	39
3.4.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>QUARTIER AM ETTENBACH</i>	39
3.4.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	41
3.4.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	42
3.4.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	43
3.5	Konstanz	44
3.5.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>BYK-GULDEN-AREAL</i>	44
3.5.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	45
3.5.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	47
3.5.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	48
3.6	Lörrach	49
3.6.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>KBC-GELÄNDE</i>	49
3.6.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	51
3.6.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	53
3.6.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	54
3.7	Offenburg	55
3.7.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>IHLENFELD SÜD UND NORD</i>	55
3.7.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	57
3.7.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	60
3.7.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	61
3.8	Offenburg	62
3.8.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>LA HORIE</i>	62
3.8.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	64
3.8.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	65
3.8.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	66
3.9	Ostfildern	67
3.9.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>SCHARNHAUSER PARK</i>	67
3.9.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	69
3.9.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	71
3.9.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	72
3.10	Rottweil	73
3.10.1	PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>NECKARTAL</i>	73
3.10.2	FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	75
3.10.3	SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	76
3.10.4	FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	77

3.11 Schwäbisch-Gmünd	78
3.11.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>ZAPP-ZENTRUM</i>	78
3.11.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	79
3.11.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	80
3.11.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	81
3.12 Tübingen	82
3.12.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>FRANZÖSISCHES VIERTEL</i>	82
3.12.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	84
3.12.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	86
3.12.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	87
3.13 Tübingen	88
3.13.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>LORETTO-AREAL</i>	88
3.13.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	90
3.13.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	91
3.13.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	92
3.14 Ulm	93
3.14.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>WOHNPAK RÖMERSTRASSE</i>	93
3.14.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	95
3.14.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	96
3.14.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	97
3.15 Villingen-Schwenningen	98
3.15.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>KIENZLE-AREAL</i>	98
3.15.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	100
3.15.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	101
3.15.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	102
3.16 Weinheim	103
3.16.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE <i>MÜLLHEIMER TAL</i>	103
3.16.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN.....	105
3.16.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN.....	106
3.16.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG.....	107
4 Zusammenfassende Ergebnisse und Betrachtungen	109
4.1 Fiskalische Effekte.....	109
4.2 Soziale Folgen.....	116
5 Empfehlungen	125
5.1 Empfehlungen und Handlungshilfen für die Kommunen.....	125
5.2 Empfehlungen für das Land Baden-Württemberg.....	128
5.3 Offene Fragen und Weiterer Forschungsbedarf.....	131
6 Zusammenfassung	133



6.1	Vorgehensweise, Kommunen und Untersuchungsflächen.....	133
6.2	Ergebnisse der fiskalischen und sozialen Auswertungen	133
6.3	Empfehlungen und Ausblick.....	135
	LITERATURVERZEICHNIS	137
	ANHÄNGE.....	139
	Sozialer Fragebogen	157
	Berechnungsbeispiel kommunaler Finanzausgleich	165
	Tabellen zu den sozialen Folgewirkungen.....	169
	Flächenprofile	187

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Projektpartner und Aufgabenverteilung.....	4
Abbildung 2:	Projektphasen.....	5
Abbildung 3:	Beteiligte Kommunen in Baden-Württemberg	6
Abbildung 4:	Nutzungswandel der untersuchten Flächen	8
Abbildung 5:	Beispiel einer Brachflächenrevitalisierung: Industriefläche zu Wohngebiet	9
Abbildung 6:	Beispiel einer Brachflächenrevitalisierung: Militärgelände zu Wohnsiedlung und soziale und kulturelle Einrichtungen	9
Abbildung 7:	Größe der revitalisierten Flächen.....	10
Abbildung 8:	Untersuchte Einflussgrößen der volkswirtschaftlichen Betrachtung	11
Abbildung 9:	Befragte Personengruppen.....	19
Abbildung 10:	Übersicht zur Verteilung des kommunalen Anteils an der Finanzierung der Altlastensanierung.....	110
Abbildung 12:	Auswertungen der Nutzenänderung durch Einrichtungen bezogen auf die Nachnutzung der Areale	120
Abbildung 13:	Wirkungsgefüge der Empfehlungen für die Kommunen	126

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Übersicht über die beteiligten Kommunen	7
Tabelle 2:	Übersicht über die Projektkosten und –einnahmen.....	13
Tabelle 3:	Jährlichen Folgekosten und Einnahmen	15
Tabelle 4:	Strukturdaten zur Fläche <i>Biegel</i> in Backnang	23
Tabelle 5:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Biegel</i>	25
Tabelle 6:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Biegel</i>	26
Tabelle 7:	Fiskalische Bilanz <i>Biegel</i> (2006)	27
Tabelle 8:	Wahrgenommene Nutzenänderung im <i>Biegel</i>	27
Tabelle 9:	Strukturdaten zur Fläche <i>Pforzheimer Straße I</i> in Bretten.....	29
Tabelle 10:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Pforzheimer Straße I</i>	31
Tabelle 11:	Kostenstruktur der Restrukturierung <i>Pforzheimer Straße I</i>	32
Tabelle 12:	Fiskalische Bilanz <i>Pforzheimer Straße I</i> (2006)	32
Tabelle 13:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>Pforzheimer Straße I</i>	33
Tabelle 14:	Strukturdaten zur Fläche <i>Funkerkeraserne</i> in Esslingen.....	35
Tabelle 15:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Funkerkeraserne</i>	36
Tabelle 16:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Funkerkeraserne</i>	37
Tabelle 17:	Fiskalische Bilanz <i>Funkerkeraserne</i> (2006)	37
Tabelle 18:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>Funkerkeraserne</i>	38
Tabelle 19:	Strukturdaten zur Fläche <i>Quartier am Ettenbach</i> in Ettenheim	39
Tabelle 20:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz - <i>Quartier am Ettenbach</i>	41
Tabelle 21:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Quartier am Ettenbach</i>	42
Tabelle 22:	Fiskalische Bilanz <i>Quartier am Ettenbach</i> (2006)	42
Tabelle 23:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>Quartier am Ettenbach</i>	43
Tabelle 24:	Strukturdaten zur Fläche <i>Byk-Gulden-Areal</i> in Konstanz	44

Tabelle 25:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz	46
Tabelle 26:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Byk-Gulden-Areal</i>	46
Tabelle 27:	Fiskalische Bilanz <i>Byk-Gulden-Areal</i> (2006)	47
Tabelle 28:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>Byk-Gulden-Areal</i>	47
Tabelle 29:	Strukturdaten zur Fläche <i>KBC-Gelände</i> in Lörrach	49
Tabelle 30:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>KBC-Gelände</i>	51
Tabelle 31:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>KBC-Gelände</i>	52
Tabelle 32:	Fiskalische Bilanz <i>KBC-Gelände</i> (2006)	52
Tabelle 33:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>KBC-Gelände</i>	53
Tabelle 34:	Strukturdaten zur Fläche <i>Ihlenfeld Nord</i> in Offenburg	55
Tabelle 35:	Strukturdaten zur Fläche <i>Ihlenfeld Süd</i> in Offenburg	56
Tabelle 36:	Einflussfaktoren der fiskalischen Bilanz <i>Ihlenfeld Nord</i>	58
Tabelle 37:	Einflussfaktoren der fiskalischen Bilanz <i>Ihlenfeld Süd</i>	58
Tabelle 38:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Ihlenfeld Nord und Süd</i>	59
Tabelle 39:	Fiskalische Bilanz <i>Ihlenfeld Nord</i> (2006)	59
Tabelle 40:	Fiskalische Bilanz <i>Ihlenfeld Süd</i> (2006)	60
Tabelle 41:	Wahrgenommene Nutzenänderung in Offenburg <i>Ihlenfeld</i>	60
Tabelle 42:	Strukturdaten zur Fläche <i>La Horie</i> in Offenburg	62
Tabelle 43:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>La Horie</i>	64
Tabelle 44:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>La Horie</i>	65
Tabelle 45:	Fiskalische Bilanz <i>La Horie</i> (2006)	65
Tabelle 46:	Wahrgenommene Nutzenänderung in Offenburg <i>La Horie</i>	66
Tabelle 47:	Strukturdaten zur Fläche <i>Scharnhauser Park</i> in Ostfildern	67
Tabelle 48:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Scharnhauser Park</i>	69
Tabelle 49:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Scharnhauser Park</i>	70
Tabelle 50:	Fiskalische Bilanz <i>Scharnhauser Park</i> (2006)	71
Tabelle 51:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>Scharnhauser Park</i>	71
Tabelle 52:	Strukturdaten zur Fläche <i>Neckartal</i> in der Stadt Rottweil	73
Tabelle 53:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Neckartal</i>	75
Tabelle 54:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Neckartal</i>	76
Tabelle 55:	Fiskalische Bilanz <i>Neckartal</i> (2006)	76
Tabelle 56:	Strukturdaten zur Fläche <i>ZAPP-Zentrum</i> in Schwäbisch-Gmünd	78
Tabelle 57:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>ZAPP-Zentrum</i>	79
Tabelle 58:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>ZAPP-Zentrum</i>	80
Tabelle 59:	Fiskalische Bilanz <i>ZAPP-Zentrum</i> (2006)	80
Tabelle 60:	Strukturdaten zur Fläche <i>Französisches Viertel</i> in Tübingen	82
Tabelle 61:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Französisches Viertel</i>	84
Tabelle 62:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Französisches Viertel</i>	85
Tabelle 63:	Fiskalische Bilanz <i>Französisches Viertel</i> (2006)	86
Tabelle 64:	Wahrgenommene Nutzenänderung in Tübingen <i>Französisches Viertel</i>	86
Tabelle 65:	Strukturdaten zur Fläche <i>Loretto-Areal</i> in Tübingen	88
Tabelle 66:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Loretto-Areal</i>	90
Tabelle 67:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Loretto-Areal</i>	91
Tabelle 68:	Fiskalische Bilanz <i>Loretto-Areal</i> (2006)	91
Tabelle 69:	Wahrgenommene Nutzenänderung in Tübingen <i>Loretto-Areal</i>	92
Tabelle 70:	Strukturdaten zur Fläche <i>Wohnpark Römerstraße</i> in Ulm	93

Tabelle 71:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Wohnpark Römerstraße</i> .95
Tabelle 72:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Wohnpark Römerstraße</i>96
Tabelle 73:	Fiskalische Bilanz <i>Wohnpark Römerstraße</i> (2006)96
Tabelle 74:	Wahrgenommene Nutzenänderung in Ulm <i>Wohnpark Römerstraße</i>97
Tabelle 75:	Strukturdaten zur Fläche <i>Kienzle-Areal</i> in Villingen-Schwenningen .98
Tabelle 76:	Projektentwicklung und heutige Nutzung <i>Kienzle-Areal</i> 100
Tabelle 77:	Fiskalische Bilanz <i>Kienzle-Areal</i> (2006)..... 101
Tabelle 78:	Wahrgenommene Nutzenänderung in Villingen– Schwenningen <i>Kienzle-Areal</i> 101
Tabelle 79:	Strukturdaten zur Fläche <i>Müllheimer Tal</i> in Weinheim..... 103
Tabelle 80:	Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz <i>Müllheimer Tal</i> 105
Tabelle 81:	Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Müllheimer Tal</i> 106
Tabelle 82:	Fiskalische Bilanz <i>Müllheimer Tal</i> (2006)..... 106
Tabelle 83:	Wahrgenommene Nutzenänderung <i>Müllheimer Tal</i> 107
Tabelle 84:	Übersicht über die Auswertungsergebnisse (1) 113
Tabelle 85:	Fortsetzung: Übersicht über die Auswertungsergebnisse (2)..... 114
Tabelle 86:	Soziale Folgewirkungen der Brachflächenrevitalisierung im Überblick 116
Tabelle 87:	Beurteilung der Förderung der Projekte durch öffentliche Mittel..... 121

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

AKW	Aromatische Kohlenwasserstoffe
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
Bofa-Web	Bodenschutz-Fachinformationen im World-Wide-Web
B-Plan	Bebauungsplan
BTEX	Benzol, Tolnol, Ethylbenzol Xylole
BWPLUS	Baden-Württemberg Programm Lebensgrundlage Umwelt und ihre Sicherung
CKW	Chlorierte Kohlenwasserstoffe
DB	Deutsche Bahn
E	Einwohner
ELR	Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum
EFRE	Europäischer Fond für regionale Entwicklung
ES	ES EnviroSustain GmbH, Kirchheim unter Teck
ESt	Einkommenssteuer
FAG	Finanzausgleich
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
GZ	Gründerzentrum
HKW	Halogene Kohlenwasserstoffe
KFA	Kommunaler Finanzausgleich
Kfz	Kraftfahrzeug
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
KITA	Kindertagesstätte
LCKW	Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe
LfU	Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg ¹
LHKW	Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe
LSP	Landessanierungs- und Entwicklungsprogramm
LUBW	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PCB	Polychlorierte Biphenyle

¹ Seit 01.01.2006 sind die bisherige Landesanstalt für Umweltschutz (LfU) und das bisherige Zentrum für Umweltmessungen, Umwelterhebungen und Gerätesicherheit (UMEG) in der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) zusammengeschlossen. Die LUBW ist eine selbständige Einrichtung des öffentlichen Rechts unter der Fachaufsicht des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung und Ländlichen Raum.



PCP	Pentaclorphenol
PPP	Public-Privat-Partnership
SEP	Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm
sofia	Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse, Hochschule Darmstadt
TE	Tausend Einwohner
TEUR	Tausend Euro
USt	Umsatzsteuer
VHS	Volkshochschule
WE	Wohneinheiten
Z-Geber	Zuschussgeber
ZV	Zentralverwaltung

1 EINLEITUNG

1.1 PROBLEMSTELLUNG

Laut Flächenerhebung 2004 des Statistischen Bundesamtes werden in Deutschland täglich rund 93 ha an Acker- und Forstflächen in Wohn-, Verkehrs-, Freizeit- und Gewerbeflächen umgenutzt. Dadurch gehen naturnahe Potentiale und Freiflächen verloren. Zwar ist der Flächenverbrauch insgesamt rückläufig, doch die Realisierung des vom Nachhaltigkeitsrat und der Bundesregierung formulierten Ziels, den Flächenverbrauch auf 30 ha pro Tag im Jahre 2020 zu senken, ist noch weit entfernt, zumal der ermittelte Rückgang zum Teil auf den konjunkturell begründeten Einbruch bei den Bauinvestitionen zurückzuführen sein dürfte. Weiterhin ist ein steigender Pro-Kopf-(Wohn-)Flächenverbrauch zu verzeichnen ebenso wie eine Zunahme des Brachflächenbestandes bei gleichzeitiger Neuerschließung von Siedlungsgebieten (BBR 2005).

Diese aktuelle Siedlungsflächenentwicklung ist in wesentlichen Bereichen nicht mit dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit vereinbar; sie ist weder ressourcenorientiert noch regenerativ angelegt. Der Strukturwandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft erzeugt ökonomische, ökologische und soziale Veränderungen, sowohl auf lokaler Ebene als auch im regionalen und globalen Kontext. So schreitet die quantitative Inanspruchnahme des Bodens weiter voran, aber auch strukturelle Ursachen wie Suburbanisierung und Dispersion halten an und fördern indirekt eine weitere Freiflächeninanspruchnahme und zusätzliche Umweltbelastungen. Insbesondere in den Ballungsräumen werden diese Flächenprobleme evident, da mit den Abwanderungen ins Umland gravierende Probleme entstehen. Die Gefahr der Verödung der Kernstädte, die Zersiedelung von Freiflächen und eine signifikante Erhöhung des Verkehrsaufkommens sind die Folgen.

Dem dargestellten Flächenverbrauch steht laut der Baulandumfrage des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung (BBR) von 2001 ein baulich nutzbarer Brachflächenbestand von über 128.000 ha entgegen. Eine Revitalisierung dieser Flächen bietet damit neben der Schließung von Baulücken und der Nachverdichtung einen wichtigen Baustein für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

Die Kommunen stehen dabei häufig vor dem Problem, dass aus planerischer Sicht zwar Handlungsbedarf besteht, aber zahlreiche Hürden zu überwinden sind, um die planerischen Ziele der Revitalisierung umzusetzen. Diese beginnen bei den Eigentümern, die keine städtebaulichen Ziele verfolgen, sondern wirtschaftliche Eigeninteressen in den Mittelpunkt rücken. Hürden bestehen aber auch darin, dass kommunalpolitisch verschiedene Alternativen erwogen werden, manchmal aber keine geeigneten Investoren zu finden sind. Schließlich ist häufig unklar, mit welchen wirtschaftlichen Folgen die Revitalisierung einhergeht.

Dabei haben die Kommunen ein zweifaches Informationsproblem: Vor der Entscheidung für die Revitalisierung wüssten sie gerne genau, mit welchen Folgekosten jede Option einhergeht, um eine ‚gute‘ Entscheidung treffen zu können. Nach der Entscheidung interessiert die kommunalen Entscheidungsträger meist nur noch die Realisierung der Maßnahme, aber nicht, ob die Entscheidung tatsächlich eine ‚gute‘ Entscheidung war, weil sie sich dann in einer Rechtfertigungssituation gegenüber ihren Wählern befinden. Insofern ist es nicht verwunderlich, dass es bislang keine

Datenbank gibt, die den wirtschaftlichen Erfolg von Brachflächenrevitalisierungen aufzeigt. Dieses Vorhaben unternimmt einen ersten Schritt in diese Richtung.

Für die Kommunen sind die direkten fiskalischen Folgen von Brachflächenrevitalisierungen von großem Interesse. Nicht minder von Bedeutung ist für den auf Wiederwahl bedachten Kommunalpolitiker aber ebenfalls, wie die ergriffenen Maßnahmen von den Nutzern, Anrainern und Bewohnern eingeschätzt werden. Häufig stehen Kommunalpolitiker auch vor einer Entscheidung, bei der sie hoffen, dass ein bestimmtes Vorhaben auf den Brachen ein fiskalischer Erfolg werden wird und sie darüber hinaus davon ausgehen, dass die Bevölkerung die Maßnahmen in jedem Fall gutheißen wird. Umgekehrt ist auch möglich, dass ein fiskalischer Erfolg sicher auszuschließen sein kann, aber dennoch andere übergeordnete Aspekte, wie verbesserte Wohnumfeldqualität in einem sozialen Brennpunkt oder die Beseitigung städtebaulicher Missstände, zur Rechtfertigung ausreichen. In diesen Fällen sollte dann auch eine entsprechende Verbesserung des Wohnumfeldes nachweisbar sein. Neben den fiskalischen Effekten müssen folglich auch soziale Bewertungen aufgegriffen werden.

1.2 ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Im Fokus der Untersuchung stehen die Durchführung von Brachflächenrevitalisierungen in Kommunen, deren fiskalische Folgen sowie die Bewertung durch Nutzer, Anrainer und Bewohner. Die Untersuchung zielt darauf ab, derartige Informationen zusammenzutragen, zu analysieren und zu bewerten. Im Ergebnis sind deshalb auch Aussagen darüber möglich, ob eine Brachflächenrevitalisierungsmaßnahme im Sinne des Kommunalhaushalts als wirtschaftlicher Erfolg zu werten ist oder nicht. Allerdings ist es möglich, dass ein Vorhaben zwar fiskalisch für die Kommune nicht erfolgreich ist, aber aus anderen übergeordneten Motiven rechtfertigt werden kann. In diesen Fällen stellt die Untersuchung Daten zur Verfügung, die eine nachträgliche Beurteilung der Angemessenheit der Maßnahmen erlauben. Eine derartige Bewertung entzieht sich jedoch der wissenschaftlichen Betrachtung: Ob ein Vorhaben ungeachtet der wirtschaftlichen Nachteiligkeit nicht doch politisch oder städtebaulich sinnvoll ist, kann letztlich nur auf kommunalpolitischer Ebene entschieden werden.

Um darzustellen, welche Nutzungen wirtschaftlich sinnvoll sind, werden in dieser Untersuchung anhand bereits durchgeführter Projekte kommunalwirtschaftliche Vorteile und Auswirkungen des städtischen Brachflächenrecyclings ermittelt.

Neben den wirtschaftlichen Faktoren werden auch die sozialen Aspekte berücksichtigt: Umfeldwirkungen, die die Arbeits- und Lebensqualität (Image, Attraktivität, soziale und kulturelle Einrichtungen) erhöhen, werden durch Befragungen der Bevölkerung erfasst, analysiert und fließen als Ergebnis in die Handlungsgrundlagen ein.

Um Vor- und Nachteile der Brachflächenrevitalisierung für eine Kommune und deren Haushalt aufzuzeigen, werden im Rahmen des Projektes folgende Kernfragen untersucht:

1. Welche Folgen hat die Revitalisierung von Brachflächen auf den Kommunenhaushalt?
2. Wie verändern sich die Lebens- und Wohnbedingungen für die Anrainer und Bewohner ?

Kernfragen

Die vielfältigen Erfahrungen aus den verschiedenen Kommunen und insbesondere die kommunalpolitisch relevante Verknüpfung von fiskalischen und sozialen Aspekten sollen kommunale Entscheidungsträger unterstützen, nachvollziehbare Entscheidungen für Revitalisierungsmaßnahmen zu treffen und diese effizient zu gestalten. Durch die Darstellung z.B. der angestrebten Herbeiführung einer Win-Win-Situation aller beteiligten Akteure soll gezeigt werden, unter welchen Voraussetzungen eine Brachflächenrevitalisierung am ehesten zu einem kommunalwirtschaftlichen Erfolg zu werden verspricht.

1.3 AUFBAU DER UNTERSUCHUNG

Die Untersuchung beginnt in **Kapitel 2** mit einigen methodischen Klärungen bezüglich der Auswahl geeigneter Flächen (**Abschnitt 2.2**), der Datenerhebung und Auswertung der fiskalischen Folgelasten (**Abschnitt 2.3.1 bis 2.3.3**) sowie der sozialen Folgen (**Abschnitt 2.3.4**). In allen Abschnitten wird gezeigt, auf welche Weise Daten zu den jeweiligen Folgen zu gewinnen sind, denn nur in wenigen Fällen stehen die erforderlichen Daten den kommunalen Entscheidungsträgern zur Verfügung.

Kapitel 3 stellt die ausgewählten Kommunen und Untersuchungsflächen vor und demonstriert, welche Maßnahmen vor welchem Hintergrund ergriffen wurden, mit welchen fiskalischen Folgen diese einhergingen und welche Bewertungen diese Maßnahmen durch die Anrainer, Bewohner oder Nutzer erfahren haben. Bedingt durch die Heterogenität der Flächen, kann jedes Projekt als Einzelfall betrachtet werden. Die Spezifika der jeweiligen Projekte stehen daher im Mittelpunkt dieses Kapitels.

Neben den für die Kommune bzw. Fläche spezifischen Auswirkungen lassen sich auch Ergebnisse übergreifend festhalten. Diese stellt **Kapitel 4** für die fiskalischen und die sozialen Folgen dar und zeigt damit auch, welche verallgemeinerbaren Aussagen möglich sind.

Kapitel 5 diskutiert schließlich die Empfehlungen, die einerseits für Kommunen, andererseits für die Landespolitik zu geben sind. Dabei ist besonders zu berücksichtigen, dass mittels Brachflächenrevitalisierung der Druck auf die Inanspruchnahme von Freiflächen vermindert werden kann. Genau dies ist landespolitisch gewollt. Der letzte Abschnitt dieses Kapitels formuliert offene Fragen und zeigt einen zukünftigen Forschungsbedarf auf.

In **Kapitel 6** werden die Vorgehensweise, Ergebnisse, Empfehlungen sowie ein Ausblick auf weitere Untersuchungen zusammenfassend dargestellt.

1.4 PROJEKTPARTNER

Zur Beantwortung der Kernfragen ist ein interdisziplinäres Team gebildet worden (**Abbildung 1**). Dazu gehört die Sonderforschungsgruppe Institutionenanalyse (sofia) der Hochschule Darmstadt, die Georg-August-Universität Göttingen mit der Fakultät Wirtschaftspolitik und Mittelstandsforschung und die ES EnviroSustain GmbH, Ingenieurbüro für Gebäude, Technik und Umwelt, Kirchheim unter Teck.

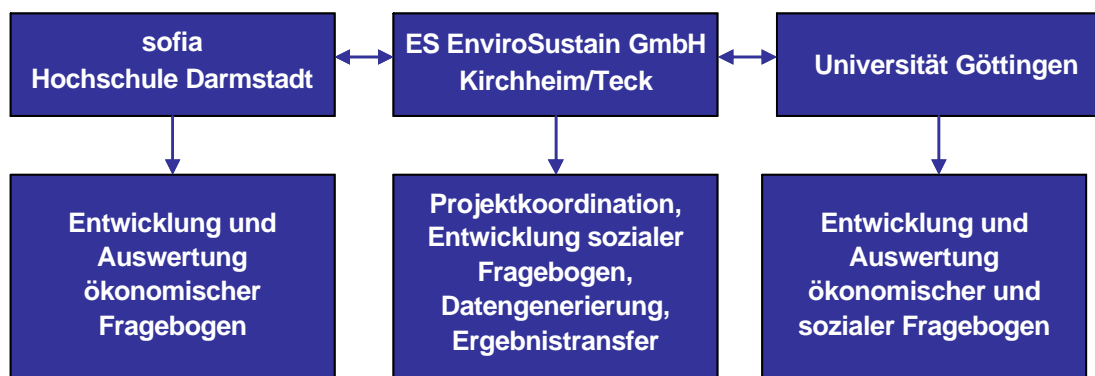


Abbildung 1: Projektpartner und Aufgabenverteilung

2 METHODIK

2.1 ALLGEMEINE VORGEHENSWEISE UND PROJEKTSTRUKTUR

Untersucht wurden Flächen im innerstädtischen Bereich, deren Um- und Wiedernutzung bereits weitgehend abgeschlossen ist, um für die Analyse der fiskalischen und sozialen Auswirkungen belastbare Daten auswerten zu können.

Für die Untersuchungs- und Auswertungskriterien sind zwei unterschiedliche Ansätze gewählt worden:

- Ein reduktiver Ansatz, der umfangreiche Faktoren im Segment fiskalische Betrachtung berücksichtigt und
- ein induktiver Ansatz für das soziale Segment, das anhand von Befragungen bearbeitet wird.

Die Ergebnisse beider methodischer Ansätze werden statistisch ausgewertet.

Die Projektpartner hatten in dem in vier Phasen gegliederten Forschungsprojekt genau definierte Aufgaben. Die Phasen wiederum wurden in einzelne Arbeitsschritte unterteilt: Phase 1 beinhaltete die Sichtung der zu untersuchenden Flächenrecyclingprojekte, die Erfassung und Auswertung von Kenndaten sowie die Aufstellung der Erfassungskriterien zur Entwicklung der Fragebögen. In der zweiten Phase erfolgten die Datenerhebungen in den Gemeinden und die Durchführung der Nutzerbefragungen auf den Arealen. Die Phase 3 umfasste die Auswertung der gewonnenen Daten und die Festschreibung der Untersuchungsergebnisse. Die abschließende Phase 4 dient dem kommunikativen Transfer der Ergebnisse in die Praxis (**Abbildung 2**).

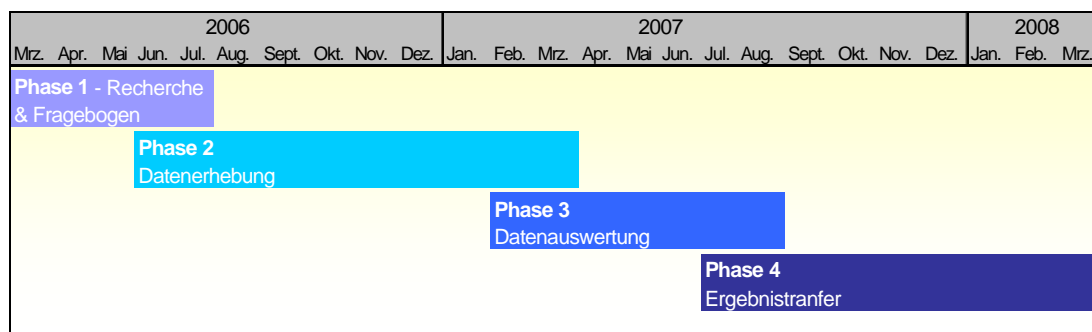


Abbildung 2: Projektphasen

2.2 KOMMUNEN- UND FLÄCHENAUSWAHL

2.2.1 KOMMUNENAUSWAHL

Aus den Städten Baden-Württembergs wurden zunächst Kommunen ausgewählt, in denen bereits Revitalisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Weiterhin war eine kooperative Unterstützungsbereitschaft der Kommunen bei der Datenerhebung ein maßgebendes Kriterium für die Auswahl. Darüber hinaus sollte bei der Kommunenauswahl eine ausgewogene Mischung von Städten in unterschiedlich starken Wirtschaftsräumen berücksichtigt werden.

In der Phase 1 erfolgte die Kontaktaufnahme mit insgesamt 23 Kommunen. Nach Darstellung des Forschungsvorhabens konnten schließlich 15 Kommunen zur aktiven Unterstützung gewonnen werden (**Abbildung 3**). Diese Kommunen unterscheiden sich neben der Wirtschaftskraft ihrer Region auch hinsichtlich ihrer Größe, Einwohner und Zentralitätsfunktion für die Region (**Tabelle 1**).

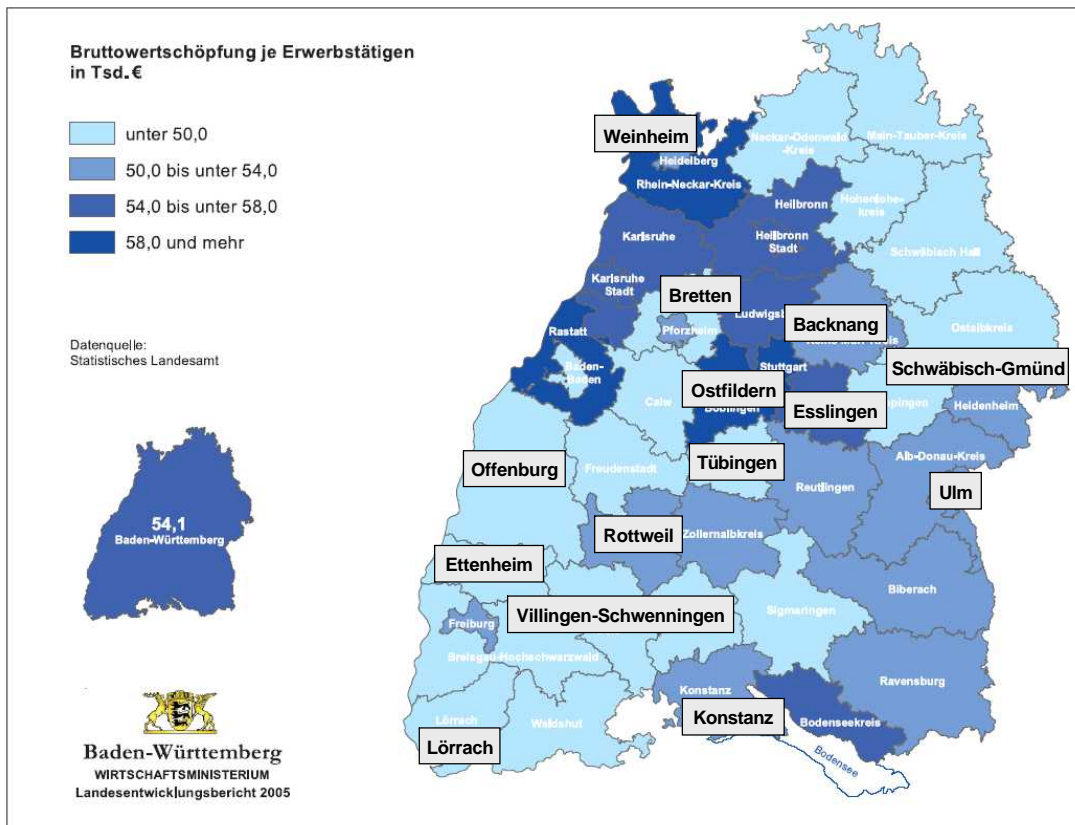


Abbildung 3: Beteiligte Kommunen in Baden-Württemberg

Tabelle 1: Übersicht über die beteiligten Kommunen

Kommune	Einwohner (2004)*	Zentralität	Gemeindegebiet in ha
Backnang	35.747	Mittelzentrum	3.937
Bretten	28.097	Mittelzentrum	7.112
Esslingen	92.299	Mittelzentrum	4.642
Ettenheim	11.944	Unterzentrum	4.890
Konstanz	81.092	Oberzentrum	5.411
Lörrach	46.778	Oberzentrum	3.943
Offenburg	58.810	Oberzentrum	7.838
Ostfildern	33.685	Unterzentrum	2.281
Rottweil	25.641	Mittelzentrum	7.176
Schwäbisch Gmünd	61.428	Mittelzentrum	11.378
Tübingen	83.360	Oberzentrum	10.812
Ulm	120.107	Oberzentrum	11.869
Villingen-Schwenningen	81.913	Oberzentrum	16.547
Weinheim	43.298	Mittelzentrum	5.811

* Angabe nach Statistischem Landesamt Baden Württemberg 2006

2.2.2 FLÄCHENAUSWAHL

In der Phase 1 wurden zuerst rund 30 Flächen in den 15 Kommunen gesichtet. Nach einer ersten Auswertung und Bewertung der Datenqualität wurden 21 Flächen für eine intensive Datengenerierung ausgewählt.

Im weiteren Verlauf der Phase 1 und Phase 2 kristallisierte sich dann deutlich heraus, dass für vier Flächen die Datenlage der wirtschaftlichen Kenndaten stark defizitär war. Die vorhandenen Daten reichten für diese vier Flächen nicht aus, um eine ergebnisorientierte Auswertung durchführen zu können. Insgesamt konnten schließlich 17 Flächen untersucht werden.

Diese 17 untersuchten Flächen variieren hinsichtlich ihrer Größe, der Vor- und Nachnutzung, der Altlastensituation, der Projektumsetzung und der beteiligten Akteure.

Wie in **Abbildung 4** dargestellt wird, waren vor der Revitalisierung rund 47% der Flächen militärische Liegenschaften, 41% Industriestandorte und 12% wurden vorrangig gewerblich genutzt. Der Faktor Wohnen trat nur in wenigen Fällen in untergeordneter Randfunktion auf. Durch die Brachflächenrevitalisierung hat sich die Nutzungsvielfalt erhöht. Etwa 70% der untersuchten Flächen verfügen über Dienstleistungseinrichtungen, 59% über soziale oder öffentliche Einrichtungen, 52% der Flächen bieten auch Raum für Gewerbeansiedlung. Etwa die Hälfte der untersuchten Flächen sind Wohn-Mischgebiete mit verschiedenen Einrichtungen wie Dienstleistungen, kulturellen, sozialen und öffentlichen Institutionen oder nicht störendem, emissionsfreien Kleingewerbe. Dabei entstanden "Viertel der kurzen Wege". Auf ca. 30% der Flächen wurden reine Wohngebiete realisiert, die nur über familienor-

tientierte Einrichtungen (z.B. Spielplatz, KITA) verfügen. 24% der Flächen wurden als Gewerbefläche umgenutzt. Neben Gründerzentren entstanden attraktive Standorte für Gewerbebetriebe. In 2 Fällen wird die gewerbliche Nutzung durch Wohnfunktion ergänzt. Somit weisen 94 % der Flächen eine – wenn auch verschieden stark ausgeprägte - Wohnnutzung auf. Zwei Beispielprojekte sind in den Abbildungen **Abbildung 5** und **Abbildung 6** visualisiert.

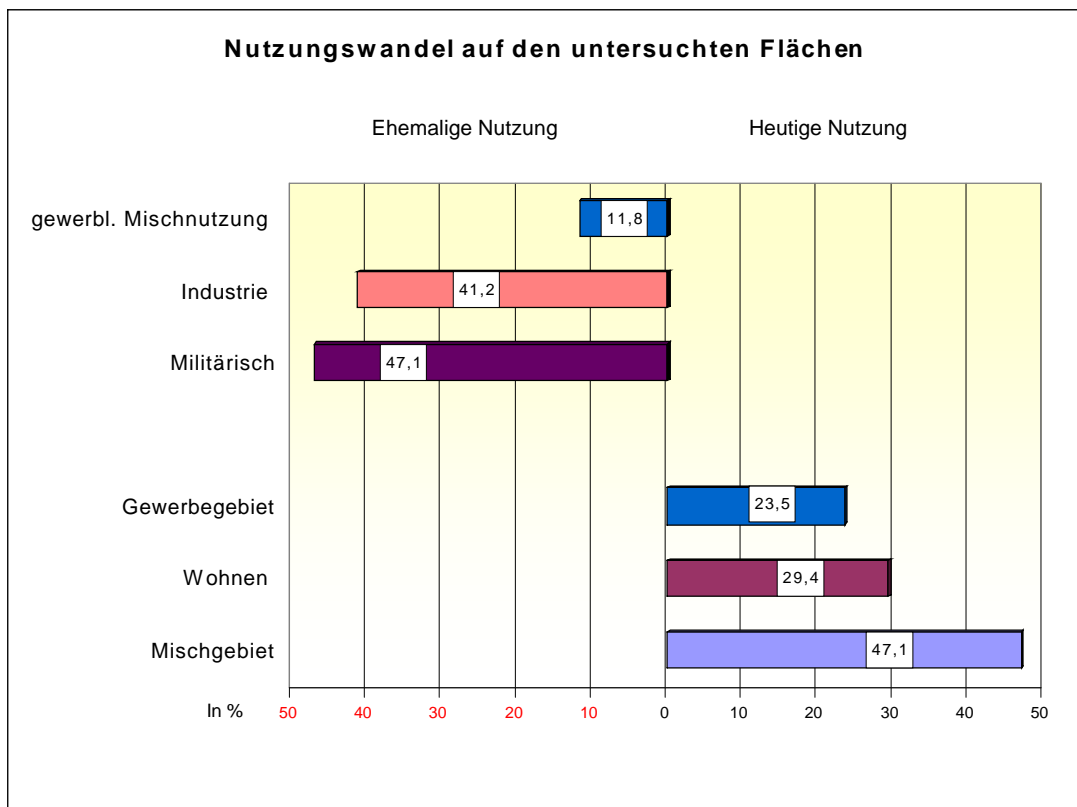


Abbildung 4: Nutzungswandel der untersuchten Flächen



Foto: Stadt Ettenheim

Foto: © ES Envirosustain GmbH

Abbildung 5: Beispiel einer Brachflächenrevitalisierung: Industriefläche zu Wohngebiet



Quelle: Stadt Offenburg

Fotos: © ES Envirosustain GmbH

Abbildung 6: Beispiel einer Brachflächenrevitalisierung: Militärgelände zu Wohnsiedlung und soziale und kulturelle Einrichtungen

Die Größe der revitalisierten Fläche beträgt in über 80% der Kommunen weniger als 15 ha. Die meisten Kommunen weisen revitalisierte Brachflächen zwischen 5 und 10 ha (41,2%) auf (**Abbildung 7**). Sie machen demnach nur einen kleinen Teil der Gesamtstadtfläche aus, stellen aber eine typische Größe einer innerstädtischen Brachfläche dar. Es werden allerdings auch Flächen mit 80 bis 150 ha untersucht, die flächenmäßig betrachtet ein sehr großes Areal der Stadt einnehmen. Die Bedeutung des Areals wird jedoch nicht ausschließlich von seiner Größe, sondern vielmehr von der Nachnutzungsart und Lage bestimmt.

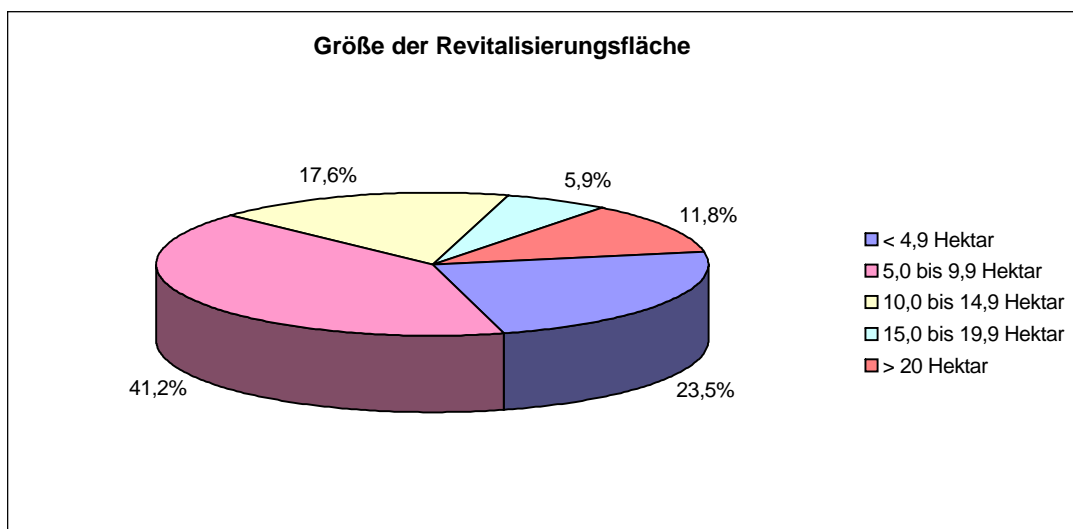


Abbildung 7: Größe der revitalisierten Flächen

2.3 DATENERHEBUNG

Für die Vorbereitung des zweiten Arbeitsschrittes wurden ein ökonomischer und ein sozialer Fragebogen entwickelt (**Abbildung 8**). Die Fragebögen sind in Anhang 1 und 2 hinterlegt.



Abbildung 8: Untersuchte Einflussgrößen der volkswirtschaftlichen Betrachtung

2.3.1 VORGEHENSWEISE ZUR BETRACHTUNG DER FISKALISCHEN FOLGEN

Der **ökonomische Fragebogen** erhebt mittels eines reduktiven Ansatzes Informationen zu der jeweiligen Gemeinde, den Rahmenbedingungen und Zielsetzungen der Revitalisierungsprojekte sowie zu den Kosten und zusätzlichen Einnahmen, die in diesem Zusammenhang für den Gemeindehaushalt entstanden sind.

Der Fragebogen gliedert sich in zwei Themenbereiche.

- Im **ersten Teil** werden Fragen zur Größe der Stadt, Kreiszugehörigkeit und Einwohnerentwicklung gestellt, um die Gemeinde kategorisieren zu können. Nachfolgend sollen die Projekte ausführlich beschrieben werden. Dazu werden die Flächen hinsichtlich der Größe und des Zustands vor der Revitalisierung sowie der durchgeführten Maßnahmen charakterisiert. Darüber hinaus wird nach Restriktionen und der städtebaulichen Zielsetzung und strukturellen Folgen gefragt. Diese Informationen dienen zur Charakterisierung der Projekte.
- Im **zweiten Teil** des Fragebogens werden Kosten und Nutzen der Projekte, soweit sie für den Haushalt der Kommunen relevant sind, abgefragt. Hier wird ein für die Kommunen ungewohnter Schritt unternommen, nämlich politische Entscheidungen und städtebauliche Planungen nicht nur nach ihrer Finanzier-

barkeit, sondern auch auf ihre mittelfristigen Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt, zu untersuchen.

2.3.2 KOSTEN UND EINNAHMEN DER REVITALISIERUNGSPROJEKTE

Folgende Positionen (**Tabelle 2**) sind bei Revitalisierungsprojekten maßgeblich:

Der **Erwerb der Grundstücke** durch die Kommune ermöglicht einen weitgehenden Einfluss auf Art, Intensität und Gestaltung der Folgenutzung, vorausgesetzt, es gibt entsprechende Interessenten. Häufig verbleibt ein Teil der Grundstücke in kommunaler Hand, sei es für Straßen und Wege, sei es für Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen oder Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Darüber hinaus verbleiben auch Notar- und Grundbuchkosten sowie Kosten für Zwischenfinanzierung und Grunderwerbsteuer bei der Kommune. Die Höhe der Erlöse durch den Verkauf von Teilflächen an Investoren hängt von dem Investitions- bzw. Siedlungsdruck und vom Bodenpreisniveau ab. Sie können zur Deckung der Kosten für die Herrichtung des Areals beitragen oder in ungünstigen Konstellationen das Projektdefizit vergrößern.

Der kommunale Zwischenerwerb der Flächen ist immer dann angebracht, wenn die Verwaltung die Fläche selbst entwickeln und vermarkten will. Alternativ kann dies alles auch einem Projektentwickler übertragen werden.

Planungskosten können durch Bebauungsplanung, Projektkoordinierung, Wettbewerbe, Gutachten, Einzeluntersuchungen oder einen städtebaulichen Entwurf entstehen. Das bedeutet, dass in dieser Position Kosten für externe Aufträge und verwaltungsinterne Kosten enthalten sind.

Die **Herrichtung des Areals** ist eine Schlüsselposition bei Revitalisierungsprojekten. Sie enthält den Rückbau von Gebäuden und technischer Infrastruktur (Straßen, Wege, Leitungen, Behälter usw.) sowie die Altlastensanierung. Alle aufgeführten Positionen sind sowohl von der Vornutzung geprägt als auch von der Art und Intensität der Folgenutzung: Welches Sanierungsziel ist für die Folgenutzung erforderlich, welche Gebäude können renoviert und weiter genutzt werden usw. Für diese Kosten sind eigentlich die Vorbesitzer zuständig. In aller Regel entsteht bei Revitalisierungsprojekten eine Mischfinanzierung, an der sich ggf. der Vorbesitzer, die Kommune, die neuen Investoren und die öffentliche Hand (Land oder Bund mit Zuschüssen für die Baugrunduntersuchung oder Altlastensanierung) beteiligen.

Die wesentlichen **Erschließungskosten** entstehen durch Straßen- und Kanalbau sowie die Gestaltung von Freiflächen (Grünflächen, Spielplätze, öffentliche PKW-Stellplätze, Lärmschutz). Dazu sind die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Die Gemeinden können bis zu 90% der Kosten für die innere Erschließung als Erschließungsbeiträge bei den neuen Eigentümern refinanzieren. Wenn die Erschließung (Durchführung und Finanzierung) von einem Entwicklungsträger übernommen wurde, kann dieser die gesamten Kosten der inneren Erschließung auf die neuen Eigentümer übertragen.

Für die äußere Erschließung bzw. Anbindung der Flächen an den Ort oder überge-

ordnete Verkehrswege ist die Kommune zuständig; sie kann dafür Landeszuschüsse erhalten.

Als **Baumaßnahmen** gelten in diesem Zusammenhang weder Straßenbau noch Bauten von Investoren. Vielmehr sind hier kommunale Investitionen in direkter (z.B. KITA, Schule, Jugendtreff) oder indirekter (z.B. Verwaltung, kulturelle Einrichtungen) Folge der Revitalisierung zu verstehen.

Bei länger dauernden Brachen werden häufig **Zwischennutzungen** eingerichtet, z.B. temporäre PKW-Stellflächen oder Grünflächen. Auch die Umzäunung des Geländes als Sicherungsmaßnahme zählt zu dieser Kostenposition.

Finanzierungskosten fallen z.B. in dem Zeitraum zwischen dem Erwerb der Grundstücke und deren Wiederverkauf an. Die Suche nach Investoren, die Herrichtung des Areals, die Planung und Vermarktung dauern meistens etliche Jahre, in denen die Investition finanziert werden muss. Hier wird also nach Kreditkosten im Zusammenhang mit der Revitalisierung gefragt; es sind aber auch die Haushaltsmittel gemeint, die während dieses Zeitraums blockiert sind. Dazu wären Verzinsungen zu berechnen.

Tabelle 2: Übersicht über die Projektkosten und –einnahmen

Kosten	Einnahmen
Ankauf der Grundstücke	Erlöse aus Grundstücksverkäufen
Herrichtung des Areals (Altlastensanierung, Rückbau von Gebäuden, und technischer Infrastruktur)	Fördermittel (z.B. Zuschüsse zur Altlastensanierung)
Baureifmachung des Areals (Erschließung und Ordnungsmaßnahmen)	Sonstige (z.B. Investoren, Umlagen)
Planung der Neunutzung	
Baumaßnahmen (z.B. städtische Einrichtungen, Gebäude)	
Zwischennutzungen	
Verwaltungsaufwand	

Der **Verwaltungsaufwand** im Rahmen einer Revitalisierungsmaßnahme kann beträchtlich sein, wenn die Fläche von der Stadt selbst entwickelt und vermarktet wird. Einen vergleichbaren Aufwand stellt auch der Entwickler in seine Kalkulation ein. Auch die Verhandlung mit potenziellen Investoren, mit Genehmigungsbehörden und die Beantragung von Zuschüssen können einen nennenswerten Aufwand bedeuten. Die Kommunen sollen anhand des Personalaufwandes die Kosten abschätzen.

Auf der **Einnahmenseite** wurden einmalige Erlöse und Zuschüsse erfragt. Berücksichtigt werden dabei Erlöse aus Grundstücksverkäufen, Fördermittel, Zuschüsse zu Altlastensanierungen und sonstige Einnahmen (z.B. von Investoren oder aus Umlagen). Hierzu zählen auch die (erwarteten) Rückflüsse aus der Erschließungsumlage, wenn die Kommune die Erschließungsmaßnahmen selbst durchgeführt bzw. vorfinanziert (s. Finanzierungskosten) hat.

2.3.3 FISKALISCHE BILANZIERUNG DER PROJEKTE

Im vorangegangenen Abschnitt wurden die einmaligen Kosten, Erlöse und Zuschüsse erläutert, die im Rahmen von Revitalisierungsprojekten von Bedeutung sind. Darüber hinaus entstehen für den städtischen Haushalt jährliche Kosten und Einnahmen (**Tabelle 3**), bei dem „Betrieb“ der revitalisierten Fläche.

Für den Betrieb der **sozialen und technischen Infrastruktur** entstehen Kosten, die die Kommune teilweise oder gar nicht den Anrainern bzw. Nutzern in Rechnung stellen kann. So verursachen Straßen und Wege der inneren Erschließung Kosten für ihre Beleuchtung, Reinigung und Schneeräumung. Zudem kann der Betrieb von Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen den städtischen Haushalt belasten.

Die **Grundsteuer** für land- und forstwirtschaftliche Betriebe (Grundsteuer A) und für sonstige Grundstücke (Grundsteuer B) steht den Gemeinden in vollem Umfang zu; zudem haben sie ein Hebesatzrecht. Die Berechnung der Steuerlast basiert auf den Einheitswerten der Grundstücke einschließlich der darauf befindlichen Gebäude. Daher bringt ein revitalisiertes Grundstück in der Regel deutlich höhere Grundsteuereinnahmen als eine Brache.

Die **Gewerbsteuer** steht den Gemeinden fast in voller Höhe zu (abzüglich der Gewerbesteuerumlage); auch hierbei haben die Gemeinden das Hebesatzrecht. Zum Bilanzjahr 2006 waren viele Gewerbebetriebe gerade erst angesiedelt worden; andere schrieben die auf der neuen Fläche getätigten Investitionen ab, so dass häufig (noch) nicht die zukünftig zu erwartenden Gewerbesteuereinnahmen berücksichtigt werden konnten.

Da alle untersuchten Städte ein Einwohnerwachstum aufweisen, kann man davon ausgehen, dass ein bestimmter Anteil der Bewohner in dem revitalisierten Areal Neubürger für die Stadt sind, die über Einkommen- und Umsatzsteuer auch zum städtischen Haushalt beitragen. Dies kann über den **kommunalen Finanzausgleich** berechnet werden, der die Realsteuereinnahmen, aber auch das Einkommen- und Umsatzsteueraufkommen einer Gemeinde berücksichtigt. Die Berechnungsgrundlagen sind Veränderungen unterworfen: Die Schlüsselfaktoren für die Anteile an der Landes-Einkommen- und -Umsatzsteuer werden alle drei Jahre neu bestimmt, die Steuerkraft aus den Ergebnissen des vorvergangenen Jahres. Die Umlagesätze für die Kreisumlage, die FAG-Umlage die Gewerbesteuerumlage und die Hebesätze für Gewerbe- und Grundsteuer werden in unterschiedlichen Abständen angepasst. Um die Einnahmen in die Bilanz der Revitalisierung einbeziehen zu können, wurde der „Wert“ eines Einwohners im Kommunalen Finanzausgleich für das Jahr 2006 (s. Anhang 2) berechnet.

Die **Bilanzierung** ist für alle ausgewerteten Revitalisierungsprojekte auf das Jahr 2006 ausgerichtet. Das verursacht eine gewisse Unschärfe bei den Berechnungen, weil einige Projekte schon mehrere Jahre abgeschlossen sind, in anderen die Vermarktung noch nicht abgeschlossen ist. Diese Unschärfe wird von einer Reihe Variablen bestimmt. Zunächst ist dabei auf die unterschiedlichen Prognostizierbarkeiten des Fortgangs der Vermarktung von Teilflächen zu verweisen. Ein weiterer variabler Faktor ist die Entwicklung der Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich,

die für jedes Projekt eine Rolle spielt. Die Höhe der Zuweisungen hängt von der Höhe des in Baden-Württemberg erwirtschafteten Einkommen- und Umsatzsteueranteils und von der Entwicklung des Anteils der jeweiligen Kommune daran ab. Auch die Entwicklung der Gewerbesteuererinnahmen war bei der gegebenen Gewerbestruktur nicht zu prognostizieren.

Die Folgekosten und erhöhten Einnahmen aus den Realsteuererhebungen sowie aus dem kommunalen Finanzausgleich sind jährlich anfallende Beträge. Um den Saldo aus einmalige Projektkosten und -einnahmen mit einbeziehen zu können, wurden auch diese in Jahreskosten umgerechnet. Es wurden pauschal 5% der Summe als Jahreskosten angesetzt. Sensitivitätsberechnungen zeigten, dass auch der Ansatz von 6% keine grundsätzliche Änderung in der Bilanz der meisten Projekte erzeugen würde.

Tabelle 3: Jährlichen Folgekosten und Einnahmen

Erhöhte Infrastrukturkosten	Projektbedingte Jahreseinnahmen
Straßenbeleuchtung	zusätzliche Grundsteuereinnahmen
Straßenreinigung, Winterdienst	zusätzliche Gewerbesteuererinnahmen
Pflege von Grünanlagen Betrieb von Kinderspielplätzen; Kindertagesstätten, Schulen	zusätzliche Einnahmen aus dem Kommunalen Finanzausgleich aufgrund der projektbedingt gesteigerten Einwohnerzahl

2.3.4 BETRACHTUNGSKRITERIEN FÜR DIE SOZIALEN AUSWIRKUNGEN

Zur Abschätzung der sozialen Auswirkungen wurden auf den untersuchten Flächen Bewohner, Anrainer und Nutzer befragt.

Die vollständig strukturierten Interviews (d.h. der Wortlaut und die Abfolge der Fragen waren vorgegeben) wurden anhand eines teilstandardisierten Fragebogens mit offenen und geschlossenen Fragen durchgeführt (BORTZ & DÖRING 1995). Beide Fragekonzepte bieten jeweils spezifische Vor- und Nachteile. Geschlossene standardisierte Befragungen umgehen mögliche Probleme des Interviewerbiases² und verbessern die Vergleichbarkeit über die Kommunen hinweg. Gleichzeitig kann die Dauer des Interviews in einem verträglichen Rahmen gehalten werden, um die Akzeptanz zu erhöhen. Die offene Befragung bietet dagegen die Möglichkeit einer zusätzlichen Antwortfülle.

Die Erfassung der Wohnqualität und deren Änderung stellt eine komplexe Thematik dar, denn Bewohner stellen an ihren Wohnstandort eine Vielzahl von sich häufig gegenseitig ausschließenden Ansprüchen. Zusammenfassend werden in der Literatur drei wesentliche Bedingungsfaktoren einer Änderung der Wohnqualität identifiziert (WINDE 1999):

- ein geändertes Angebot an öffentlichen oder privaten Einrichtungen,

² Interviewerbiase bezeichnet die Beeinflussung der Befragungsergebnisse durch die Persönlichkeit des Interviewers

- eine veränderte Verkehrsinfrastruktur
- eine Änderung des Wohnumfeldes.

Letztere erfasst sowohl Änderungen in der visuellen Attraktivität durch die Bebauung aber auch Veränderungen in der Umweltsituation, wie beispielsweise ein geändertes Verkehrsaufkommen, Veränderungen der Lärmbelastigung oder die Existenz von Grünflächen. Diese verschiedenen Faktoren wurden durch den Fragebogen systematisch abgefragt.

Öffentliche und private Einrichtungen

Die Errichtung neuer öffentlicher und privater Einrichtungen spielt bei der Revitalisierung von Brachflächen eine zentrale Rolle für die Wohnqualität. Ihr wurde daher im Rahmen der Befragung besondere Aufmerksamkeit gewidmet. Um die Auswirkungen eventuell neu entstandener öffentlicher oder privater Einrichtungen auf die Anrainer und Bewohner der Brachfläche zu ermitteln, muss in der Befragung die jeweilige Präferenzordnung der Bevölkerung abgefragt werden. Je nach sozialem und familiären Hintergrund kann diese differieren. Dementsprechend werden vermutlich unterschiedliche Einrichtungen in der Nähe des Wohnstandortes präferiert. Aus diesem Grund werden zwei Fragenkomplexe unterschieden: Neben der direkten Präferenzabfrage erfolgt eine Korrektur durch die Nutzungshäufigkeit. Zum einen kann die Präferenz für eine Einrichtung von der tatsächlichen Nutzungshäufigkeit abweichen, zum anderen werden einige Einrichtungen nicht regelmäßig, sondern nach Bedarf genutzt. Kulturelle Einrichtungen wie Museen oder Theater können beispielsweise eine hohe Präferenz besitzen, werden jedoch deutlich seltener genutzt. Ähnliches gilt für medizinische und einige öffentliche Einrichtungen. In diesen Fällen überwiegt der Optionswert, der unabhängig von der tatsächlichen Nutzungshäufigkeit eine Nutzensteigerung für die Bewohner und Anrainer generiert. Darüber hinaus ist es für die Nutzenänderung auch bedeutsam, ob die Einrichtung neu entstanden ist oder ob die Art der Einrichtung schon vorher in der Kommune bestand. Ist dies der Fall, so ergibt sich eine Nutzenänderung vor allem aus der geänderten Entfernung für die Anrainer und Bewohner. Andernfalls profitieren sämtliche Bewohner der Kommune von der Neuerrichtung. Der veränderte Nutzen aus der Errichtung von öffentlichen und privaten Einrichtungen ergibt sich daher aus der Interaktion der wahrgenommenen Bedeutung mit der jeweiligen Nutzungshäufigkeit unter Berücksichtigung möglicher Entfernungsveränderungen.³

Wohnumfeld

Im Bereich des Wohnumfeldes werden die Bereiche visuelle Attraktivität des Wohnumfeldes, Verkehrsaufkommen, Lärmbelastigung sowie die Existenz von Grünflächen abgefragt. Die Revitalisierung der Brachfläche kann hier sowohl zu Nutzenzuwachsen als auch Einbußen bei den Anrainern und Bewohnern führen. Für die Bewertung der Nutzenänderung durch die Brachflächenrevitalisierung wurde jeweils die wahrgenommene Änderung der beschriebenen Faktoren des Wohnumfeldes erhoben. Für den Bereich der visuellen Attraktivität wurde nach dem Zustand der Fläche vor und nach der Revitalisierungsmaßnahme gefragt, so dass sich der Nutzenzuwachs aus der Differenz beider Fragen ergibt. Für die Aspekte des Ver-

³ Auf eine Gruppierung der Nutzungshäufigkeiten je nach Art der Einrichtung wurde hierbei verzichtet. Die Wirkung von Einrichtungen mit großer Nutzungshäufigkeit wird daher systematisch überschätzt. Eine Gruppierung wiederum würde zu neuen Verzerrungen führen.

kehrsaufkommens und der Lärmentwicklung stand direkt die Veränderung im Mittelpunkt. Gleiches gilt für die Veränderung des Angebots an Grünflächen. Letztere Frage wurde erst im Laufe der Befragung eingeführt. Aussagen zu den Grünflächen stehen daher nicht für alle Flächen zur Verfügung.

Verkehrsinfrastruktur

Im Rahmen einer Brachflächenrevitalisierung kommt es häufig zu einer Veränderung der Verkehrserschließung nicht nur der Fläche selbst, sondern meist auch indirekt für die angrenzenden Flächen. Hierbei wurden vor allem zwei Aspekte berücksichtigt. Einerseits wurde nach der Veränderung der Verkehrsanbindung insgesamt gefragt. Ziel war es hier zu erfahren, ob aus Sicht der Bewohner eine Verbesserung der Verkehrsanbindung stattgefunden hat oder nicht. Aufgrund der besonderen Bedeutung wurden auch die Verbesserungen bei der Anbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr ermittelt. Für eine Bewertung dieser Einschätzung wurden die Befragten zusätzlich auf einer vierstufigen Skala von sehr wichtig bis gar nicht wichtig danach gefragt, welche Bedeutung die allgemeine Verkehrsanbindung sowie der ÖPNV für die Wohnqualität für sie haben.

Gesamtzufriedenheit

An die bisher betrachteten Aspekte schloss ergänzend ein offener Fragenkomplex zu der Gesamtzufriedenheit mit der Brachflächenrevitalisierung an. Hierbei wurde der Heterogenität der verschiedenen untersuchten Areale Rechnung getragen, die durch eine standardisierte Befragung nicht vollständig hätte berücksichtigt werden können. Explizit berücksichtigte dieser offene Frageteil, welche positiven oder negativen Wirkungen durch die Revitalisierung der Fläche wahrgenommen werden. Darüber hinaus wurde auch eine Frage zu den Auswirkungen auf das soziale Umfeld gestellt.

Auswertungsschema im Überblick

Ziel der Auswertung war es, neben Erkenntnissen für die einzelnen Kommunen auch übergreifende Ergebnisse zu erzielen.

Aus diesem Grund wurde in einem ersten Teil der Auswertung ein Rating der Nutzenänderung in den Kommunen mittels Punktevergabe erarbeitet, was einen Vergleich zwischen den Projekten zulässt.⁴ Berücksichtigt wurden für diesen direkten quantitativen Vergleich die Bewertung der öffentlichen und privaten Einrichtungen sowie die Änderung des Wohnumfeldes. Die einzelnen Bestandteile fließen gleich gewichtet in das Rating mit ein. Fragen zur Gewichtung wurden von den Befragten nur unzureichend beantwortet und daher nicht in der Auswertung berücksichtigt.

Im Folgenden ist die Ermittlung der Nutzenveränderungen erläutert. Die Wertespannen geben jeweils die Bewertung der Nutzenveränderung aus den aufgezählten Einflussfaktoren der Wohnqualität an. Der Wert -20 stellt dabei den maximalen Nutzenverlust, + 20 den maximalen Nutzengewinn aus der Revitalisierungsmaßnahme dar. Hinsichtlich der Interpretation der Daten bedeutet dies, dass jeder Wert >0 eine bei den Befragten positive Veränderung ausdrückt, während Werte <0 eine Verschlechterung der Situation beschreiben:

⁴ Vgl. Schnell et. al (1999): Methoden der empirischen Sozialforschung. Sie geben einen Überblick über die Konstruktion von Indizes. Unterstellt wird jeweils die Intervallskalierung der Antworten.

1. (Neu entstandene) öffentliche und private Einrichtungen pro Fläche

Berechnungsschritte bei mehreren Einrichtungen pro Fläche:

a) Nutzenänderung je Einrichtung:

Produkt: Bedeutung * Nutzungshäufigkeit je Einrichtung (1 bis 20)

b) Nutzenänderung aus allen Einrichtungen pro Fläche:

Quotient: $\frac{\text{Summe aus a) über alle Einrichtungen}}{\text{Anzahl Einrichtungen pro Fläche}}$

2. Visuelle Attraktivität: Differenz aus Zustand vorher und nachher (-20 bis + 20)
3. Veränderung Lärmbelästigung (-20 bis +20)
4. Veränderung Verkehrsaufkommen (-20 bis +20)
5. Veränderung Grünflächen (-20 bis +20)

Die wahrgenomme Veränderung aus der allgemeinen Verkehrserschließung sowie dem ÖPNV wurde nicht mit in das aggregierte Rating einbezogen. Die Konstruktion des Fragebogens war darauf hin nicht ausgelegt. Sie floss daher mit in den ergänzenden zweiten Teil der Auswertung ein, in dem auch die qualitativen Fragen sowie die Einschätzung der jeweiligen Bedeutung der einzelnen Bestandteile der Wohnqualität berücksichtigt wurden.

2.4 VORGEHENSWEISE UND DATENVERFÜGBARKEIT BEI DER DATENERHEBUNG

In Phase 2 wurde die Datenerhebung durchgeführt. Die Zielgruppen der jeweiligen Fragebögen sind in **Abbildung 9** aufgelistet.

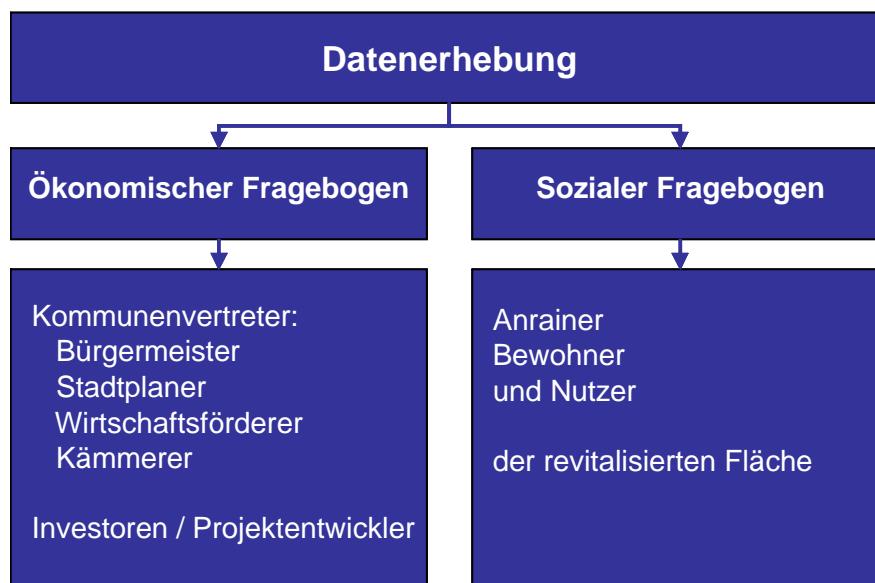


Abbildung 9: Befragte Personengruppen

Zuerst wurden die Flächen besichtigt und die Bewohner und Anrainer mit dem sozialen Fragebogen interviewt. Auf diese Weise konnten viele Informationen über die Fläche gesammelt werden, die in der Vorrecherche nicht zu eruieren waren. Mit den Auskünften aus der Bevölkerung kombiniert mit Informationen, die vorab im Internet oder durch Literaturrecherche generiert werden konnten, war das Interview mit den Kommunalvertretern ideal vorbereitet. In den Kommunen wurden Bürgermeister, Stadtplaner, Kämmerer oder Wirtschaftsbeauftragte befragt. Dazu wurden zunächst Informationsgespräche zum ersten Teil des ökonomischen Fragebogens geführt. Die Angaben zu Finanzierung, Einnahmen, Infrastrukturfolgekosten, Bevölkerungsentwicklung wurden in den jeweils zuständigen Fachabteilungen eingeholt. Wurde die Fläche durch einen privaten Investor entwickelt, so wurde versucht, Lücken der Datenerhebung durch Befragung der Investoren zu schließen.

2.4.1 DATENVERFÜGBARKEIT BEI DER FISKALISCHEN ERHEBUNG

Ohne großen Aufwand konnte der erste Teil des ökonomischen Fragebogens, der die Charakteristika der Kommunen, der Flächen und der Projektdurchführung erhob, beantwortet werden. Die planerischen Angaben waren zeitnah verfügbar; die zuständigen Gesprächspartner wirkten aktiv an der Datenbeschaffung mit. Informationen und Auskünfte, die in den Expertengesprächen nicht gegeben werden konnten, wurden durch Einsicht in die kommunalen Planungsakten beschafft und verdichtet.

Zeitintensiver und aufwendiger gestaltete sich das Zusammentragen der finanziellen Daten. Der Ansatz, kommunales Handeln ökonomisch zu bewerten, war methodisch nicht einfach zu realisieren. Aufgrund der Komplexität der zu betrachtenden Aspekte zog sich die Datenerhebung aus den folgenden Gründen zum Teil über einen längeren Zeitraum hin.

Für Angaben zum Kommunalen Finanzausgleich wurden die Kämmerereien der Kommunen hinzugezogen. Diese Daten lagen in der benötigten Form vor und wurden rasch zur Verfügung gestellt.

Etwas aufwendiger gestaltete sich die Beschaffung der Angaben zu Infrastrukturfolgekosten und Projektkosten. Um Angaben zu den Betriebskosten für die hinzugekommene bzw. erweiterte Infrastruktur zu erhalten, war es notwendig, mehrere Ämter oder Abteilungen zu kontaktieren. Mit etwas Verzögerung konnten einige Daten abgefragt bzw. berechnet werden. Es zeigte sich, dass eine arealbezogene Erhebung der Infrastrukturfolgekosten seitens der Kommunen kaum durchgeführt wird. Der Datenrücklauf kann jedoch als zufriedenstellend bezeichnet werden.

Ebenfalls aufwendig gestaltete sich die Beschaffung von Daten zu den Projektkosten. Auch hierfür mussten die zuständigen Abteilungen mehrfach kontaktiert werden. Zudem wurden die Kosten teilweise nicht detailliert erfasst.

Unzureichend gelang die Ermittlung der zusätzlichen Grundsteuereinnahmen und Gewerbesteuerereinnahmen durch die Projekte. Nur in Ausnahmefällen konnten diese Angaben auf die Flächen bezogen ermittelt werden. Oftmals wurde das Ausbleiben dieser Angaben mit einem erheblichen Arbeitsaufwand für die Kommunen zur Ermittlung der fiskalischen Einnahmen auf einem bestimmten Areal begründet.

Ebenso fehlen fast immer Angaben zu Erschließungsbeiträgen der neuen Eigentümer. Diese spielen zwar nur dann fiskalisch eine Rolle, wenn die Erschließung durch die Kommune direkt finanziert wurde, aber auch dann lagen i.d.R. dazu keine Angaben vor.

Den verwaltungsinternen Aufwand für Planung und Durchführung der Projekte sowie die Kosten für die Bereitstellung der Finanzmittel zu quantifizieren, gelang nur in zwei Fällen, da diese Kosten in vielen Kommunen nicht projektbezogen erfasst werden.

Die Datenerhebung zeigte, dass das kameralistische Denken und Handeln in den Kommunen ein an wirtschaftlichen Kriterien orientiertes Handeln der Kommunalvertreter erschwert. Bezeichnend dafür ist, dass für die meisten Projekte im Vorfeld eine Berechnung der Wirtschaftlichkeit durchgeführt wurde, doch nur in einer Kommune eine nachträgliche Bilanz erstellt worden ist. In den Kommunen steht bei Investitionsentscheidungen der politische Wille im Vordergrund, der ökonomische Aspekt erschöpft sich in der Prüfung der Finanzierbarkeit. Umso interessierter sind viele Kommunen an diesem Projekt, das versucht, auch die fiskalischen Auswirkungen von Revitalisierungsprojekten zu quantifizieren und zu bewerten.

2.4.2 DATENVERFÜGBARKEIT BEI DER SOZIALEN ERHEBUNG

Im Zuge des Projektverlaufs zeichnete sich ab, dass die Anzahl an Befragten in der anfangs angestrebten Höhe von 30 Interviews pro Fläche nicht für alle Areale erreicht werden konnte. Dies hat verschiedene Gründe. Die untersuchten Areale wei-

sen nicht nur hinsichtlich ihrer Fläche, sondern auch hinsichtlich der dort und im direkten Umkreis angesiedelten Bewohner starke Unterschiede auf. Das Erreichen der angestrebten Fragebogenanzahl hätte für einige Flächen nahezu eine Totalerhebung vorausgesetzt. Auf Grund der teilweise völlig unterschiedlichen Nutzungsstruktur der einzelnen Areale ist die Aufteilung auf Be-/Anwohner und Nutzer zwischen den Arealen teilweise sehr unterschiedlich. Eine gleichmäßige Verteilung von befragten Anrainern, Bewohnern und Nutzern konnte daher nicht realisiert werden. Die Befragten sind demnach nicht als repräsentativ einzustufen. Darüber hinaus konnte im Voraus nicht abgesehen werden, dass die Antwortbereitschaft der Befragten zum Teil als gering einzustufen war.

Dennoch wurden insgesamt etwa 400 Personen befragt. In den einzelnen Kommunen konnten jeweils zwischen 20 und 30 Personen im Rahmen einer Zufallsstichprobe befragt werden. Die Ergebnisse können wichtige Hinweise zur Beantwortung der aufgeworfenen Forschungsfragen liefern.

Neben der teilweise geringen Antwortbereitschaft der Befragten zeigte sich im Befragungsablauf ferner, dass einzelne Fragen – entgegen der Erwartung – nicht oder nur unzureichend beantwortet werden konnten. So hatten die Befragten Schwierigkeiten, die Entfernung zu neu errichteten Einrichtungen auf der revitalisierten Fläche mit der Situation vorher zu vergleichen. Die Entfernung wurde daher nicht in der Auswertung mit berücksichtigt. Gleiches gilt für Fragen zur Gewichtung der unter Abschnitt 2.3.4 aufgeführten Bedingungsfaktoren der Wohnqualität. Auch sie wurden teilweise unzureichend beantwortet, so dass sie bei der Auswertung nur bedingt systematisch bei der Auswertung berücksichtigt werden konnten.

3 DARSTELLUNG UND ERGEBNISSE DER UNTERSUCHUNGSFLÄCHEN

3.1 BACKNANG

Das Mittelzentrum Backnang liegt nordöstlich von Stuttgart. Im Zuge der Gemeindegebietsreform in den 1970er Jahren verlor Backnang seinen Status als Kreisstadt und wurde dem neu geschaffenen Rems-Murr-Kreis angegliedert.

Die Stadt Backnang, mit 36.000 Einwohnern, besteht aus der Kernstadt und 5 Stadtteilen. Der Bevölkerungszuwachs in den letzten 10 Jahren betrug 5,2%. Die ehemalige Gerberstadt ist heute Standort für Maschinenbau-, Nachrichten- und Elektrotechnikunternehmen.

3.1.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *BIEGEL*

Das Areal grenzt unmittelbar an die historisch gewachsene, feingliedrige Altstadt Backnangs. Weiterhin wird der *Biegel* durch einen Mäander des Flusses Murr begrenzt, der heute von einer weitläufigen Promenade gesäumt wird.

Tabelle 4: Strukturdaten zur Fläche *Biegel* in Backnang

BACKNANG – BIEGEL	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	36.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	5,2 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	1,7 ha
Lage des Areals	Zentral
Vornutzung	Industrie
Beginn der Brache	1989
Planungsbeginn	1991
Ende des Rückbaus	1997
Baubeginn	1995
Fertigstellung	1997

Die lange Tradition als Gerberei- und Lederindustriestandort hat den im Rahmen dieses Projektes untersuchten Standort *Biegel* stark geprägt. Bereits im 16. Jahrhundert wurden Teile des heutigen *Biegel* als Gerbereistandort genutzt. Bis ins 19. Jahrhundert hinein wies das Areal eine kleingliedrige, unregelmäßige Struktur auf. Mit Einsetzen der Industrialisierung ging ein Wandel von kleinsten Familienbetrieben hin zu größeren, technisierten Gerbereien und Lederverarbeitungsunternehmen einher. Schließlich verblieb nur noch ein Unternehmen am Standort. Nach und nach verlor der *Biegel* damit seinen ursprünglichen Charakter, wurde stark überbaut und zu über 75% versiegelt. 1989 wurde die Produktion im Biegel eingestellt (**Tabelle 4**).

Im Zuge der Umnutzung wurden Fabrikgebäude, ein Bürokomplex, ehemalige Kutschwohnungen in der Ufermauer sowie die Villa der Firmeneigner rückgebaut. Die Versorgungsinfrastruktur wurde vollständig entfernt, das Gelände entsiegelt. Bedingt durch die Produktion war das Areal mit erheblichen Kontaminationen belastet. Das Vorhandensein von Chrom, Arsen, chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) sowie Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) bedingten eine punktuelle Entsorgung des Bodens als Sondermüll. Dazu wurde eine Aushubstrategie entwickelt, welche ein bereichsweises Ausheben, das Separieren von belastetem Material sowie eine begleitende Analytik in Abstimmung mit dem Bauträger vorsah, um Verzögerungen zu verhindern. Das Grundwasser war nur gering belastet.

Für die Stadt stellt das Areal ein Filetstück dar, mit dessen Revitalisierung die Strukturschwächen der Innenstadt beseitigt werden sollten. Aufgrund der geplanten funktionalen Mischung im *Biegel* aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen sollte das Areal als Erweiterung der Altstadt dienen, um so zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt beizutragen. Daher war es für die Stadt Backnang vordringlich, das Gelände zu erwerben, in Eigenregie und teils auf eigene Kosten zu sanieren und zu entwickeln. Federführend war dabei das Stadtplanungsamt. Der Siegerentwurf des Wettbewerbs Sternstadt sah eine Mischnutzung nach dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ vor.

Gemäß dem Nutzungskonzept wurden alle Wohneinheiten (WE) an private Investoren veräußert und sollten den Eigentümern später als Alterswohnsitz dienen. Der Verkauf der WE wurde über die Gewährung von Sozialförderung bei Weitervermietung seitens der Stadt weiter angeregt. Die entstandenen Wohnungen sind aufgrund der zentralen und dennoch ruhigen Lage von privaten Eigentümern gefragt. Durch die Insolvenz des Bauträgerkonzerns sind 10 Wohneinheiten bisher nicht fertig gestellt. Es besteht seitens des Konkursverwalters derzeit auch kein Interesse, diese Wohnungen zu veräußern oder einer Vermietung zuzuführen.

Auf dem Gelände der früheren Gerberei und Lederfabrik ist also ein attraktives Mischgebiet mit 106 Wohneinheiten, Handelsflächen, Dienstleistungsangeboten (Post, Friseur, Blumengeschäft, Gesundheitskassen, Sanitätshaus, Tattoostudio), Büros, gastronomischen sowie öffentlichen und soziale Einrichtungen (Bürgeramt, Ordnungsamt, Stadtkasse, Stadtbücherei, Seniorentreff, KITA usw.) entstanden, welches Raum für ein familien-, senioren und behindertengerechtes Wohnen und Leben bietet. Hauptmagnete im *Biegel* sind das Kaufhaus, die Post sowie die Stadtbücherei. Die Ansiedlung der Post hat sich unerwartet positiv auf die Umsätze der Geschäfte im *Biegel* ausgewirkt. Die von den Bewohnern und Nutzern des *Biegel* wahrgenommene Fluktuation der Geschäfte im Areal kann seitens der Stadt Backnang nicht bestätigt werden. Der Grundstückswert des *Biegel* übersteigt inzwischen den der direkt angrenzenden Altstadt. Die gewerblichen Mieten liegen jedoch deutlich unter Altstadtniveau.

Neben sozialen und verkehrstechnischen Infrastrukturverbesserungsmaßnahmen ist auch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erneuert worden. Der *Biegel* wird weiterhin im Rahmen des Wochenmarktes und bei Events einbezogen. Die gut angenommenen Veranstaltungen stellen für die Bewohner jedoch eine nicht unerhebliche Lärmbelastung dar. Die winkelige Architektur, enge Bebauung und Innenhofanordnung verstärken das Lärmempfinden erheblich. Lärm resultiert ebenfalls aus stetig

im Areal betriebenen Instandhaltungsmaßnahmen sowie aus den sozialen Brennpunkten entlang der Murrpromenade. Verkehrslärm wird von der auf der anderen Murrseite gelegenen Hauptstraße eingetragen. Der *Biegel* selbst ist bis auf eine Tiefgaragenzufahrt verkehrsfrei gestaltet. Im Übergangsbereich zwischen *Biegel* und Altstadt verläuft eine verkehrsberuhigte Zone, die optisch von den verkehrsbefreiten Bereichen nur unzureichend getrennt ist.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Mit der Revitalisierung des *Biegel* wurde die Struktur des Stadtkerns gestärkt; die als störend empfundene Fabrikbebauung wurde beseitigt. Durch die Öffnung des Stadtraumes sind neue Sichtbeziehungen entstanden; bisher visuell getrennte Stadtteile sind nun miteinander verknüpft. Unter ästhetischen Gesichtspunkten wurde versucht, den *Biegel* architektonisch in die Umgebung zu integrieren. Mit dem Bau einer weiteren Brücke über die Murr sowie der Neugestaltung des Übergangs zwischen Altstadt und *Biegel* wurde eine neue attraktive Verbindung für Passanten geschaffen. Die Öffnung des Areals trägt erheblich zur Verbesserung der Frischluftzufuhr in die Altstadt bei.

3.1.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN DER REVITALISIERUNG

Die Revitalisierung der zentral gelegenen Brache war städtebaulich von großer Bedeutung. Dennoch vergingen 6 Jahre nach der Aufgabe der industriellen Nutzung, bis der neue Bebauungsplan aufgestellt war.

Tabelle 5: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Biegel*

Einflussfaktoren <i>Biegel</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Kommune (100%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Mischgebiet
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	106 (davon 96 fertig gestellt), 193 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	7 Gewerbe, 16 Läden, 1 Kaufhaus, 4 Gastronomie
Öffentliche Einrichtungen	Stadtbibliothek, div. Ämter, KITA, Post
Folgeinvestitionen	Weiteres Kaufhaus in der Umgebung geplant
Zuweisung je Einwohner in KFA ⁵	661 €

Für die Stadt entstanden Kosten im Wesentlichen durch den Grundstückserwerb (**Tabelle 5**), die Herrichtung des Areals (Altlastensanierung, Gebäuderückbau) und durch Erschließungsmaßnahmen. Einnahmen entstanden durch die Veräußerung eines Teils der Grundstücke und durch städtebauliche Fördermittel (**Tabelle 6**).

Die Stadt ist mit der Baureifmachung des Areals in Vorleistung getreten; die Entwicklung der Fläche und die Vermarktung der Neubebauung erfolgte durch Investoren. Es liegen keine Informationen vor, inwieweit die entstandenen Erschließungskosten umgelegt wurden.

⁵ Bezeichnet die Änderung der Zuweisungen im KFA pro hinzu gewonnenem Einwohner.

Die fiskalische Bilanz für das Projekt weist ein deutliches Defizit auf (**Tabelle 7**). Das Projektdefizit inkl. des nicht bezifferten Verwaltungsaufwandes beläuft sich abgezinst auf etwa 680.000 Euro pro Jahr. Die Grundsteuereinnahmen dürften sich auf einem Teil der Flächen wegen der intensiveren Nutzung erhöht haben. Allerdings ist ein Teil der Flächen in kommunalem Besitz geblieben, sodass hier keine wesentlichen Änderungen zu erwarten sind. Derzeit sind keine Gewerbesteuereinnahmen zu verzeichnen; das wird sich aufgrund der Nutzungsstruktur auch in Zukunft nicht wesentlich ändern.

Zusätzlichen Einnahmen aus dem kommunalen Finanzausgleich werden erzielt, wenn man unterstellt, dass 150 Einwohner des *Biegel* rechnerisch Bevölkerungszuwachs bedeuten und keine Infrastruktureinrichtungen zusätzlich errichtet werden müssen; im Jahr 2006 erhielt Backnang einwohnerbezogene Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich in Höhe von 661 Euro je Einwohner.

Tabelle 6: Kostenstruktur der Revitalisierung *Biegel*

Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Biegel</i>	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	10.482
Herrichtung des Areal	1.595
Planung	k. A.
Erschließung	2.845
Baumaßnahmen	10.203
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	k. A.
Verwaltungsaufwand	k. A.
Summe Ausgaben	25.125
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	6.238
Fördermittel	3.700
Investoren	0
Sonstige	0
Summe Einnahmen	9.938
Projektsaldo	- 15.187

Tabelle 7: Fiskalische Bilanz *Biegel* (2006)

Fiskalische Bilanz <i>Biegel</i>		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 15.187	- 759
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 16
Zusätzliche Grundsteuereinnahmen		k. A.
Zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		99
Saldo		676

3.1.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Im *Biegel* wurden 7 Bewohner, 12 Anrainer sowie 11 Nutzer der Brachfläche befragt. Wie aus **Tabelle 8** ersichtlich wird, hat die Brachflächenrevitalisierung im *Biegel* zu einem deutlichen Nutzenzuwachs aus der visuellen Attraktivität sowie den neu entstandenen Einrichtungen bei allen drei Gruppen geführt. Allerdings steht dem eine vor allem von den Bewohnern und Anrainern wahrgenommene Beeinträchtigung durch Lärm sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen entgegen. Entsprechend fällt der Nettonutzenzuwachs aus Einrichtungen sowie dem Wohnumfeld in der Summe nur sehr gering aus. Vor allem die Anrainer ziehen nur einen vergleichsweise geringen Nutzen aus der gestiegenen Attraktivität, während sie die Lärm- und Verkehrsbelastung mit den Bewohnern tragen.

Tabelle 8: Wahrgenommene Nutzenänderung im *Biegel*

<i>Biegel</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	7,87	7	7,05	10	6,56	10	7,08	27
Visuelle Attraktivität	10,00	2	2,50	6	7,14	7	5,67	15
Lärmbelästigung	-10,00	7	-8,33	12	-1,82	11	-6,33	30
Verkehrsaufkommen	-2,86	7	-7,50	12	-3,64	11	-5,00	30
Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtveränderung (Ø)	1,25		-1,57		2,06		0,35	

Auf dem Areal sind zahlreiche neue private sowie öffentliche Einrichtungen entstanden. Der daraus entstehende wahrgenommene Nutzen ist zwischen den verschiedenen Einrichtungen aber auch zwischen Bewohnern, Anrainern und Nutzern sehr unterschiedlich. Über alle drei Gruppen hinweg erreichen die über die Fläche hinaus wirkenden Einrichtungen Stadtbücherei, die Post aber auch die Drogerie sehr hohe Werte. Erwartungsgemäß ist dagegen die Wirkung des Lebensmittelgeschäftes sehr viel stärker auf die Bewohner beschränkt, während die extern lebenden Nutzer stärker von dem Kaufhaus profitieren.

Während der Lärm und das Verkehrsaufkommen deutlich gestiegen sind, wird die Frage nach der Verbesserung der Verkehrsanbindung nicht so positiv beantwortet. Nur rund ein Drittel sieht eine Verbesserung der allgemeinen Verkehrsanbindung. Im Bereich des ÖPNV sind es sogar noch etwas weniger. Dennoch wird die heutige Situation der Verkehrsanbindung als gut bewertet.

Die ergänzende qualitative Befragung bestätigt das oben gezeichnete Bild. Die Umgestaltung der Fläche wird von allen Befragten als sehr positiv bezeichnet. Vor allem die verbesserte Attraktivität, die Nähe zur Innenstadt, die Aufenthaltsqualität oder die Familienfreundlichkeit werden genannt. Als problematisch wird dagegen die gestiegene Lärmbelastung gesehen, aber auch Probleme mit alkoholisiertem Publikum.

Derzeit leben verhältnismäßig viele sozial schwache Bewohner im Areal; auch der Ausländeranteil ist nach Aussagen von Befragten recht hoch. Die hohe Mieterfluktuation trägt nicht zu einer Festigung eines positiven Images und einer Identifizierung mit dem *Biegel* bei. Erst allmählich findet der *Biegel* auch bei (älteren) Bewohnern anderer Teile Backnangs Akzeptanz.

3.1.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Mit der Umnutzung des *Biegel* konnte die Innenstadt Backnangs aufgewertet und gestärkt werden. Es entstand ein direkt an die Altstadt anschließendes Mischgebiet, das sowohl Wohnen, Dienstleistungen als auch öffentliche Einrichtungen bietet und die Funktionen und Angebote der Innenstadt erheblich verdichtet.

Die wesentlichen Kosten für die Revitalisierung des *Biegel* entstanden durch den Grundstückserwerb, die Herrichtung des Areals und die Erschließung. Durch Grundstücksverkäufe und Fördermittel wurde ein Teil der Kosten aufgefangen. Dennoch entsteht trotz des Einwohnerzuwachses und der damit verbundenen Mehreinnahmen im Kommunalen Finanzausgleich für den Haushalt der Stadt Backnang letztlich ein deutliches Defizit.

Die Revitalisierung des *Biegel* wird von den Befragten vor allem durch die ansprechende visuelle Attraktivität der Fläche, die Etablierung zahlreicher öffentlicher sowie privater Einrichtungen und durch die zentrale Lage als sehr positiv bewertet. Wesentliche Beeinträchtigungen werden jedoch durch die Lärmentwicklung sowie den Verkehr wahrgenommen.

3.2 BRETTEN

Die Große Kreisstadt Bretten liegt im Landkreis Karlsruhe, 17 km nordöstlich von Pforzheim. Sie ist Mittelzentrum der Region und bildet mit der Nachbargemeinde Gondelsheim eine Verwaltungsgemeinschaft. Die 28.000-Einwohner-Stadt ist in Kernstadt und neun Stadtteile gegliedert. Größter Arbeitgeber der Stadt ist ein Haushaltsgerätehersteller.

3.2.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE PFORZHEIMER STR. I

Bei dem Gebiet handelt es sich heute um die Nahtstelle zwischen der in Erweiterung befindlichen Innenstadt, zwei Wohngebieten im Osten und dem landschaftsgeschützten Außenbereich im Süden. In unmittelbarer Nachbarschaft zur ehemals ansässigen Firma wohnten ursprünglich überwiegend deren Werksangehörige. Nach Südwesten trennt ein Bachlauf das Gebiet von einem Erziehungsheim ab. Westlich grenzen gewerbliche Flächen und eine Bundesstraße an. Nach Nordwesten wird das Areal von stark befahrenen Straßen begrenzt.

Tabelle 9: Strukturdaten zur Fläche Pforzheimer Straße I in Bretten

BRETTEN – Pforzheimer Straße I	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	28.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	7,7 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	18,7 ha
Lage des Areals	Randlage
Vornutzung	Gewerbe, Gemengelage
Beginn der Brache	Brachfallen wurde 1986/87 verhindert
Planungsbeginn	1986
Ende des Rückbaus	1. Abschnitt 1988, letzter Abschnitt 1992
Baubeginn	1992
Fertigstellung	k.A.

Aus Sorge der wichtigste Arbeitgeber der Stadt könnte den Standort in Ermangelung an Expansionsflächen ganz oder teilweise aufgeben, initiierte die Stadt Bretten einen Flächentausch (**Tabelle 9**). Die Befürchtung war nicht unbegründet, da der Mutterkonzern des Unternehmens anderenorts über großzügige Erweiterungsflächen verfügt.

Neben den Produktionsstätten des Unternehmens waren auf dem umzunutzenden Areal auch die Stadtwerke Bretten, eine Textilfabrik, die Feuerwehr, ein Holzfachhandel und eine Asylantenunterkunft angesiedelt. Teile des Areals waren des Weiteren im Besitz der Deutschen Bahn (DB), der Stadt Bretten sowie verschiedener Privateigentümer.

Auf dem Gelände wurden zunächst das Feuerwehrhaus, diverse Gebäude der Stadtwerke inkl. eines Gasbehälters zwei Wohnhäuser, die Textilfabrik und sonstige gewerbliche Bauten, Nebengebäude und Wohnbaracken aufgelassen.

Das gesamte Areal wurde im Zusammenhang mit der Nutzungsaufgabe, bei Eigentümerwechsel sowie bei Abbruch und Neubebauung auf Kontaminationen hin untersucht. Es konnten keine gravierenden Altlasten festgestellt werden.

Zur Umnutzung des Areals war ein erheblicher Koordinationsaufwand zwischen der Stadt Bretten, verschiedenen Unternehmen sowie mit dem Landkreis und dem Land Baden-Württemberg zu betreiben. Für die Innen- und Außenentwicklung des Areals mussten unterschiedliche Planungsrechte geschaffen werden.

Eine leer stehende Lagerhalle wurde in einen Einzelhandelsstandort umgewandelt. Wohngebäude wurden ebenfalls neu gebaut. Der Gasbehälter wurde anderenorts durch einen Gasröhrenspeicher ersetzt, die Stadtwerke und die Feuerwehr bekamen ebenfalls einen neuen Standort. Für die abgebrochenen Wohnhäuser musste Ersatz zur Verfügung gestellt werden, auch für die weggefallene Asylantenunterkunft war eine geeignete Ersatzimmobilie aus dem Bestand der DB zu finden. Des Weiteren erfolgten Leitungsumlegungen, Bachrenaturierungen, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen für die Verlagerung der angrenzenden Kreisstraße sowie die Neuansbindung der verbliebenen Industriegleise an die Gleisanlagen der DB. Der Holzfachmarkt erhielt einen neuen Standort, der Textilfabrik wurde durch ein stadteigenes Unternehmen ein neues Fabrikgebäude errichtet. Der Haushaltsgerätehersteller hat sein Werk am neuen Standort um eine Dunstabzugshaubenfabrik erweitert und strukturierte sein gesamtes Werk um. Ziel dieser Flächentauschmaßnahmen war es die drohende Entstehung einer Brache und den Weggang des größten innerstädtischen Arbeitgebers zu verhindern und die sich anbahnenden Brachflächen einer Neuordnung und Umnutzung zu unterziehen. Außerdem galt es, die infrastrukturelle Ausstattung des Areals zu erneuern, den drohenden Nutzungskonflikt zwischen Industrieproduktion und der umliegenden Wohnnutzung zu bewältigen. Durch den Ausbau der Landesstraße L 1103 konnte der Durchgangsverkehr durch die Stadt verbessert und die Erschließung des Areals optimiert werden. Die Landes- und Bundesstraße wurde mit einem Fuß- und Radweg versehen. Eine Straße wurde zurückgebaut, an deren Stelle entstanden Stellflächen für Anlieger, Straßenbegrünungsmaßnahmen wurden durchgeführt. Dem Bedürfnis nach Entlastung der Stadt vom Durchgangsverkehr und der Neugestaltung der Landesstraße kann jedoch nur in beschränktem Maße Genüge getan werden.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Ein städtebaulicher Missstand lag in der vorhandenen Grundstücks- und Nutzungsstruktur, der werksinternen Verkehrslogik sowie dem optischen Erscheinungsbild des Areals. Die städtebaulichen, strukturellen und verkehrlichen Missstände konnten im Areal ebenso wie an den Ausweichstandorten beseitigt werden.

In der Stadt Bretten entstanden durch die im Zuge der Maßnahme notwendigen Standortverlagerungen klar strukturierte Bereiche: ein gewerblich-industrieller Schwerpunkt für die Entwicklung des Haushaltsgeräteherstellers eine Zusammenfassung der Dienstleistungs- und Versorgungsschwerpunkte von Stadtwerken, Baubetriebshof und Straßenmeisterei. Durch die Umnutzung konnte das Projekt Innenstadterweiterung auf früher gewerblich genutzten Standorten dieses Unternehmens ausgeweitet werden.

In der Umgebung des Areals finden Renovierungsarbeiten an Wohnhäusern sowie Baulückenschließung durch Wohn- und Geschäftsgebäude statt. Durch den Flächentausch wurden wichtige Arbeitsplätze und somit auch Einwohner in Bretten gehalten. Seit Beginn der Maßnahmen konnte sowohl ein Anstieg der Arbeitsplätze als auch der Einwohnerzahlen registriert werden.

3.2.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Bei der Revitalisierung des Areals *Pforzheimer Straße I* handelt es sich um eine Restrukturierung von Industrie- und Infrastrukturf lächen. Ziel war es, Arbeitsplätze zu erhalten und zu schaffen. Ein echtes Brachfallen der Flächen fand nicht statt. Die Entwicklung des Projektes wurde durch die Investoren durchgeführt (**Tabelle 10**).

Tabelle 10: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Pforzheimer Straße I*

Einflussfaktoren <i>Pforzheimer Straße I</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Keine Sanierungskosten
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Mischgebiet (GRZ 0,6; GFZ bis 1,7), Besonderes Wohngebiet (GRZ 0,4; GFZ 1,0), Gewerbegebiet/Industriegebiet (GRZ 0,8; GFZ 2,0 – 2,3)
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	50 WE, 124 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Haushaltsgerätehersteller, Softwareunternehmen, Baumarkt, Supermarkt, Getränkemarkt, Fachhandel, Gastronomie, Spielhallen, Dialysestation
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	Modernisierung in der Umgebung, Straßenbau
Zuweisung je Einwohner im KFA	658 €

Kosten entstanden vor allem durch Baumaßnahmen, aber auch für die Herrichtung der Flächen und die Verlegung von Straßen und Leitungen. Die Kosten wurden im Wesentlichen durch die Investoren getragen; aus dem städtischen Haushalt wurden dem Projekt letztlich rd. 4 Mio. Euro zugeführt (**Tabelle 11**).

Auch wenn eine große Anzahl an Arbeitsplätzen neu geschaffen bzw. erhalten wurde, gingen die Einnahmen aus der Gewerbesteuer durch die Restrukturierungsmaßnahme deutlich zurück. Dadurch wurde das Defizit für das Jahr 2006 erheblich vergrößert (**Tabelle 12**); es wird erwartet dass dieses in den Folgejahren verringert wird, wenn ein Großteil der Investitionen abgeschrieben ist. Es entstanden nur wenige neue Wohnungen, weshalb das Defizit trotz Mehreinnahmen von 658 Euro je Einwohner und Jahr aus dem kommunalen Finanzausgleich nicht wesentlich verringert wird.

Tabelle 11: Kostenstruktur der Restrukturierung Pforzheimer Straße I

Kostenstruktur der Restrukturierung Pforzheimer Straße I	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	161
Herrichtung des Areals	2.090
Planung	k. A.
Erschließung	4.070
Baumaßnahmen	24.030
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	k. A.
Verwaltungsaufwand	k. A.
Summe Ausgaben	30.351
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	k.A.
Zuschüsse Bund/Land/kreis	3.520
Investoren	22.670
Sonstige	205
Summe Einnahmen	26.395
Projektsaldo	- 3.956

Tabelle 12: Fiskalische Bilanz Pforzheimer Straße I (2006)

Fiskalische Bilanz Pforzheimer Straße I		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 3.956	- 198
Zusätzliche Infrastrukturkosten		k. A.
Zusätzliche Grundsteuereinnahmen		k. A.
Zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen		-500
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		41
Saldo		- 657

3.2.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf dem Areal *Pforzheimer Straße I* in Bretten wurden insgesamt 28 Personen befragt, davon 20 Anrainer und 8 Nutzer. Das Revitalisierungsprojekt in Bretten weist insgesamt eine negative Veränderung des Nutzenindikators auf. Die Veränderung der visuellen Attraktivität wird jedoch positiv bewertet. Der Zuwachs aus den Einrichtungen ist durchschnittlich. Negativ wirkt sich auch hier die Lärmbelästigung sowie das Verkehrsaufkommen aus (**Tabelle 13**). Überraschender Weise wird bei dem Angebot an Grünflächen trotz der Begrünungsmaßnahmen eine leichte Verschlechterung gesehen. Zwischen Anrainern und Nutzern gibt es dabei keine systematischen Unterschiede.

Tabelle 13: Wahrgenommene Nutzenänderung *Pforzheimer Straße I*

<i>Pforzheimer Str. I</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	-	-	5,0	20	5,7	8	5,2	28
Visuelle Attraktivität	-	-	4,3	14	-	0	4,3	14
Lärmbelästigung	-	-	-6,5	20	-7,5	8	-6,8	28
Verkehrsaufkommen	-	-	-6,5	20	-8,8	8	-7,1	28
Grünflächen	-	-	-0,5	20	-3,8	8	-1,4	28
Gesamtveränderung (Ø)			-0,9		-3,6		-1,2	

Das Angebot an Einrichtungen wird als sehr gut bezeichnet. Explizit weist ein großer Anteil der Befragten darauf hin, dass keine weiteren Einrichtungen fehlen. Und so konstatieren auch fast zwei Drittel der Befragten eine Verbesserung der Versorgung mit Einrichtungen. Vor allem neue Lebensmittelgeschäfte erhalten eine hohe Bewertung.

Die Verkehrsanbindung wird in Bretten als gut wahrgenommen. Allerdings sieht nur ein Viertel der Befragten eine Verbesserung des ÖPNV-Angebots, während dieser Wert bei der allgemeinen Veränderung der Verkehrsanbindung höher liegt.

Die qualitative Befragung in Bretten zeigt eine geteilte Meinung. Neben mehr Verkehr und Lärm wird eine Steigerung der Attraktivität mit mehr Einkaufsmöglichkeiten genannt. Außerdem fallen die Ansiedelung bzw. der Erhalt von Arbeitsplätzen positiv ins Gewicht.

3.2.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Die Restrukturierung des Areals *Pforzheimer Straße I* war auf eine Verbesserung der städtebaulichen Situation sowie die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen ausgerichtet. Rechnerisch belastet die Maßnahme den städtischen Haushalt jedoch mit weit über ½ Mio. Euro pro Jahr.

Das Ziel einer Verbesserung der visuellen Attraktivität wird auch in der Wahrnehmung der Befragten eindeutig erreicht. Auch die Versorgung mit Einrichtungen sowie die neu geschaffenen Arbeitsplätze werden explizit positiv hervorgehoben.

Allerdings ist auf dem Areal *Pforzheimer Straße I* eine Beeinträchtigung durch Lärm und Verkehr zu verzeichnen.

3.3 ESSLINGEN

Die große Kreisstadt Esslingen liegt in der wirtschaftlichen Kernzone der Stadt Stuttgart. Als Mittelzentrum mit 92.000 Einwohnern beherbergt Esslingen auch eine Fachhochschule. Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtteile.

3.3.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *FUNKERKASERNE*

Tabelle 14: Strukturdaten zur Fläche *Funkerkaserne* in Esslingen

ESSLINGEN – <i>Funkerkaserne</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	92.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	2,2 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche	
Größe des Areals	7,0 ha
Lage des Areals	Geschlossene Bebauung
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	k.A.
Ende des Rückbaus	k.A.
Baubeginn	k.A.
Fertigstellung	k.A.

Das Areal wurde bis zur Nutzungsaufgabe als Kasernengelände genutzt (**Tabelle 14**). Bis auf zwei Mannschaftsgebäude wurde das Areal vollständig rückgebaut. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen wurden entfernt. Im Zuge von Altlastengutachten wurden geringe Mengen an Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und CKW in der Nähe der früheren Maschinenhallen und der Tankstelle festgestellt, auch Leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe (HKW) waren nachweisbar. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden die Leichtstoffabscheider und Tankanlagen ausgebaut. Bodenluftabsaugung und Aushub freigelegter Sohlbereiche beim Kasernenabbruch wurden durchgeführt. Wege und Straßen wurden neu angelegt, neue Ver- und Entsorgungsleitungen wurden gelegt. Das Gasheizwerk der amerikanischen Streitkräfte wurde übernommen und nun zur Nahwärmeversorgung des Areals genutzt.

Im Zuge der Umnutzung wurden verschiedenartige Wohngebäude realisiert. So gibt es im Areal Mehrgeschosswohnungsbau, teils mit Terrasse, Garten oder Balkon, oder auch Doppelhäuser. Die aufgelassenen Mannschaftsgebäude wurden saniert und gehören mit zum Anteil sozialen Wohnungsbaus auf dem Areal. Weitere Teile des Areals wurden an Bauträger veräußert.

Des Weiteren wurde auf dem Gelände der ehemaligen *Funkerkaserne* eine KITA neu errichtet. Auch ein Lebenshilfeverein für Behinderte ist entstanden.

Das Areal ist im Inneren verkehrsberuhigt gestaltet, nur in den Randbereichen kann es befahren werden. Das Parken wird in einer Tiefgarage sowie auf Straßen begleitenden Stellflächen ermöglicht.

Das Areal ist sehr kinder- und familienfreundlich gestaltet. Es bietet zahlreiche Frei- und Grünflächen und kleine Spielareale.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Mit der Umnutzung der Kaserne wurde die trennende Wirkung der Kaserne aufgehoben, das Areal der Öffentlichkeit zugänglich gemacht und besser in das Stadtgebiet integriert. Durch die Lage des Areals am Hang war die zerschneidende Wirkung der Kaserne jedoch nicht allzu hoch.

3.3.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Entwicklung der Fläche der ehemaligen *Funkerkerne* übernahm die Stadt. Die Baumaßnahmen wurden von einem Bauträger durchgeführt. Die Altlastenbeseitigung bezahlte der Bund als Vorbesitzer (**Tabelle 15**). Es entstand im Wesentlichen ein Wohngebiet, in dem heute etwa 1.500 Menschen wohnen. Die Vermarktung verlief ohne Probleme.

Tabelle 15: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Funkerkerne*

Einflussfaktoren <i>Funkerkerne</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Bund (90%), Kommune (10%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohngebiet
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	700 WE, 1500 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Café
Öffentliche Einrichtungen	Ja (KITA, Lebenshilfeverein)
Folgeinvestitionen	Nein
Einwohner in KFA	739 €

Aufgrund der unvollständigen Angaben, insbesondere zum Grundstückszwischenerwerb, zu Fördermitteln und der Kostenallokation sowie zu den Veränderungen bei der Grundsteuer und den Infrastrukturkosten, ist es nicht möglich, die fiskalischen Auswirkungen der Revitalisierung zu bewerten. Die ermittelbaren Positionen sind in **Tabelle 16** und **Tabelle 17** dargestellt. Vermutlich fiel das Saldo der fiskalischen Bilanz für das Jahr 2006 deutlich positiver aus, wenn Angaben zu Erlösen und Einnahmen für das Areal vorlägen.

Angesichts des mäßigen Bevölkerungswachstums in den letzten 10 Jahren geht die Bilanz davon aus, dass es sich bei den 1.500 Bewohnern um 500 Neubürger für Esslingen handelt. Für diese wurden die Einnahmen von 739 Euro je Einwohner und Jahr für das Jahr 2006 zum Ansatz gebracht.

Tabelle 16: Kostenstruktur der Revitalisierung *Funkerkerne*

Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Funkerkerne</i>	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	k. A.
Herrichtung des Areals	2.400
Planung	k. A.
Erschließung	7.150
Baumaßnahmen	3.350
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	k. A.
Summe Ausgaben	12.900
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	k. A.
Fördermittel	k. A.
Investoren	k. A.
Sonstige	k. A.
Summe Erlöse und Einnahmen	0
Projektsaldo	-12.900

Tabelle 17: Fiskalische Bilanz *Funkerkerne* (2006)

Fiskalische Bilanz <i>Funkerkerne</i>		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 12.900	- 645
Zusätzliche Infrastrukturkosten		k. A.
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		370
Saldo		- 276

3.3.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf dem Areal der ehemaligen *Funkerkerne* in Esslingen wurden ausschließlich Bewohner befragt. Insgesamt zeigt sich ein hoher aggregierter Wert für den Nutzenzuwachs der Wohnqualität (**Tabelle 18**). Dies rührt vor allem daher, dass in Esslingen als einem der wenigen Fälle das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastigung wegen der verkehrsberuhigten Gestaltung im Inneren des Areals nicht negativ wahrgenommen werden. Dies wird auch durch die qualitative Befragung explizit

hervorgehoben. Die Verkehrsanbindung des Areals wird von über 75% der Befragten als gut oder sehr gut bezeichnet. Die Bewertung der Anbindung an den ÖPNV fällt dagegen erwartungsgemäß niedriger aus.

Tabelle 18: Wahrgenommene Nutzenänderung *Funkerkaserne*

<i>Funkerkaserne</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
Position	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	6,89	25	-	-	-	-	6,89	25
Visuelle Attraktivität	3,57	7	-	-	-	-	3,57	7
Lärmbelästigung	2,80	25	-	-	-	-	2,80	25
Verkehrsaufkommen	6,00	25	-	-	-	-	6,00	25
Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtveränderung (Ø)	4,82						4,82	

Bei den Einrichtungen werden in Esslingen die neu errichteten Spielplätze sowie die Kindertagesstätte als sehr Nutzen stiftend bewertet. Darüber hinaus erhält auch die Tiefgarage einen großen Punktwert. Denn auch wenn bei letzterer die beigemessene Bedeutung sehr gering ist, wird sie von den Befragten sehr häufig genutzt. Der hohe Wert der Einrichtungen darf nicht darüber hinweg täuschen, dass ein Teil der Befragten fehlende Einkaufsmöglichkeiten bemängelt. Die auf dem Areal etablierten Einrichtungen scheinen damit nicht vollständig der Präferenz der Befragten zu entsprechen. Denn ein neu entstandenes Café sowie der Lebenshilfeverein erhalten nur sehr geringe Werte bei der beigemessenen Bedeutung und der Nutzungshäufigkeit.

Die qualitativen Fragen zeigen, dass als besonders positiv die Schaffung neuen Wohnraums, die Öffnung des Areals, die Kinderfreundlichkeit und der geringe Verkehr genannt wird. Andererseits werden die langen Wege in die Innenstadt, aber auch die dichte Bebauung sowie noch unsanierte Teile bemängelt.

3.3.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Durch das Projekt ist in Esslingen vor allem ein für Familien attraktives Wohngebiet mit unterschiedlichen Wohnungstypen entstanden. Die Durchgrünung des Viertels wurde gestärkt.

Aufgrund der unvollständigen Angaben, insbesondere zum Grundstückszwischenwerb, zu Fördermitteln und der Kostenallokation sowie zu den Veränderungen bei der Grundsteuer und den Infrastrukturkosten, ist es nicht möglich, die fiskalischen Auswirkungen der Revitalisierung zu bewerten.

Die Befragung hinsichtlich der sozialen Folgewirkungen ergibt eine deutlich positive Bewertung der Revitalisierungsmaßnahme. Als eine der wenigen Flächen wird durch die verkehrsberuhigte Gestaltung des Inneren der Fläche eine Verbesserung der Verkehrs- und Lärmsituation hervorgehoben. Defizite liegen in der innenstadtfernen Lage sowie der dichten Bebauung.

3.4 ETTENHEIM

Die Barockstadt Ettenheim liegt 30 km südlich von Offenburg im Ortenau-Kreis. Mit 12.000 Einwohnern ist Ettenheim die kleinste untersuchte Kommune. Sie ist in Kernstadt und 5 eingemeindete Ortsteile untergliedert.

3.4.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *QUARTIER AM ETTENBACH*

Der untersuchte Projektstandort liegt in einem von älteren Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägten, locker bebauten Wohngebiet. Im Osten grenzt ein Supermarkt an das Areal, im Süden und Südwesten wird das Areal vom Ettenbach begrenzt.

Tabelle 19: Strukturdaten zur Fläche *Quartier am Ettenbach* in Ettenheim

ETTENHEIM – <i>QUARTIER AM ETTENBACH</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	11.935
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	5,9 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektlauf	
Größe des Areals	7,6 ha
Lage des Areals	Zentral
Vornutzung	Industrie
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	1992
Ende des Rückbaus	2000
Baubeginn	k.A.
Fertigstellung	Seit 2005 bis 2008

Mit der Insolvenz der Stuhlfabrik Stoeckler fiel ein Industriegelände in der sonst von Wohnbebauung geprägten Umgebung brach (**Tabelle 19**). Auf dem Firmengelände blieben zunächst acht große Holzlagerstätten, ein Sägewerk, ein Kesselhaus, eine Furnierhalle und ein Lacklager nebst Spritzlackierwerkstatt zurück. Auch ein Ölkeller, ein Maschinenhaus, eine Trafostation und eine Tankstelle wurden aufgelassen. Bei den Altlastenuntersuchungen wurden nur geringe Konzentrationen von Kupfer, Blei, Zink, Arsen und Quecksilber sowie Leichtflüchtige Chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) nachgewiesen. Der Wert für PAK überschritt die zulässigen Grenzwerte für Wohnbebauung erheblich. Durch die vorhandene Entfettungsanlage wurde eine Grundwasserbelastung mit LCKW verursacht. Eine Sanierung der Bodenluft und des Grundwassers wurden aufgrund der CKW-Belastungen durchgeführt. Des Weiteren wurden Bodenaushubarbeiten vorgenommen. Bis auf den Heizungskeller wurde das Gelände komplett entkernt. Der eine Fledermauskolonie beherbergende Heizungskeller wurde an das Land Baden-Württemberg verkauft und wird nun von diesem unterhalten. Um das Gebäude herum wurden baueingeschränkte Schutzzonen eingerichtet.

Anfangs konnten Investoren, Interessengruppen und die öffentliche Hand keine gemeinsamen Erfolge erzielen. Die Interessen der Insolvenzverwalter, der Stadt und potentieller Planungsträger waren hinsichtlich wirtschaftlicher Risiken und planerischer Zielvorstellungen zu different. Erst eine seitens des Gläubigers neu gegründete Projektentwicklungsgesellschaft konnte für die Industriebranche ein für alle Beteiligten akzeptables planerisches und erschließungstechnisch finanzierbares Realisierungskonzept erstellen. Im Zuge der Bebauungsplanerstellung durch einen externen Stadtplaner traten Kommunikationsprobleme mit der Kommune auf. Um dennoch eine zügige Realisierung zu gewährleisten, wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der u.a. die Finanzierung einer neuen KITA, die Erweiterung der Grundschule sowie die kosten- und lastenfreie Übergabe des erschlossenen Areals an die Kommune vorsah. Die Sanierung und die Herrichtung des Areals wurden von der eigens für die Realisierung des Projektes gegründeten Projektentwicklungsgesellschaft zu 100% finanziert.

Auf dem Areal ist ein innenstadtnahes, naturnahes Wohngebiet mit 250 Wohneinheiten unterschiedlicher Bauformen entstanden. Das von Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern geprägte Gebiet ist durch eine verhältnismäßig hohe Bebauungsdichte charakterisiert. Ein Seniorenwohnheim mit 44 Wohneinheiten ist ebenfalls auf dem Gelände entstanden. Darin wurden 25 Arbeitsplätze geschaffen. Der an das Areal angrenzende Supermarkt wurde im Zuge der Revitalisierung des Areals vergrößert. Entlang des Ettenbachs sind Grünanlagen und Feuchtbiotop angelegt worden, die gleichzeitig als Regenrückhaltebecken und zum Hochwasserschutz dienen. Attraktive Radwege bilden eine Verbindung zur Innenstadt.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Das Stadtzentrum ist durch die Umnutzung des Areals und den Zuzug neuer Einwohner in ihrer Zentrumsfunktion gestärkt worden. Eine Umgehungsstraße konnte realisiert werden. Eine neue Bushaltestelle wurde in der Nähe des Areals errichtet; dort verkehrt jedoch nur ein Schulbus.

Zur Realisierung des Projektes und zur Investorenbindung wurde ein Übereinkommen mit den Projektentwicklern getroffen, während der Bauphase keine neuen Wohnbauflächen in anderen Stadtteilen für den Zeitraum von drei Jahren auszuweisen. Mittlerweile werden anderenorts jedoch wieder Standorte in kleinem Umfang ausgewiesen. Im Quartier selbst gibt es noch einige unbebaute Grundstücke, für die mangels Nachfrage bisher keine Käufer gefunden wurde. Einige der neu entstandenen Wohnhäuser stehen bereits wieder zum Verkauf. Im Zuge der Umnutzung wurde die KITA erweitert sowie die Schulgebäude von Haupt- und Realschule getauscht. In der KITA und in der Grundschule sind zusätzlich je 20 Plätze entstanden.

3.4.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach einer langen Brache wurde mit einem Projektentwickler ein städtebaulicher Vertrag geschlossen (**Tabelle 20**). Die Projektentwicklungsgesellschaft übernahm alle Kosten für den Grundstückserwerb, die Herrichtung des Areals und die Erschließung sowie für die Erweiterung und die Renovierung der Kindertagesstätte und einen neuen Freizeitplatz für Jugendliche. Darüber hinaus leistet sie einen Beitrag zum Sozialplan der ehemaligen Möbelfabrik. Die Stadt selbst war an der Finanzierung des Projektes nicht beteiligt.

Tabelle 20: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz - Quartier am Ettenbach

Einflussfaktoren – Quartier am Ettenbach	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Projektentwickler (100%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Nein
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohngebiet, Mischgebiet, GRZ 0,5; GFZ 1,1
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	250 WE, 390 Bewohner; Seniorenheim mit 44 WE
Gewerbe (davon Handel)	10 Gewerbebetriebe in den Wohnhäusern
Öffentliche Einrichtungen	keine
Folgeinvestitionen	Erweiterung des angrenzenden Supermarktes
Zuweisung je Einwohner im KFA	752 €

Die fiskalische Bilanz des Projektes ist positiv (**Tabelle 22**). Da der Projektentwickler nahezu alle Kosten (außer nicht bezifferten Notarkosten) übernommen hat (**Tabelle 21**), profitiert die Stadt Ettenheim von den zusätzlichen Einnahmen aus dem kommunalen Finanzausgleich. Die Stadt erhielt 2006 je Einwohner 752 Euro an einwohnerbezogenen Nettozuweisungen; angesichts des Bevölkerungswachstums in der Stadt wurde die Hälfte der Bewohner der neuen Wohnungen als Neubürger angenommen.

Die Bilanz wird sich in Zukunft wenig verändern: Angesichts der Struktur der Gewerbebetriebe in dem Quartier ist auch in den nächsten Jahren nicht mit nennenswerten Gewerbesteuererträgen zu rechnen.

Tabelle 21: Kostenstruktur der Revitalisierung *Quartier am Ettenbach*

Kostenstruktur des <i>Quartiers am Ettenbach</i>	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	3.050
Herrichtung des Areals	3.450
Planung	755
Erschließung	2.325
Baumaßnahmen	380
Finanzierungskosten	950.
Zwischennutzungen	0
Verwaltungsaufwand	913
Summe Ausgaben	11.823
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	k.A.
Fördermittel	0
Investoren	11.823
Sonstige	0
Summe Einnahmen	11.823
Projektsaldo	0

Tabelle 22: Fiskalische Bilanz *Quartier am Ettenbach* (2006)

Fiskalische Bilanz <i>Quartier am Ettenbach</i>		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	0	0
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 10
Zusätzliche Grundsteuereinnahmen		2
Zusätzliche Gewerbesteuereinnahmen		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		147
Saldo		139

3.4.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

In Ettenheim wurden insgesamt 19 Personen befragt, davon 18 Bewohner sowie ein Anrainer. Die Bewohner des Areals sind zumeist junge Familien mit kleinen Kindern, z.T. mit Migrationshintergrund. Die Anrainer setzen sich vermehrt aus Senioren zusammen, die schon sehr viele Jahre am Standort wohnen.

Beim dem *Quartier am Ettenbach* zeigt sich ein sehr hoher Nutzenzuwachs im Bereich der Einrichtungen sowie des Wohnumfeldes. Die Einrichtungen und die visuel-

le Attraktivität erzielen sehr hohe Werte. Lärmbelästigung und Verkehrsaufkommen werden als nahezu konstant angesehen (**Tabelle 23**). Während der neue Spielplatz einen vergleichsweise geringen Wert aus Präferenz und Nutzungshäufigkeit erhält, ist es vor allem die Erweiterung des Supermarktes, die sehr genau den Bedürfnissen der Befragten zu entsprechen scheint.

Die Verkehrsanbindung des Areals wird als vergleichsweise schlecht bewertet. Immerhin schätzen rund 30% der Befragten die Verkehrsanbindung als schlecht oder sehr schlecht ein, wobei ein Drittel eine Verbesserung durch die Revitalisierung sieht.

Tabelle 23: Wahrgenommene Nutzenänderung Quartier am Ettenbach

Quartier am Ettenbach	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	10,69	18	11,50	1	-	0	10,73	19
Visuelle Attraktivität	9,64	14	15,00	1	-	0	10,00	15
Lärmbelästigung	1,11	18	20,00	1	-	0	2,11	19
Verkehrsaufkommen	-1,11	18	-10,00	1	-	0	-1,58	19
Grünflächen	-	-	-	-	-	0	-	-
Gesamtveränderung (Ø)	5,08		9,13				5,32	

Insgesamt wird die Neugestaltung der Fläche als sehr positiv bewertet. Neben der sozialen Durchmischung und der guten Nachbarschaft werden die Familienfreundlichkeit, die Einkaufsmöglichkeiten, die zentrumsnahe Lage genannt, aber auch das geringe Verkehrsaufkommen und die Radwege hervorgehoben. Negativ fallen dagegen die enge Bebauung, der Verkehrslärm von der Kreisstraße und die fehlende ÖPNV-Anbindung ins Gewicht.

3.4.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

In Ettenheim ist ein eng bebautes, durchgrüntes und von einer vielfältigen Architektur geprägtes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und Reihenhausbebauung entstanden. Mit der Umnutzung der früheren Stuhlfabrik wurde das Areal zugänglich, neue Wegebeziehungen in das nahe gelegene Zentrum sind entstanden.

Aus Sicht des Kommunalen Haushalts ist das Quartier am Ettenbach der Idealfall für Wachstumsgemeinden: Die Kosten übernimmt ein Projektentwickler; überschaubaren zusätzlichen Infrastrukturkosten stehen deutliche Einnahmesteigerungen durch das Bevölkerungswachstum (Kommunaler Finanzausgleich) gegenüber.

Die positive fiskalische Bilanz wird durch die sozialen Folgewirkungen noch verstärkt. Das Revitalisierungsprojekt wird als deutlich nutzenstiftend wahrgenommen.

3.5 KONSTANZ

Die direkt am Bodensee und an der Schweizer Grenze gelegene Große Kreisstadt Konstanz ist Oberzentrum der Region Hochrhein-Bodensee. Die 81.000 Einwohner der größten Stadt am Bodensee verteilen sich auf 15 Stadtteile, von denen nur die Altstadt und der Stadtteil Paradies, in dem sich das untersuchte Areal befindet, linksrheinisch liegen. Konstanz ist Wissenschaftsstadt und bedeutender Wirtschaftsstandort im Bereich Neue Technologien, v.a. Kommunikations- und Informationstechnologie, Chemie- und Biotechnologie sowie regenerative Energien.

3.5.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *BYK-GULDEN-AREAL*

Das Areal befindet sich in einer gewachsenen, stark durchgrünten Wohnsiedlung, die von einer abwechslungsreichen Architektur geprägt ist.

Tabelle 24: Strukturdaten zur Fläche *Byk-Gulden-Areal* in Konstanz

KONSTANZ – <i>Byk-Gulden-Areal</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	81.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	6,4%
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	0,3 ha
Lage des Areals	Zentral
Vornutzung	Industrie (pharmazeutische Forschung und Produktion)
Beginn der Brache	1996
Planungsbeginn	1998
Ende des Rückbaus	1998
Baubeginn	2002
Fertigstellung	2003

Seit 1900 war das Areal Standort eines Pharmaunternehmens mit Produktionsstätte und Labor. Mit der Integration des Unternehmens in den Mutterkonzern wurde die Standortverlagerung an den Flughafen Konstanz beschlossen.

Teile des Fabrikgebäudes wurden rückgebaut, der Innenhof entsiegelt. Ein Bürogebäude im Norden des Areals wurde aufgestockt und umgenutzt. Über zurückgelassene Infrastruktureinrichtungen auf dem Areal liegen keine Informationen vor. Teilweise wurden neue Leitungen und Anschlüsse verlegt. Kontaminationen wurden nur in geringem Ausmaß auf dem *Byk-Gulden-Areal* vermutet. Vom gegenüberliegenden Gelände des ehemaligen Gaswerks könnten Grundwasserbelastungen (Schadstofffahnen) ausgehen.

Während der Planung des Projektes galt es, das Vorgehen mit dem Landratsamt und Grabungsbüro Konstanz abzustimmen, da sich ein altes Kapuzinerkloster sowie innerstädtische Verteidigungsanlagen auf bzw. neben dem Gelände befanden. Da während der Bauphase keine archäologischen Funde zu Tage traten, kam es jedoch nicht zu einer Bauunterbrechung.

Die Proteste der Anwohner bezüglich der geplanten Bauhöhe führten ebenfalls nicht zu Planungs- und Bauverzögerungen.

Die Realisierung des Projektes musste aufgrund des schwierigen Baugrundes am Stück realisiert werden, um Folgeschäden an benachbarten Gebäuden zu vermeiden bzw. zu minimieren. Das Projekt wurde so rasch umgesetzt (**Tabelle 24**), dass der Markt das entstandene Gewerbeflächenangebot nicht sofort aufnehmen konnte. Für die Wohneinheiten, die sowohl vermietet als auch als Eigentumswohnungen verkauft werden, existiert derzeit eine Warteliste.

Es ist ein attraktiver Standort mit Mischnutzung aus Wohnen, Handel, medizinischen Einrichtungen, Dienstleistungen und Büros entstanden. Auf dem nur 3000 m² großen Areal sind 89 Wohneinheiten mit Laubengängen (als Etagenwohnungen oder Maisonette-Wohnungen mit flexiblem Grundriss) errichtet worden. Der Leerstand der Gewerbeflächen liegt derzeit bei etwa 30%.

Durch die Umnutzung des *Byk-Gulden-Areals* konnte die Wohnqualität in der Umgebung erhöht werden. Entsiegelung, Begrünung des Innenhofes, Anlage einer Tiefgarage und Wegfall von Emissionen aus der Produktion haben erheblich dazu beigetragen.

Optisch ist das *Byk-Gulden-Areal* umstritten; von Einheimischen wird es wegen seiner Fassadengestaltung gern als „Alcatraz“ bezeichnet. Die Bewohner des Areals selbst sind jedoch überwiegend positiv gegenüber dem Areal eingestellt.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Im Erdgeschoss des entstandenen Komplexes befinden sich teilweise kleine Läden, die das Angebot in der Umgebung verdichten. In nächster Umgebung befindet sich eine KITA. Bauwerke verschiedenster Epochen und Baustile auf engem Raum prägen die Umgebung des Areals. Ziel der Entwicklung im Stadtteil Paradies ist es, die Siedlungsgeschichte in der noch immer heterogenen Architektur ablesbar zu halten. Anhand der inhomogenen Bebauung lässt sich der starke Wandel des Stadtteils erkennen. Gemäß Rahmenplanung sollte sich die neue Bebauung architektonisch nicht in die Umgebung einfügen, sondern moderne Baukultur widerspiegeln. Die aufgelockerte Hinterhofstruktur galt es dabei beizubehalten. Beides ist im Zuge der Umnutzung gelungen. Aufgrund des hohen Wohnraummangels in Konstanz war schnell ein Investor für das Wohnbauprojekt gefunden.

3.5.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach einer kurzen Brache übernahm ein Projektentwickler die Revitalisierung der kleinen Fläche der ehemaligen Pharmafabrikation (**Tabelle 25**). Es entstanden geringe Kosten für die Baureifmachung des Areals, an denen die Stadt nicht beteiligt wurde, mit Ausnahme der Kosten für Notar und Grundbucheintragung (**Tabelle 26**).

Tabelle 25: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz

Einflussfaktoren <i>Byk-Gulden-Areal</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Investor
Kommunaler Zwischenerwerb	Nein
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohnen, Handel, Dienstleistung
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	89 WE, 210 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Architekturbüro, Friseur, Videothek, Bäcker, Kiosk, Medizinische Einrichtungen, Sporteinrichtung
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	Nein
Zuweisung je Einwohner im KFA	723 €

Dem städtischen Haushalt beschert das Projekt zusätzliche Einnahmen (**Tabelle 27**): Die Grundsteuer steigt aufgrund der intensiveren Nutzung der Fläche. Angesichts der wachsenden Einwohnerzahl geht die Bilanz von 150 Neubürgern für Konstanz aus, die über den kommunalen Finanzausgleich 723 Euro je Einwohner und Jahr zusätzlich bedeuten.

Tabelle 26: Kostenstruktur der Revitalisierung *Byk-Gulden-Areal*

Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Byk-Gulden-Areal</i>	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	0
Herrichtung des Areals	0
Planung	5
Erschließung	0
Baumaßnahmen	0
Finanzierungskosten	0
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	k. A.
Summe Ausgaben	5
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	0
Fördermittel	0
Investoren	k. A.
Sonstige	k. A.
Summe Erlöse und Einnahmen	0
Projektsaldo	- 5

Tabelle 27: Fiskalische Bilanz Byk-Gulden-Areal (2006)

Fiskalische Bilanz Byk Gulden		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 5	0
Zusätzliche Infrastrukturkosten		0
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		14
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		- 1
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		108
Saldo		121

3.5.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf dem Areal in Konstanz wurden 29 Bewohner befragt (**Tabelle 28**). Auch hier ergibt sich ein positiver Nutzenzuwachs. Wie bei dem Großteil der Flächen sind es auch in Konstanz die Lärmbelästigung und das Verkehrsaufkommen, die – wenn auch nur leicht – negativ wirken.

Tabelle 28: Wahrgenommene Nutzenänderung Byk-Gulden-Areal

Position	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	8,58	29	-	0	-	0	8,58	29
Visuelle Attraktivität	5,00	8	-	0	-	0	5,00	8
Lärmbelästigung	-1,34	29	-	0	-	0	-1,34	29
Verkehrsaufkommen	-3,41	29	-	0	-	0	-3,41	29
Grünflächen	0,41	29	-	0	-	0	0,41	29
Gesamtveränderung (Ø)	1,85						1,85	

Erneut sind es Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie ein Bäcker und ein Kiosk, denen eine hohe Bewertung aus Präferenz und Nutzungshäufigkeit zukommt. Die Einrichtung aus dem medizinischen Bereich erhält dagegen nur einen geringen Punktwert.

Die Zufriedenheit der Befragten mit ihrem Wohnumfeld ist sehr hoch. Rund 90% der Befragten bezeichnen jeweils die Verkehrsanbindung, das ÖPNV-Angebot und das Wohnumfeld generell als gut oder sehr gut. Dagegen fällt die wahrgenommen Veränderung durch die Revitalisierung verhaltener aus.

Die offene Befragung bestätigt das positive Bild. Die Wohnqualität ist nicht zuletzt aufgrund der abgeschafften industriellen Nutzung gestiegen. Hierzu trägt auch die gute soziale Durchmischung bei. Die stark durchmischte Bewohnerschaft des Areals setzt sich aus Studenten-Wohngemeinschaften, Familien mit kleinen Kindern, Singles und Senioren unterschiedlicher Herkunft und sozialer Hintergründe zusammen. Alles in allem wird eine hohe Wohnqualität durch modernen Wohnraum in Innenstadtnähe konstatiert, bei der die Nähe zum „Grünen“ dennoch vorhanden ist. Nega-

tiv fällt dagegen das typischerweise mit solch einer Aufwertung einhergehende hohe Mietniveau ins Bild sowie das gestiegene Verkehrsaufkommen und eingeschränkte Parkmöglichkeiten.

3.5.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Durch die Revitalisierungsmaßnahme ist ein moderner Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex entstanden, durch den der massive Wohnungsmangel etwas reduziert wurde.

Wegen der Übernahme aller Aktivitäten durch einen Projektentwickler entstanden der Stadt keine nennenswerten Kosten. Neben der Beseitigung eines städtebaulichen Missstands bringt das Projekt jährlich einen fiskalischen Gewinn in geringem Ausmaß.

Die Zufriedenheit der Bewohner mit dem Revitalisierungsprojekt ist sehr hoch. Die Wohnqualität wird sehr positiv bewertet. Aufgrund der mit der Revitalisierung einhergehenden Aufwertung der Fläche und der angespannten Lage auf dem Konstanzer Wohnungsmarkt ist das Mietniveau sehr hoch.

3.6 LÖRRACH

Die Große Kreisstadt Lörrach liegt in der Nähe des Drei-Länder-Ecks zwischen Deutschland, Frankreich und der Schweiz im südwestlichsten Teil Deutschlands. Lörrach setzt sich aus Kernstadt, drei Stadtteilen sowie drei Ortsteilen zusammen und bildet mit der Nachbarstadt Weil am Rhein das Oberzentrum der Region.

3.6.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *KBC-GELÄNDE*

Das Areal befindet sich in unmittelbarer Zentrumsnähe. Die „Kernstadt“ liegt im Norden und Osten des Areals. Der Burghof, ein Kulturzentrum, grenzt im Nordosten direkt an das Gelände. Im Osten befindet sich mit dem Park einer Villa ansprechender Freiraum. Ein Gewerbegebiet und eine Filiale einer Fast-Food-Kette begrenzen das Areal im Süden und Südwesten; eine relativ stark befahrene Straße und ein Fluss befindet sich im Westen.

Tabelle 29: Strukturdaten zur Fläche *KBC-Gelände* in Lörrach

LÖRRACH – KBC Gelände	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	47.026
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	5,6%
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	10 ha
Lage des Areals	Zentral
Vornutzung	Industrie
Beginn der Brache	1997
Planungsbeginn	1997
Ende des Rückbaus	2000
Baubeginn	2001
Fertigstellung	2003

Das untersuchte Areal wurde bis 1997 von einer Textilfabrik genutzt (**Tabelle 29**), deren Historie 250 Jahre zurückreicht. Zuletzt wurden auf dem Gelände Textilveredelungen vorgenommen. Um das Unternehmen vor der drohenden Insolvenz zu bewahren und somit der Entstehung einer großflächigen Brache in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt aktiv entgegenzuwirken, entschied sich die Stadt Lörrach zu einem Sanierungsprogramm, in dessen Zusammenhang 50% des Firmengeländes verkauft und einer neuen Nutzung zugeführt wurden. Die andere Hälfte des untersuchten Areals befindet sich noch immer im Eigentum der Textilfabrik und dient als Produktionsstandort.

Vor der Revitalisierung war das Gelände zu 90% mit Werksbetrieben und Verwaltungsgebäuden bebaut. Der Versiegelungsgrad betrug nahezu 100%. Darüber hinaus existierte ein Gewerbekanal, der die Textilfabrik mit Wasser versorgte. Im Zuge

der Sanierung wurde die Fläche vollständig entsiegelt, die noch vorhandenen Versorgungsleitungen komplett entfernt. Der Gewerbekanal wurde verlagert. In geringen Konzentrationen wurden auf dem gesamten Areal Farbstoffe, Teeröle sowie Polychlorierte Biphenyle (PCB) entdeckt. Alte Leitungen wiesen ebenfalls Belastungen durch Farbstoffe auf. Kontaminierte Bodenbereiche wurden ausgekoffert und deponiert. Trotz der Ausweisung des Standortes als Gewerbegebiet musste die Stadt Bodensanierungsmaßnahmen bis zum Erreichen der zulässigen Mindestqualität für Wohnbebauung durchführen. Die Investoren waren nicht bereit, etwaige verbleibende Altlasten auf dem Areal zu dulden.

Neben dem teilweisen Abriss der Gebäude und Entfernung alter Leitungen wurden das heutige Innocel-Gebäude sowie die ehemalige Werkskantine erhalten und als Industriedenkmäler saniert.

Heute befindet sich das Areal zum Teil noch in städtischer Hand. Diverse Investoren aus den Bereichen Gewerbe und Forschung, eine Bank sowie die Bewohner der ehemaligen Werkssiedlung sind ebenfalls neue Eigentümer des Areals. Auf dem Gelände ist ein Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkung aufgrund der Nähe zu einem Wohngebiet sowie zur Kernstadt entstanden.

Das Innocel-Gebäude, ein Gründerzentrum, beherbergt heute Büros von 27 Firmen aus den Bereichen Beratung, Datenverarbeitung, Graphik, Technik sowie die Wirtschaftsförderung Lörrach und eine kleine Filmproduktionsfirma. Des Weiteren haben sich im Innocel-Quartier eine pharmazeutisch-medizinische Forschungseinrichtung und Beratungsunternehmen, ein Untersuchungsinstitut für Pharma-, Umwelt- und industrielle Analytik, eine Berufsakademie sowie zwei EDV-Unternehmen angesiedelt. Ergänzt wird der Standort durch vier Arztpraxen, in deren Umgebung ein Wohnprojekt mit 12 Wohneinheiten umgesetzt wird.

Büroleerstände sind derzeit nicht zu verzeichnen. Für den Betrieb der gastronomischen Einrichtung und Diskothek wird ein Nachnutzer gesucht. Insgesamt sind auf dem Areal 400 neue Arbeitsplätze entstanden. 600 Arbeitsplätze in der Textilfabrik konnten durch das Eingreifen der Stadt erhalten bleiben. Es kann daher von der Beseitigung eines „wirtschaftlichen Missstandes“ gesprochen werden. Die Schließung des Unternehmens hätte vermutlich einen städtebaulichen Missstand durch die Entstehung einer ca. 20 ha große Brachfläche in Zentrumsnähe zur Folge gehabt.

Im Nordwesten des Areals befindet sich eine Wohnsiedlung der ansässigen noch existierenden Textilfabrik mit 4- bis 5-geschossigen Gebäuden in Zeilenbauweise. Ende der 1990er Jahre wurden diese Gebäude mit etwa 200 Wohneinheiten an deren Bewohner veräußert, um so die finanzielle Situation des angeschlagenen Unternehmens zu verbessern.

Zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen hat die Stadt ein Sondernutzungsrecht für den südöstlichen Teilbereich vergeben, um so den Verkaufswert der Grundstücke zu erhöhen. Hier sind ausnahmsweise zentrumsrelevante Nutzungen zulässig. Der Fachmarkt für Elektronik, der Lebensmittelmarkt und ein Copy-Shop haben sich daraufhin im Areal angesiedelt. Anderenfalls hätten beide Märkte ihren Standort außerhalb der geschlossenen Bebauung gefunden.

Hinderlich für die Vermarktung des Areals erwiesen sich zunächst die vorhandenen Altlasten, begrenzte Expansionsmöglichkeiten sowie die höheren Grundstückskosten im Vergleich zum Umland.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Im Gegensatz zu den Umlandgemeinden verfährt die Stadt Lörach restriktiv mit der Vergabe von Gewerbeflächen im Stadtrandbereich. Vornehmlich konzentriert sich Lörach auf das Anbieten qualitativen Wohnraumes mit städtischer Infrastruktur. Auf dem Projektareal war die Ausweisung eines Gewerbegebietes aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einem Industriegebiet sinnvoll.

Durch den Rückbau von Fabrikhallen und der Öffnung des bisher abgeschotteten Industriegeländes sind offene, hochwertige und innenstadtnahe Gewerbeflächen mit verschiedenen Einrichtungen entstanden. Insgesamt sind bisher 6000 m² neue Erschließungsstraßen entstanden. Der Bebauungsplan liegt nur im Entwurf vor. Die Parzellierung der zum Verkauf stehenden Grundstücke erfolgt gemeinsam mit den Investoren. Neben dem wirtschaftlichen Missstand wurden auch städtebauliche Missstände durch Abbruch, Modernisierung und Neubau von Gebäuden sowie neuer Erschließungsinfrastruktur beseitigt.

3.6.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Ziele der Revitalisierungsmaßnahme waren die Verhinderung einer Brache in zentraler Lage (erheblicher städtebaulicher Missstand) und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Die Stadt übernahm die Entwicklung der freigewordenen Fläche. Es entstanden hohe Kosten, insbesondere für den Grundstückserwerb, die Herrichtung des Areals und die Erschließungsmaßnahmen.

Die Stadt Lörach übernahm die Altlastensanierung, da das ansässige Textilunternehmen in erheblichen finanziellen Schwierigkeiten war (**Tabelle 30**). Eine Verpflichtung des Unternehmens zur Altlastensanierung hätte zum Konkurs geführt.

Tabelle 30: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz KBC-Gelände

Einflussfaktoren KBC-Gelände	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Stadt Lörach (100%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Gewerbegebiet, Wohngebiet
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	212 WE, 385 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	35 Büros, Dienstleister, 2 Forschungseinrichtungen
Öffentliche Einrichtungen	Ja
Folgeinvestitionen	Nicht beziffert
Zuweisung je Einwohner im KFA	681 €

Die Vermarktung war problematisch; entsprechend musste die Stadt auf Sonderwünsche der Investoren eingehen, z.B. einen niedrigeren Sanierungszielwert erreichen als erforderlich. Das Projekt brachte erhebliche Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen, den Zuschüssen zur Baugrunduntersuchung und für Erschließungsmaßnahmen, die jedoch die Ausgaben nicht ausgleichen konnten (**Tabelle 31**).

Da keine Angaben zur Entwicklung der Grundsteuer (sollte sich wegen der intensiveren Grundstücksnutzung erhöht haben) und der Gewerbesteuer gemacht wurden, enthält die Bilanz für die Revitalisierung des KBC-Geländes nur Kosten, zumal auch noch keine neuen Bewohner angesiedelt wurden (**Tabelle 32**). Die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und die erfolgreiche Ansiedlung von ca. 400 zusätzlichen (und Erhaltung von 600) Arbeitsplätzen kostet die Stadt rechnerisch etwa ein viertel Mio. Euro jährlich.

Tabelle 31: Kostenstruktur der Revitalisierung KBC-Gelände

Kostenstruktur der Revitalisierung KBC-Gelände	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	5.935
Herrichtung des Areals	6.159
Planung	50
Erschließung	2.997
Baumaßnahmen	0
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	276
Summe Ausgaben	15.417
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	3.766
Fördermittel	6.900
Investoren	0
Sonstige	140
Summe Erlöse und Einnahmen	10.806
Projektsaldo	- 4.611

Tabelle 32: Fiskalische Bilanz KBC-Gelände (2006)

Fiskalische Bilanz KBC-Gelände		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 4.611	- 231
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 13
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		0
Saldo		- 244

3.6.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf dem *KBC-Gelände* wurden insgesamt 21 Anrainer befragt. Ein Nutzenzuwachs durch eine gestiegene Wohnqualität aufgrund der Revitalisierung ist hier nur sehr schwach vorhanden. Im Gegensatz zu den bisher untersuchten Flächen fällt auf, dass die visuelle Attraktivität anscheinend nur marginal verbessert werden konnte (**Tabelle 33**). Das Angebot an Grünflächen, die Lärmbelästigung und die Verkehrsbelastung haben sich sogar leicht verschlechtert.

Tabelle 33: Wahrgenommene Nutzenänderung *KBC-Gelände*

<i>KBC-Gelände</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	-	0	6,95	21	-	0	6,95	21
Visuelle Attraktivität	-	0	1,75	20	-	0	1,75	20
Lärmbelästigung	-	0	-2,86	21	-	0	-2,86	21
Verkehrsaufkommen	-	0	-3,33	21	-	0	-3,33	21
Grünflächen	-	0	-1,43	21	-	0	-1,43	21
Gesamtveränderung (Ø)			0,22				0,22	

Auch in Lössrach führt der neu errichtete Supermarkt zu einem hohen Nutzenzuwachs, während wiederum der Wert für die medizinische Einrichtung vergleichsweise gering ausfällt. Die Zufriedenheit mit dem Angebot an Einrichtungen scheint hoch zu sein. Die Mehrheit der Befragten sieht keine fehlenden Einrichtungen.

Die Verkehrsanbindung wird dagegen als nur mäßig bewertet. Mehr als die Hälfte der Befragten bewertet sie auf einer Skala von 1 bis 5 lediglich mit einer 3. Zu einer Bewertung des Wohnumfeldes sowie dessen Veränderung stehen für Lössrach leider keine Daten zur Verfügung.

Von dem Großteil der Befragten wird die Revitalisierung als positiv bewertet, da die Fläche jetzt frei zugänglich ist und mehr Einrichtungen vorhanden sind. Als besonders positive Effekte werden die hohe Anzahl an neuen Einrichtungen, die Infrastrukturverbesserung und die guten Einkaufsmöglichkeiten genannt. Darüber hinaus werden explizit die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen als positiv bewertet. Allerdings sieht eine Minderheit der Befragten auch negative Aspekte, wie eine gestiegene Umweltbelastung und mehr Müll sowie das höhere Verkehrsaufkommen.

Im Werksarbeiterwohnviertel sind vor allem Textilarbeiter italienischer Herkunft in der 3. Generation wohnhaft. Die Umnutzung des Areals wird von den Bewohnern der Werksiedlung negativ mit dem Untergang einer Industrie assoziiert. Die auf dem Areal entstandenen Arbeitsplätze sind qualitativ hochwertiger als die evt. weggefallenen Stellen.

3.6.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Durch die Umnutzung eines Teils der noch bestehenden Textilfabrik konnte deren Stilllegung verhindert und so Arbeitsplätze erhalten werden. Darüber hinaus sind auf dem Areal eine Vielzahl neuer Arbeitsplätze entstanden, eine optische Aufwertung hat stattgefunden. Die Entstehung einer großen innerstädtischen Brache wurde verhindert.

Den Kosten für die Beseitigung des städtebaulichen Missstandes stehen derzeit keine direkten Einnahmen gegenüber. Das könnte sich geringfügig ändern durch höhere Grundsteuereinnahmen und indirekt durch einen höheren Einkommensteueranteil. Letztlich bleibt eine solche Maßnahme fiskalisch defizitär.

Die neu geschaffenen Einrichtungen entsprechen der Präferenzstruktur der Befragten, während hinsichtlich der anderen übrigen Faktoren der Wohnqualität keine entscheidenden Verbesserungen erzielt wurden.

3.7 OFFENBURG

Zwanzig Kilometer südwestlich der französischen Stadt Straßburg liegt die Große Kreisstadt Offenburg, das Oberzentrum der Region Südlicher Oberrhein. Die frühere Eisenbahnerstadt mit 59.000 Einwohnern gliedert sich in Kernstadt und 14 Stadtteile, von denen 11 eigenständige Ortschaften sind.

3.7.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *IHLENFELD SÜD UND NORD*

Das untersuchte Areal diente bis 1992 als Kaserne, zuletzt für das französische Militär. Das zu 80% versiegelte Gelände war zu einem Drittel mit Verwaltungs- und Wohngebäuden, welche weitgehend unter Denkmalschutz stehen, sowie mit 15 Kfz-Werkstatthallen bebaut. Nach dem Abzug der französischen Streitkräfte wurden die Werkhallen zunächst gewerblich genutzt. Zunächst wurde im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs „Kulturreform“ ein Konzept für die Nutzung und Gestaltung des Gesamtareals, insbesondere für den neu zu bebauenden Südbereich (*Ihlenfeld Süd*, **Tabelle 35**) und den ehemaligen Exerzierplatz (*Ihlenfeld Nord*, **Tabelle 34**) entwickelt. Schließlich wurden für den nördlichen und südlichen Teil des Areals verschiedene Nachnutzungskonzepte erstellt. Daher erfolgt auch die nachfolgende Betrachtung der Projektrealisierung getrennt nach Nord und Süd.

Ihlenfeld Nord

Tabelle 34: Strukturdaten zur Fläche *Ihlenfeld Nord* in Offenburg

OFFENBURG – <i>Ihlenfeld Nord</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	59.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	4,7 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	6,4 ha
Lage des Areals	Innenbereich Stadtrand
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	k.A.
Ende des Rückbaus	k.A.
Baubeginn	1995
Fertigstellung	k.A.

Die im nördlichen Bereich des Kasernengeländes gelegenen neun 2- bis 3-geschossigen Gebäude sind als Kulturdenkmal als Sachgesamtheit ausgewiesen. Die in den 1950er Jahren hinzugekommenen Nebengebäude wirkten störend auf das Ensemble und wurden abgebrochen. Das auf dem Areal angesiedelte ehemalige Fabrikgebäude der Firma Vivil wurde ebenfalls abgebrochen. Die aufgelassenen Gebäude wurden saniert und aufgewertet. Der weitläufige Exerzierplatz und die Wege zwischen den Gebäuden wurden umgestaltet, so dass ein beliebter Treff-

punkt für Anwohner, Nutzer und Bewohner entstehen konnte. In diesem Abschnitt des Areals wurden keine Kontaminationen nachgewiesen.

In seiner neuen Funktion wird das Areal von der Kulturforum KG genutzt. Eine breite Palette kultureller Einrichtungen – von Musikschule, Stadtbibliothek, Literaturzirkel bis hin zu Bildungseinrichtungen sind hier entstanden. Zukünftig soll auch die Volkshochschule ihren Standort auf dem Areal erhalten. Derzeit werden einige Gebäude noch saniert. Die umgebaute Reithalle wird für kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte oder Theatervorstellungen genutzt.

Durch die Umnutzung des Areals bekamen die kulturellen Einrichtungen eine Lokalität. Soziale Projekte und Einrichtungen verstärken und fördern den Kontakt zwischen Einwohnern der Stadt. Verschiedene Nutzungstypen treffen auf den Geschmack und die Ansprüche der Bewohner. Der Exerzierplatz und die umgebenden Freiflächen wurden zum Stadtteilpark umgestaltet. Der südliche und östliche Teilbereich unterliegt einer extensiven, ruhigen Nutzung; der westliche Teil wird als öffentliche Spiel- und Festwiese aktiv genutzt. Die Durchgrünung des Stadtbereiches konnte weiterhin durch den Erhalt der alleinartigen Baumreihen verbessert werden. Zudem werden einige Gebäude als Wohnraum oder Bürostandorte genutzt. Der Bereich *Ihlenfeld Nord* ist weitestgehend vom motorisierten Individualverkehr freigehalten.

Ihlenfeld Süd

Tabelle 35: Strukturdaten zur Fläche *Ihlenfeld Süd* in Offenburg

OFFENBURG – <i>Ihlenfeld Süd</i>	
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektlauf	
Größe des Areals	8,7 ha
Lage des Areals	Innenbereich Stadtrand
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	k.A.
Ende des Rückbaus	k.A.
Baubeginn	1999
Fertigstellung	k.A.

Im südlichen Bereich des Areals wurden bis auf ein Mannschaftsgebäude alle Gebäude abgebrochen und großräumige Flächenentsiegelungen vorgenommen.

In Teilbereichen des Areals wurden CKW und Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX) im Grundwasser sowie punktuell im Boden nachgewiesen. Mittels Bodenaushub, Bodenluftreinigung und einer Grundwassersanierungsanlage wurde die Fläche saniert. Der Bund trägt dabei die Kosten der aktuell noch fortgeführten Grundwassersanierung. Sanierungsziel war es, die Fläche altlastenfrei zu übergeben. Trotz Vorerkundung und Beseitigung der bekannt gewordenen Schäden wurden während diverser Bauvorhaben weitere punktuelle Kontaminationen entdeckt und beseitigt. Die daraus resultierenden Rechtsstreitigkeiten zwischen Stadt und

privaten Grundstückseigentümern über die Zuständigkeit bzw. Kostenübernahme nachträglicher Sanierungsmaßnahmen dauern an.

Das ursprüngliche Nutzungskonzept sah hochwertige dreigeschossige Stadthäuser vor, für die jedoch trotz intensiver Werbemaßnahmen nicht genügend Interessenten gefunden werden konnten. Der daraufhin geänderte Bebauungsplan (B-Plan) sah nun neben Blockrandbebauung im Randbereich Einfamilien und Doppelhausbebauung im Mittelbereich vor. Anstelle des geplanten 3-bis 4-geschossigen Baus für gewerbliche Nutzung wurde eine Seniorenanlage errichtet. Das an das Areal angrenzende Pflegeheim wurde auf das Areal verlagert und erweitert so das Angebot an Pflege- und Seniorenwohnplätzen auf dem Gelände auf 114 Wohneinheiten. Darüber hinaus befinden ein Familienzentrum mit Kindergarten sowie ein Ballspielplatz auf dem Areal. Damit sind ca. 225 Arbeitsplätze im Bereich *Ihlenfeld Süd* entstanden.

Heute sind Teilflächen des Areals in privater Hand. Vorrangig ist das Areal von Wohnnutzung geprägt. Insgesamt soll es einmal ca. 840 Einwohnern in ca. 244 Wohneinheiten unterschiedlicher Art beheimaten. Die Bebauungsphase ist derzeit jedoch noch nicht abgeschlossen.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Schaffung eines neuen innerstädtischen Wohnquartiers mit Eigenheimen und Eigentumswohnungen konnte die angespannte Wohnsituation in Offenburg entschärft werden. Die soziale Infrastruktur wurde verbessert. In der Umgebung hat sich ein Supermarkt angesiedelt. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen privater Haus- und Wohnungsbesitzer sind in der Umgebung des Areals erkennbar. Die verkehrliche Außenerschließung war bereits gegeben. Einige Kreuzungen in der Nähe des Areals wurden zu Kreisverkehren umgebaut. Innerhalb des Areals besteht ein Netz aus poller-geschützten Wohnwegen. Alle Wohnwege sind als verkehrsberuhigte Mischzone gestaltet. Die ehemaligen Gehwege wurden renaturiert und eingegrünt. Die geplante Bebauung war ursprünglich auf einem Bauerwartungsland vorgesehen, welches durch die Umnutzung der Kaserne aufgespart werden konnte.

3.7.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufgabe der Ihlenfeldkaserne wurde ein großes Areal (15,1 ha) frei, das die Stadt erwarb, um den städtebaulichen Missstand durch die Brache zu beenden. Die Flächenentwicklung wurde durch die Investoren, nämlich von Baugesellschaften und dem Kulturforum sowie von Privaten durchgeführt. Der Schwerpunkt der Entwicklung lag im Bereich Nord bei kulturellen und sozialen Einrichtungen, im Bereich Süd bei der Wohnnutzung (**Tabelle 36** und **Tabelle 37**).

Tabelle 36: Einflussfaktoren der fiskalischen Bilanz Ihlenfeld Nord

Einflussfaktoren Ihlenfeld Nord	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Keine Altlasten
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohnen, Kultur, Verwaltung, GRZ 0,3 – 0,5
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	108 WE, 270 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	5 Büros
Öffentliche Einrichtungen	Ja (Stadtbibliothek)
Folgeinvestitionen	Kaufhalle in der Umgebung entstanden, Investitionen in Wohnhäuser in der Umgebung
Zuweisung je Einwohner im KFA	708 €

Tabelle 37: Einflussfaktoren der fiskalischen Bilanz Ihlenfeld Süd

Einflussfaktoren Ihlenfeld Süd	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	60% Bund, 40% Kommune
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohngebiet, GRZ 0,3 – 0,4
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	244 WE und 220 Wohnheimplätze, 720 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Nein
Öffentliche Einrichtungen	Ja, KITA, Familienzentrum
Folgeinvestitionen	Kaufhalle in der Umgebung entstanden, Investitionen in Wohnhäuser in der Umgebung
Zuweisung je Einwohner im KFA	708 €

Im Bereich Nord entstanden für die Stadt Kosten hauptsächlich durch den Erwerb der Flächen und die Erschließungsmaßnahmen. Da die Grundstücke im Besitz der Stadt blieben, gab es keine Einnahmen (**Tabelle 38**). Im Gegensatz dazu wurden durch die Grundstücksverkäufe im Bereich Süd Überschüsse erzielt, die die Aufwendungen für die Herrichtung des Areals und die Erschließungsmaßnahmen ausgleichen konnten.

Erwartungsgemäß weist die Bilanz für den Bereich Nord Kosten für den städtischen Haushalt aus (**Tabelle 39**); einzige nennenswerte Einnahmen entstehen durch die Bewohner, von denen 150 als Neubürger der Stadt den kommunalen Finanzausgleich um je 708 Euro (2006) anheben. Dagegen ist die Bilanz des Bereiches Süd (**Tabelle 40**) bereits positiv, bevor die zusätzlichen Einwohner weitere Einnahmen generieren. Wegen der schleppenden Vermarktung und der Wohnungsstruktur wurden nur gut die Hälfte der Bewohner als Neubürger berechnet. Dennoch bleibt die Gesamtbilanz der Ihlenfeldkaserne für den städtischen Haushalt positiv.

Tabelle 38: Kostenstruktur der Revitalisierung Ihlenfeld Nord und Süd

Kostenstruktur der Revitalisierung	<i>Ihlenfeld Nord</i>	<i>Ihlenfeld Süd</i>
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR]
Ausgaben		
Grundstücke	1.916	4.518
Herrichtung des Areals	340	4.300
Planung	50	350
Erschließung	2.585	1.500
Baumaßnahmen	k. A.	k. A.
Finanzierungskosten	k. A.	k. A.
Zwischennutzungen	0	0
Verwaltungskosten	210	400
Summe Ausgaben	5.101	11.068
Erlöse und Einnahmen		
Grundstücksverkäufe	0	10.222
Fördermittel	0	0
Investoren	0	0
Sonstige	0	2.032
Summe Erlöse und Einnahmen	0	12.254
Projektsaldo	- 5.101	1.186

Tabelle 39: Fiskalische Bilanz Ihlenfeld Nord (2006)

Fiskalische Bilanz <i>Ihlenfeld Nord</i>		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 5.101	- 255
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 94
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		10
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		106
Saldo		- 233

Tabelle 40: Fiskalische Bilanz Ihlenfeld Süd (2006)

Fiskalische Bilanz Ihlenfeld Süd		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	1.186	59
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 47
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		80
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		319
Saldo		411

3.7.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf den Arealen *Ihlenfeld Nord* und *Süd* wurden insgesamt 25 Personen befragt, davon 11 Bewohner sowie jeweils 7 Anrainer und Nutzer. Die Revitalisierungsprojekte *Ihlenfeld Nord* und *Süd* wurden dabei zusammengefasst.

Die Änderung des wahrgenommenen Nutzens fällt zwischen Bewohnern, Anrainern und Nutzern durchaus unterschiedlich aus (**Tabelle 41**). Vor allem das Verkehrsaufkommen wird von den Anrainern negativer bewertet. Allerdings sollte hierbei jeweils die vergleichsweise geringe Fallzahl der Befragung berücksichtigt werden. Insgesamt ergibt sich ein durchschnittlicher Wert für die Nutzenveränderung, wobei die Einrichtungen einen recht hohen Wert erreichen. Hier sind es vor allem die KITA aber auch die Stadtbibliothek, die besonders positiv ins Gewicht fallen, während ein Café von mehreren Personen als fehlend eingestuft wird.

Tabelle 41: Wahrgenommene Nutzenänderung in Offenburg Ihlenfeld

Ihlenfeld Nord und Süd	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	\emptyset	N	\emptyset	N	\emptyset	N	\emptyset	N
Einrichtungen	8,62	11	7,91	7	5,69	7	7,60	25
Visuelle Attraktivität	5,00	7	3,57	7	1,67	6	3,50	20
Lärmbelästigung	0,91	11	0,00	7	-1,43	7	0,00	25
Verkehrsaufkommen	-2,73	11	-8,57	7	-1,43	7	-4,00	25
Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtveränderung (\emptyset)	2,95		0,73		1,12		1,78	

Alle Befragten sehen eine Verbesserung des Angebots an öffentlichen oder privaten Einrichtungen. Für die Verkehrsanbindung und den ÖPNV liegt dieser Anteil bei nur 12% bzw. 16%.

Insgesamt wird die Revitalisierung als sehr positiv bewertet; es werden dabei die Erhöhung der Wohnqualität, die Verjüngung durch mehr Familien und die Entstehung eines neuen Quartiersmittelpunktes hervorgehoben. Außerdem werden die kulturellen Einrichtungen sehr geschätzt. Obwohl die quantitative Auswertung beim Verkehrsaufkommen zu negativen Werten bei der Änderung des Nutzens führt,

werden bei den offenen Fragen explizit die Ruhe auf der Fläche und die Verkehrsberuhigung hervorgehoben.

3.7.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Die Revitalisierung der Ihlenfeldkaserne ermöglichte es der Stadt Offenburg, kulturelle Einrichtungen, Verwaltungseinrichtungen und Wohnungen im Innenbereich der Stadt anzusiedeln. Dadurch wurde nicht nur ein städtebaulicher Missstand beseitigt, sondern auch die Attraktivität der Stadt und die Einnahmen für den städtischen Haushalt erhöht. Die positive Bewertung der Befragten zeigt, dass mit der Revitalisierungsmaßnahme auch den Präferenzen der Bewohner, Anrainer und Nutzer entsprochen wird.

3.8 OFFENBURG

In Offenburg wurde ein weiteres Areal untersucht, die frühere Kaserne *La Horie*.

3.8.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *LA HORIE*

Das Areal ist vorwiegend von Wohngebieten umgeben. Im Osten und Südwesten schließt sich ein Wohngebiet mit vorwiegend 4-geschossigen Zeilenbauten der Nachkriegszeit an. Daneben ist die Bebauung von Wohngebäuden der Jahrhundertwende und einer 2- bis 3-geschossigen als Gartenstadt konzipierten Eisenbahnersiedlung geprägt. Nordwestlich des Geländes befindet sich ein aufgegebenes DB-Ausbesserungswerk, welches unter Erhalt der denkmalgeschützten Gebäudesubstanz als Gewerbegebiet genutzt werden soll. Die östliche Umgebung wird von einem Gewerbegebiet mit nicht störendem Gewerbe geprägt.

Tabelle 42: Strukturdaten zur Fläche *La Horie* in Offenburg

OFFENBURG – <i>La Horie</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	59.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	4,7 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektlauf	
Größe des Areals	10,6 ha
Lage des Areals	Zentrale Lage bei geschlossener Bebauung
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	k.A.
Ende des Rückbaus	1997
Baubeginn	1999, z.T. 2001
Fertigstellung	Ab 1998

Bis zum Abzug der französischen Streitkräfte zu Beginn der 1990er Jahre diente das Areal als Kaserne mit Wohn-, Verwaltungs- und Arbeitsnutzung (**Tabelle 42**). Auf dem zu 80% versiegelten Gelände befanden sich zwei- bis dreigeschossige Mannschaftsgebäude, ein Kantinengebäude aus dem Zweiten Weltkrieg und Werkshallen. Weiterhin gab es ein dichtes Netz an befestigten Wegen und Plätzen. Mit der politischen Wende begannen die Planungen zur Umnutzung des Areals, da ein baldiger Abzug des französischen Militärs absehbar war. Mit dem Erwerb des Areals durch die Stadt konnte ein auf städtische Bedürfnisse abgestimmtes städtebauliches Konzept erstellt werden. Teile des Geländes wurden zwischenzeitlich an private Nutzer vermietet.

Sowohl der Rückbau als auch die Sanierung von Gelände und Gebäuden erfolgte sukzessive nach Veräußerung von Teilabschnitten des Areals. Im Zuge der Altlastenerkundung wurden Schwermetalle im Boden und Asbest in den Kasernenhallen entdeckt. MKW-Bodenverunreinigungen traten kleinflächig in der Nähe der Öltanks

auf. Im Grundwasser und in der Bodenluft waren CKW sowie BTEX im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung der Kaserne nachweisbar. PAK wurden im Schlackebereich vor den nördlichen Gebäuden entdeckt.

Bombenblindgänger, unsachgemäße Verfüllung von Bombentrichtern mit Schrott, Trümmern und Kampfmitteln behinderten die Sanierung.

Eine Grundwasser- und Bodenluftsanierungsanlage ist seit 1996 in Betrieb. Weitere Sanierungsmaßnahmen waren Bodenaushub im Bereich der Öltanks und Entfernung der Tanks sowie oberflächennahes Abschieben des Schlackematerials. Darüber hinaus werden punktuelle Kontaminationen im Zuge von Baumaßnahmen beseitigt. Eine Asbestsanierung der Kasernenhallen fand statt.

Die ältesten Gebäude sind Teil der Identität Offenburgs. Es galt diese zu erhalten. Wegen der massiven Hausbreite und der daraus resultierenden ungenügenden Belichtung der Innenräume waren diese Gebäude für Wohnnutzung ungeeignet. Der ursprünglich geplante Geschosswohnungsbau fand trotz angespanntem Wohnpreismarkt nicht genügend Interessenten. Der B-Plan wurde daher zu Gunsten kostengünstiger Reihenhausbauweise geändert. Die Beplanung des Areals erfolgte im Zusammenhang mit dem Konzept zur Innenentwicklung der Stadt Offenburg

Das Areal der ehemaligen Kaserne wird heute auf vielfältige Weise genutzt. Neben 35 Wohneinheiten in Reihenhäusern mit 127 Bewohnern beherbergt das Gelände eine freie Schule und eine städtische Grund- und Realschule, eine Sporthalle nebst Sportplatz, eine psychiatrische Klinik, Arztpraxen, Büros, einen Lebensmittelmarkt und eine Sparkasse. Darüber hinaus ist das Gelände Sitz des Landwirtschaftsamtes und der Polizeiverwaltung. Das Areal gliedert sich demnach in Gewerbegebiet, Sondergebiet, Mischgebiet, Gemeindebedarfs- und Verkehrsflächen sowie öffentliche Grünflächen.

Insgesamt sind etwa 500 neue Arbeitsplätze entstanden. Das Veranstaltungsangebot wurde durch die entstandene Sportfläche und die Turnhalle mit Kletterturm erweitert.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Umnutzung ist eine Integration des Areals in das Stadtgefüge gelungen. Ein ausgereiftes Wegenetz führt durch das Gelände und verbindet zwei Hauptstraßen. Die innere Erschließung des Areals erfolgt ausschließlich für den nicht motorisierten Individualverkehr. Eine zusätzliche Haltestelle für den Regionalbusverkehr wurde in der Nähe des Areals eingerichtet. Einige Teilflächen sind aufgrund des Altlastenrisikos oder einer langwierigen Altlastensanierung nur schwer vermarktbare.

In das denkmalgeschützte Gebäude einer der auf das Areal verlagerten Schulen sind die technischen Fachbereiche der Stadtverwaltung gezogen. Die Feuerwache wurde aus der Innenstadt auf ein nahe gelegenes Grundstück verlagert, um schneller die psychiatrische Klinik erreichen zu können.

3.8.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Zusätzlich zur Ihlenfeldkaserne wurde auch die Kaserne *La Horie* aufgegeben. Da somit gleichzeitig fast 26 ha Brachfläche entstanden, dauerte die Neubebauung und Vermarktung über 10 Jahre.

Die Fläche wurde von der Stadt erworben und nach der Erschließung mit Gewinn wieder verkauft. Der Bund als Vorbesitzer trug 90% der Kosten, die bei der Altlastensanierung anfielen (**Tabelle 43**). Die Entwicklung der Fläche wurde durch die Stadt und Investoren durchgeführt.

Heute beherbergt das Areal 35 Reiheneinheiten, Verwaltungs- und Bürogebäude, eine Klinik sowie Einzelhandel.

Tabelle 43: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *La Horie*

Einflussfaktoren <i>La Horie</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Bund (90 %), Kommune (10 %)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Mischgebiet, Sondergebiet, Wohngebiet, Gewerbegebiet, GRZ 0,5 - 0,7; GFZ 1,8 - 2,2
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	35 WE, 127 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Lebensmittelmarkt, Büros, Klinikum
Öffentliche Einrichtungen	Schulen, Landwirtschaftsamt, Polizeiverwaltung
Folgeinvestitionen	Nachverdichtung vorhandener Wohngebiete, Ansiedlung weiterer Gewerbeflächen in der Umgebung
Zuweisung je Einwohner im KFA	708 €

Schwerpunkte der Kosten waren der Grundstückserwerb, die Herrichtung des Areals und die Erschließung (**Tabelle 44**). Angesichts der langen Dauer von Erschließung und Bebauung wären die Kosten für die Zwischenfinanzierung zu beachten. Hierzu wurden jedoch keine Angaben gemacht.

Die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen haben die Kosten der Revitalisierung gedeckt; die zusätzlich gewonnenen Einwohner (angesetzt wurden 80 E) verbessern die Bilanz für den städtischen Haushalt weiter (**Tabelle 45**).

Tabelle 44: Kostenstruktur der Revitalisierung La Horie

Kostenstruktur der Revitalisierung La Horie	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	3.341
Herrichtung des Areals	1.945
Planung	4
Erschließung	1.195
Baumaßnahmen	k. A.
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	200
Summe Ausgaben	6.685
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	9.704
Fördermittel	0
Investoren	0
Sonstige	k. A.
Summe Erlöse und Einnahmen	9.704
Projektsaldo	3.019

Tabelle 45: Fiskalische Bilanz La Horie (2006)

Fiskalische Bilanz La Horie		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	3.019	151
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 16
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		57
Saldo		191

3.8.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

In Offenburg – *La Horie* wurden insgesamt 24 Personen befragt, davon 5 Bewohner und je 9 Anrainer und Nutzer, ein Befragter äußerte sich nicht zu seinem Bezug zur Fläche. Insgesamt zeigt sich eine Nutzensteigerung durch die Revitalisierungsmaßnahme, die vor allem durch die neuen Einrichtungen, die gestiegene Attraktivität und zu einem geringeren Anteil auch durch die verbesserten Grünflächen hervorgerufen wird. Deutliche Unterschiede zeigen sich zwischen den Nutzergruppen bei der Bewertung der visuellen Attraktivität (**Tabelle 46**). Allerdings ist hier die Anzahl an fehlenden Antworten so hoch, dass dies nicht als systematischer Unterschied gewertet werden kann.

Tabelle 46: Wahrgenommene Nutzenänderung in Offenburg La Horie

Position	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	9,36	4	7,33	9	7,83	9	7,83	22
Visuelle Attraktivität	5,00	1	1,67	6	12,50	2	4,44	9
Lärmbelästigung	-6,00	5	-5,56	9	-3,33	9	-4,58	24
Verkehrsaufkommen	-2,00	5	-6,67	9	-6,67	9	-5,42	24
Grünflächen	0,00	5	-1,11	9	3,33	9	1,25	24
Gesamtveränderung (Ø)	1,27		-0,87		2,73		0,71	

Die Zufriedenheit mit dem Wohnumfeld und der allgemeinen Verkehrsanbindung ist bei den Befragten sehr hoch. Nur die ÖPNV-Anbindung wird als vergleichsweise schlecht wahrgenommen. Auch die offenen Fragen deuten auf eine hohe Zufriedenheit mit der Revitalisierungsmaßnahme hin. Hervorgehoben werden die Belebung des Quartiers, die neu geschaffenen Arbeitsplätze sowie der geschaffene Wohnraum. Nur wenige Befragte sehen negative Aspekte, wie eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität sowie die durch Zäune abgeschlossenen Räume. Trotz der großen Zufriedenheit mit den neu entstandenen Einrichtungen sehen einzelne Befragte noch einen Bedarf an einem Jugendtreff und Senioreneinrichtungen.

Durch die Schulen wird das Areal viel von Jugendlichen und Kindern genutzt. Die Bewohner der Reihenhäuser sind zumeist Familien mit kleineren Kindern. Der nahe gelegene Lebensmittelmarkt ist auch Anziehungspunkt für die Bewohner umliegender Stadtteile.

3.8.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Mit der Revitalisierung der zentral gelegenen Fläche wurde ein städtebaulicher Missstand beseitigt, die soziale und kulturelle Infrastruktur verbessert und Wohnungen gebaut. Neben diesen Erfolgen erwirtschaftet das Projekt trotz seiner langen Dauer auch direkte Mehreinnahmen für den städtischen Haushalt.

Die Zufriedenheit der Befragten mit dem Revitalisierungsprojekt ist sehr hoch. Wieder werden jedoch Lärm und Verkehrsaufkommen als negative Entwicklung bemängelt. Aufgrund der starken Nutzung durch Kinder und Jugendliche wird auf einen fehlenden Jugendtreff hingewiesen.

3.9 OSTFILDERN

Das Unterzentrum Ostfildern wurde erst mit der Gemeindereform 1975 zur Stadt. Seit 2006 hat Ostfildern 6 Stadtteile. Die Große Kreisstadt südöstlich von Stuttgart gilt als Druck- und Verlagsstadt.

3.9.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *SCHARNHAUSER PARK*

Mit dem *Scharnhauser Park* ist ein neuer Stadtteil Ostfilderns entstanden. Im Osten, Süden und Westen grenzt das Areal an unbebaute Landschaft. Die Umgebung zeichnet sich vor allem durch landschaftliche Schönheit aus. Im Norden liegen das Wohngebiet Parksiedlung und der Stadtteil Ruit. Die Wohnbebauung in drei- bis viergeschossiger Zeilenbauweise im Norden ist durch die U-Bahn-Trasse und einen Geländesprung vom Projektareal getrennt, jedoch über eine Fußgängerbrücke erreichbar.

Tabelle 47: Strukturdaten zur Fläche *Scharnhauser Park* in Ostfildern

OSTFILDERN – <i>Scharnhauser Park</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	34.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	11,8 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektlauf	
Größe des Areals	150 ha
Lage des Areals	Randlage
Vornutzung	Militärische Nutzung, Freifläche und Gewerbe
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	1992
Ende des Rückbaus	1995
Baubeginn	1996
Fertigstellung	2010

Das Areal des heutigen *Scharnhauser Parks* bestand vormals aus einer Reihe von Einzelflächen verschiedener Eigentümer (Bund, Haus Württemberg (etwa 1/3 des Areals), etwa 100 Kleineigentümer). Seit 150 Jahren war das Areal durch seine Nutzung als Hofstallung und später als Militärstützpunkt für die Öffentlichkeit unzugänglich (**Tabelle 47**). Bis zum Abzug des amerikanischen Militärs wurde ein Großteil des Areals als Militärstützpunkt genutzt. Nach dem Truppenabzug verblieben zunächst 157 Militärgebäude auf dem Gelände. Im Osten befanden sich die Mannschaftsgebäude, im Süden das Generalsgebäude und das Militärkrankenhaus. Im Zentrum standen die Fahrzeugreparaturhallen, Tankstellen und Hubschrauberhangars. Auf einer großen Freifläche im Westen befand sich ein Flugfeld. Der Versiegelungsgrad des Militärgeländes lag bei 80%. Bis auf 20 ehemalige Offizierswohngebäude im Norden, denkmalgeschützte Gebäude im Süden (Alte Wache, ehemaliger Fliegerhorst, Krankenstation) und einem Hangar wurden alle Gebäude rückgebaut.

Die erhaltenen Gebäude wurden saniert und Wohnnutzung zugeführt. Der Hangar dient nun als Standort des städtischen Bauhofes.

Die zurückgelassene Infrastruktur aus Erschließungsstraßen, Versorgungsleitungen, asphaltierten Flächen usw. wurde vollständig entfernt. Das Gaswerk wurde erhalten, und dient nun zur Abdeckung der Spitzenlast im Winter und als Ersatzheizwerk während der Wartungsarbeiten des neu errichteten Holzkraftwerks im Sommer.

Auf dem Areal wurden punktuell Bodenkontaminationen durch MKW, AKW (insbesondere Benzol) im Bereich der Tankstellen, des Hubschrauberhangars und der Fahrzeughallen nachgewiesen. Der Schießplatz war durch Bleieintragungen belastet. Die vorhandenen Kontaminationen wurden mittels Bodenaushub und biologischer Reinigung beseitigt.

Ein Teil des Areals wurde 2002 für die Landesgartenschau genutzt. Im Zuge der Gartenschau entstanden die Landschaftstreppe, der Baumhain, das Trendsportfeld, die Kleingartenanlage sowie die Kastanienallee. Diese Bestandteile des damaligen Ausstellungsgebietes blieben erhalten und bilden heute einen hochwertigen Freiraum. Insgesamt gibt es im *Scharnhäuser Park* Freiflächen im Umfang von 70 ha und zusätzlich drei große innerörtliche Parkanlagen mit einer Fläche von rund 10 ha.

Im Süden des Areals ist ein 4 ha großes Gewerbegebiet entstanden, in dem nicht störendes Gewerbe zulässig ist. Entlang der Hauptstraße entstand ein 9 ha großes Mischgebiet, in dessen Kerngebiet deutlich verdichtet gebaut wurde.

Auf einer Fläche von 4 ha entstanden mehrere Kindergärten, ein Schulzentrum mit Grund- und Hauptschule, eine Sporthalle sowie ein Stadthaus, in dem alle öffentlichen Dienstleistungen angeboten werden. Die Kindergärten und die Grundschule decken ausschließlich den Bedarf des *Scharnhäuser Parks*. Die Hauptschule kann auch Überhänge aus anderen Stadtteilen aufnehmen. Da die Bevölkerung zurzeit überdurchschnittlich viele junge Familien mit kleinen Kindern aufweist, wurden die KITA und ein Teil der Grundschule im Hinblick auf die demographische Entwicklung im Areal so konzipiert, dass mit sinkendem Bedarf diese Gebäude leicht in Büroflächen umgewandelt werden können. Weitere soziale bzw. öffentliche Einrichtungen (Arztpraxen, Physiotherapie, Apotheke, Polizei, gastronomische Einrichtungen) sind ebenfalls entstanden. Für Wohnnutzung stehen 70 ha zur Verfügung, von denen 40 ha als Nettowohnbauland tatsächlich überbaut werden. Im Osten des Areals befindet sich ein Reihenhausesgebiet mit zweigeschossigen Reihen-, Doppel- und Atriumshäusern. Nach Westen erschließt sich die „Gartenstadt im Park“ mit viergeschossiger Bauweise. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind großzügige Grünflächen angelegt, die als Einzelgärten oder Gemeinschaftsfläche genutzt werden. Im nördlichen Bereich des Areals wurden 20 viergeschossige Offizierswohnhäuser saniert und mit 8-geschossigen Turmhäusern verdichtet.

Die Bauprojekte werden im Wesentlichen von größeren Investoren realisiert und anschließend an private Kleineigentümer veräußert. Leerstände treten zumeist nur auf, wenn eine hohe Anzahl Wohnungen zeitgleich fertig gestellt wird. Innerhalb eines halben Jahres sind die meisten dieser Wohnungen dann auch belegt.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Neugestaltung des *Scharnhäuser Parks* wurde ein Gebiet, das 150 Jahre unzugänglich für die Allgemeinheit war, geöffnet. Die Stadt Ostfildern hat mit dem

Projekt eine „Neue Mitte“ bekommen. Der regional angespannte Wohnungsmarkt im Raum Stuttgart wird durch den Bau der 3.500 Wohneinheiten entlastet. Mit dem *Scharnhäuser Park* wurde ein zusätzliches Stadtviertel geschaffen. Es kann daher nicht von der Aufwertung eines Stadtviertels gesprochen werden. Die qualitativ hochwertigen Freiräume und die neu entstandenen Einrichtungen und Arbeitsplätze bieten jedoch auch neue Möglichkeiten für die Bewohner der übrigen Stadtteile Ostfilderns und wirken noch darüber hinaus. Investoren, die im *Scharnhäuser Park* investiert haben, wurden auch anderenorts in Ostfildern aktiv. Es wurden zwei Stadtbahnhaltestellen entlang des Areals errichtet, die Buslinien wurden so umgelegt, dass ein Busingverkehr entstanden ist, der alle Ortsteile Ostfilderns bedient. An der Endhaltestelle in Nellingen entstand ein Wohn-, Gewerbe- und Mischgebiet auf dem ehemaligen Sportplatz. Die Stadtbahn wäre ohne das Projekt „*Scharnhäuser Park*“ nicht entstanden; sie hat Auswirkungen auf die zukünftige Siedlungspolitik in Ostfildern, da zukünftige Neuansiedlungen entlang der Stadtbahntrasse vollzogen werden.

3.9.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Entwicklung des *Scharnhäuser Parks* kommt der Errichtung eines neuen Stadtteils nahe, bei der auch einige Teilflächen revitalisiert wurden. Für die Realisierung des Projektes wurde ein städtisches Tochterunternehmen gegründet. Diesem stehen für die Erfüllung der Aufgaben Mittel des Landes Baden-Württemberg und der Stadt Ostfildern zur Verfügung, die das Unternehmen treuhänderisch verwaltet. Heute ist das Areal ein intensiv genutztes Mischgebiet mit vielen Wohnhäusern, Büros und Gewerbebetrieben (**Tabelle 48**). Daneben sind auch infrastrukturelle Einrichtungen wie Schulen, Polizei und Stadthaus hier errichtet worden.

Tabelle 48: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Scharnhäuser Park*

Einflussfaktoren <i>Scharnhäuser Park</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Bund (90%), Kommune (10%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Mischgebiet, GFZ 1,2 - 3,6, GRZ 0,4 - 1,0
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	3500 WE geplant (2000 WE fertig gestellt), 8000 Bewohner (derzeit 5000)
Gewerbe (davon Handel)	20 Büros, 15 Gewerbebetriebe, Supermärkte
Öffentliche Einrichtungen	Ja (KITA, Schulen, Polizei, Stadthaus)
Folgeinvestitionen	Ja, in andern Stadtteilen Ostfilderns
Zuweisung je Einwohner im KFA	683 €

Die wesentlichen Kosten entstanden durch die Herrichtung des Areals inkl. des Rückbaus alter Infrastruktureinrichtungen und Gebäuden sowie der Altlastensanierung, von denen der Bund als Vorbesitzer der militärisch genutzten Teilfläche 90 % übernahm. Ebenso waren die Kosten für die Erschließung und für Baumaßnahmen von entscheidender Bedeutung.

Dem stehen Einnahmen gegenüber, die ganz wesentlich durch den Verkauf der Grundstücke an die Investoren erzielt wurden. Darüber hinaus waren die Fördermit-

tel des Landes und die Zuschüsse des Bundes für die Altlastensanierung sowie Zuschüsse des Hauses Baden-Württemberg als Besitzer großer Teile des Areal von Bedeutung.

Dennoch bleibt ein deutliches Defizit aus der Durchführung des Projektes, das in der Bilanz durch die sehr hohen zusätzlichen Infrastrukturkosten (S-Bahn, Pflege und Beleuchtung des Straßennetzes usw.) vergrößert wird. Die zusätzlichen Einnahmen aus Grund- und Gewerbesteuer können dieses Defizit nicht ausgleichen (**Tabelle 49**).

Einen wesentlichen Einnahmezuwachs für den städtischen Haushalt bedeuten die derzeit 5.000 Bewohner des *Scharnhäuser Parks* (angesichts des starken Bevölkerungswachstums in der Stadt Ostfildern werden sie alle als Neubürger angesehen) im kommunalen Finanzausgleich (683 Euro je Einwohner und Jahr in 2006). Dennoch bleibt derzeit ein deutliches Bilanzdefizit, wie **Tabelle 50** zeigt. Wenn die erwarteten 8.000 Einwohner in der Stadt gemeldet sind, wird das Projekt rd. 1 Mio. Euro pro Jahr erwirtschaften.

Tabelle 49: Kostenstruktur der Revitalisierung *Scharnhäuser Park*

Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Scharnhäuser Park</i>	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	14.429
Herrichtung des Areals	62.324
Planung	7.462
Erschließung	50.777
Baumaßnahmen	40.394
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	2.411
Verwaltungskosten	4.538
Summe Ausgaben	182.335
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	87.880
Fördermittel	16.134
Investoren	33.782
Sonstige	3.370
Summe Erlöse und Einnahmen	141.166
Projektsaldo	- 41.169

Tabelle 50: Fiskalische Bilanz Scharnhäuser Park (2006)

Fiskalische Bilanz Scharnhäuser Park		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 41.169	-2.058
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 4.357
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		664
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		2.033
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		3.415
Saldo		- 303

3.9.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Bei dem neu errichteten Stadtviertel *Scharnhäuser Park* wird der hohe positive Nutzenzuwachs aus den Einrichtungen und der visuellen Attraktivität einerseits und der sehr negative Einfluss der Lärmbelästigung sowie dem Verkehrsaufkommen andererseits deutlich. Die unterschiedlichen Angaben der Bewohner, Anrainer und Nutzer sollten jedoch aufgrund der in **Tabelle 51** ersichtlichen Fallzahlen nicht überbewertet werden. Insgesamt wurden 24 Personen befragt.

Tabelle 51: Wahrgenommene Nutzenänderung Scharnhäuser Park

Scharnhäuser Park Position	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	6,27	12	5,12	9	5,56	3	5,75	24
Visuelle Attraktivität	6,25	4	3,33	9	5,00	1	4,29	14
Lärmbelästigung	-7,50	12	-4,44	9	-6,67	3	-6,25	24
Verkehrsaufkommen	-17,50	4	-5,56	9	-20,00	1	-10,00	14
Grünflächen		0		0		0		0
Gesamtveränderung (Ø)	-3,12		0,39		4,03		1,55	

Sowohl die Beurteilung der heutigen Situation als auch die Verbesserung durch die Neuerrichtung des Areals werden in Ostfeldern sehr positiv gesehen. Vor allem die visuelle Attraktivität und das Angebot an Geschäften werden hier hervorgehoben. Problematisch werden dagegen der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche sowie der Wegfall von Nistplätzen für Vögel gesehen. Auch wenn der Abzug des Militärs sehr begrüßt wird, werden dennoch Probleme durch eine zunehmende Anonymisierung der Bevölkerung gesehen, die insbesondere durch den schnellen Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen geschieht.

3.9.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Durch die Freiwerdung des sehr großen Areals bot sich die einmalige Chance, einen neuen Stadtteil entstehen zu lassen. Dieser ist geprägt von Mischnutzungen, diversen Wohnformen, großzügigen, hochwertig gestalteten Freiflächen und Standorten für Gewerbebetriebe. Auch entlang der neu entstandenen Stadtbahntrasse haben weitere Ansiedlungen stattgefunden.

Die Errichtung eines neuen Stadtteils bedeutet einen erheblichen finanziellen Kraftakt, der durch den Bevölkerungs- und Investitionsdruck gerechtfertigt werden kann. Während der Durchführung verbleibt ein deutliches fiskalisches Defizit aus dem Projekt, trotz hoher Gewinne aus den Grundstücksverkäufen und Zuschüssen von Land, Bund und dem Haus Württemberg. Im Endausbaustadium wird es dem Städtischen Haushalt rund 1 Mio. Euro jährlich einbringen.

Auch wenn das Projekt insgesamt als geglückt bezeichnet werden kann und auf die Zustimmung der Bevölkerung trifft, sind die wahrgenommenen Nutzeneinbußen durch Verkehr und Lärm für die Befragungsgruppe erheblich.

3.10 ROTTWEIL

Die große Kreisstadt Rottweil dient als Mittelzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg, 24 km vom Oberzentrum Villingen-Schwenningen entfernt. Die älteste Stadt Baden-Württembergs bildet mit 4 weiteren Gemeinden eine Verwaltungsgemeinschaft. Die 26.000-Einwohner-Stadt selbst besteht aus 7 Stadtteilen, von denen sechs Ortschaften sind.

3.10.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE NECKARTAL

Der Gewerbepark liegt in einem Talkessel und ist auf allen Seiten von steilen, bewaldeten Hangkanten umgeben.

Tabelle 52: Strukturdaten zur Fläche Neckartal in der Stadt Rottweil

ROTTWEIL – Neckartal	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	26.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	4 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	90 ha
Lage des Areals	Randlage, außerhalb der geschlossenen Bebauung
Vornutzung	Industrieanlage
Beginn der Brache	1993
Planungsbeginn	1993
Ende des Rückbaus	Ende 2007
Baubeginn	1993
Fertigstellung	seit 2007

Das untersuchte Areal wurde seit über 150 Jahren gewerblich und industriell genutzt (**Tabelle 52**). Zunächst beherbergte es eine Pulverfabrik, nach 1945 erfolgte eine Umnutzung zur Kunstseidenfabrik. 1964 wurde schließlich die Produktion auf die Herstellung von Nylon umgestellt; bis 1995 wurde produziert.

Die auf dem Areal aufgelassenen Gebäude bieten ein breites Spektrum hochwertiger Industriearchitektur der vergangenen 150 Jahre. Der Großteil der Gebäude stammt aus dem Anfang der 1920er Jahre. Das jüngste denkmalgeschützte Gebäude auf dem Areal ist die 1964 erbaute Nylonfabrik. Insgesamt stehen 40 der 110 auf dem Areal befindlichen Objekte unter Denkmalschutz; 19 weitere gelten als erhaltenswert. Bei diesen Gebäuden handelt es sich um ehemalige Produktionsstätten, Verwaltungsgebäude, Wohneinheiten, Sozialbauten sowie technische Betriebseinrichtungen.

Auf dem Areal befanden sich sehr viele Leitungen, verschiedene Vorrichtungen, Werkzeuge und andere Einrichtungen industrieller Nutzung sowie alte Bunker. Die zurückgelassene Infrastruktur wurde nur entfernt, sofern ein Gefährdungspotential für die neue Nutzung vorlag. Aufgrund der Nutzung sind die Kontaminationen auf

dem Areal ungleich verteilt. Während im Bereich nördlich des Neckars keine Altlasten vorhanden waren, wurden im Süden des Areals hohe Konzentrationen an Schwefelsäure, Salzsäure, Salpetersäure, Natronlauge, Schwermetalle, BTEX, CKW, MKW, Formaldehyd, PCP, Cyanid und Chromaten festgestellt. Die Kontaminationen wurden durch Bodenaushub und Entsorgung des Abbruchmaterials beseitigt. Die Sanierungsmaßnahmen wurden auf spätere Nutzungen der Einzelstandorte abgestimmt.

In dem vormals infrastrukturell autarken Areal mussten die Versorgungsleitungen komplett neu geschaffen werden. Eine alte Turbinenanlage wurde saniert und speist heute wieder Strom in das Netz ein.

Die alten Gebäude befanden sich nach der Schließung des Werks in einem baulich schlechten Zustand. Einige wurden bereits saniert bzw. teilsaniert und neuen Nutzungen zugeführt. Die Umnutzung bietet ein breites Angebot für unterschiedliche Nutzungen, sodass neue Einrichtungen im Kunst- Kultur- und Freizeitbereich entstehen konnte, durch welche die soziale Infrastruktur der Stadt erweitert wurde. Im Zusammenhang mit der Revitalisierung haben sich u. a. ein Theater, Gastronomieeinrichtungen, Musikschulen, Kampfsport- und Fitnessstudios, Veranstaltungszentren, ein Weiterbildungszentrum sowie eine Indy-Cart-Bahn angesiedelt. Derzeit sind 20 Büros und Dienstleistungsunternehmen aus den Bereichen Architektur, Werbung, Graphikdesign, Immobilien, EDV sowie Kfz-Service angesiedelt. Ergänzt wird das Angebot durch etwa 30 Gewerbebetriebe incl. Handel, darunter auch diverse handwerkliche Betriebe. Wohnen spielt auf dem Areal nur eine untergeordnete Rolle. Etwa 15 Wohneinheiten für 40 bis 50 Einwohner sind entstanden. Diese werden von den Firmeninhabern selbst genutzt. Bisher wurden rund 400 Arbeitsplätze im *Neckartal* geschaffen.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Öffnung des Areals und die angesiedelten Nutzungsangebote ist das Areal in das Bewusstsein der Bürger Rottweils gerückt. Das Tal ist heute deutlich besser in das Stadtgefüge integriert. Zur Erschließung des außerhalb der Stadt gelegenen Areals wurde ein Rufbus eingerichtet. Die Brücken über den Neckar wurden saniert, die Zufahrtsstraßen reaktiviert.

Der Gewerbepark bietet heute eine einmalige Atmosphäre aus Industriegeschichte, Unternehmensgründungen und Naturlandschaft. Die Flächen sind relativ preisgünstig, das Raumangebot flexibel. Auch die verschiedenartigen, aufgelassenen Gebäude bieten nach der Sanierung verschiedenste Raumaufteilungsmöglichkeiten.

Auf dem abgelegenen Gelände finden verschiedenste Nutzungen Raum, die Impulse für die Stadt und die gesamte Region geben. Einerseits haben sich innovative Unternehmen angesiedelt, andererseits werden Aktivitäten angeboten, die Besucher auf das Areal locken. Eine Sogwirkung auf andere Flächen konnte nicht festgestellt werden. Die Betriebsansiedlungen sind ergänzender oder zusätzlicher Natur.

3.10.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Revitalisierung des Gewerbeparks *Neckartal* wird von der Stadt und ansässigen Unternehmen im Rahmen eines PPP-Projektes auf Basis eines Kooperationsvertrages realisiert. Das Land Baden-Württemberg beteiligt sich ebenfalls an der Realisierung des Projektes. In einem langen Prozess (10 Jahre) wurde die Fläche sukzessive umgenutzt, wobei die alte, denkmalgeschützte Bausubstanz weitgehend erhalten blieb. Heute beherbergt das Areal Gewerbebetriebe, Büros und wenige Wohnungen; dazu wurden kulturelle und Freizeit-Einrichtungen angesiedelt (**Tabelle 53**).

Tabelle 53: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Neckartal*

Einflussfaktoren <i>Neckartal</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	k.A.
Kommunaler Zwischenerwerb	Nein
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Gewerbegebiet
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	15 WE, 50 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	20 Büros, Dienstleistungsunternehmen, 30 Gewerbebetriebe incl. Fachhandel
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	Gegenfinanzierung für öffentliche Maßnahmen hat Projektentwickler 30 Bauplätze außerhalb des Tals vergeben.
Zuweisung je Einwohner im KFA	654 €

Die Kosten für das Projekt (**Tabelle 54**) entstanden im Wesentlichen für die Erschließungsmaßnahmen. Sie wurden teilweise vom Land Baden-Württemberg aus Mitteln des Landessanierungsprogramms getragen. Die Stadt Rottweil und die ehemalige Nylonfabrik finanzierten weitere 40% der Erschließungskosten. Die Altlastensanierung wurde ebenfalls vom Vorbesitzer getragen.

In der Bilanz werden das Projektdefizit und die zusätzlichen Infrastrukturkosten durch die zusätzlichen Einnahmen aus der Gewerbesteuer ausgeglichen, wie **Tabelle 55** zeigt. Weitere Einnahmen aus dem kommunalen Finanzausgleich spielen hier eine untergeordnete Rolle, da kaum Neubürger angesiedelt wurden.

Tabelle 54: Kostenstruktur der Revitalisierung Neckartal

Kostenstruktur der Revitalisierung Neckartal	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	90
Herrichtung des Areals	970
Planung	130
Erschließung	4.370
Baumaßnahmen	k. A.
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	k. A.
Summe Ausgaben	5.560
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	0
Fördermittel	3.336
Investoren	258
Sonstige	0
Summe Erlöse und Einnahmen	3.594
Projektsaldo	- 1.966

Tabelle 55: Fiskalische Bilanz Neckartal (2006)

Fiskalische Bilanz Neckartal		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 1.966	- 98
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 36
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		16
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		163
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		26
Saldo		71

3.10.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Das Areal beherbergt neben vielen kleinen und mittelständischen Betrieben auch Wohnraum, den die Firmeneinhaber selbst hergerichtet haben und nutzen. Anrainer gibt es um das Areal herum nicht. Auf eine Befragung wurde mangels hinreichender Probandenzahlen verzichtet.

3.10.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Durch die Umnutzung des Standortes konnten verschiedenste Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen angesiedelt werden. Die vorhandene Industriearchitektur wurde erhalten und teilweise saniert. Durch die Angebotsvielfalt ist das Areal wieder stärker in das Bewusstsein der Einwohner Rottweils gerückt.

Die Umnutzung der alten Industrieanlage wurde mit relativ geringem Aufwand durchgeführt. Da sich die neu entstandenen Gewerbeflächen gut vermarkten ließen, konnte das Projekt ein kleines Plus an Mehreinnahmen für den städtischen Haushalt erzeugen.

3.11 SCHWÄBISCH-GMÜND

Die im Ostalbkreis gelegene Stadt Schwäbisch-Gmünd liegt 50 km östlich von Stuttgart. Für die umliegenden Gemeinden hat die 62.000 Einwohner zählende Stadt die Funktion eines Mittelzentrums. Die Gold-und-Silber-Stadt Schwäbisch-Gmünd gliedert sich in die Kernstadt und neun eingegliederte Gemeinden.

3.11.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE ZAPP-ZENTRUM

Das Gelände ist von weiteren gewerblichen Nutzungen im Osten und Süden umgeben. Im Norden begrenzen Bauarbeiten zur Untertunnelung einer Bundesstraße das Areal, ein Fluss dient als natürliche Begrenzung im Süden. Der Standort des Gründerzentrums wurde aus fünf unterschiedlichen Alternativstandorten heraus ausgewählt.

Tabelle 56: Strukturdaten zur Fläche ZAPP-Zentrum in Schwäbisch-Gmünd

SCHWÄBISCH GMÜND – ZAPP-Zentrum	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	61.500
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	3,74 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	1,8 ha
Lage des Areals	Geschlossene Bebauung
Vornutzung	Gewerbegebiet
Beginn der Brache	1984
Planungsbeginn	1997
Ende des Rückbaus	---
Baubeginn	1997
Fertigstellung	1998

Das Areal wurde bis 1984 als Standort einer Textilfabrik genutzt (**Tabelle 56**). Mit dem Niedergang der Textilindustrie fiel auch das Areal brach. In der Folgezeit wurden Teile der vorhandenen Räumlichkeiten von einer kirchlichen Organisation genutzt.

Auf dem Gelände befand sich ein Industriegebäudekomplex aus den 1930er Jahren, welcher zwar nicht denkmalgeschützt war, dessen Erhalt dennoch bei der Umnutzung des Areals im Vordergrund stand. Im Vorfeld der Umnutzung erwarb die Stadt das Areal und deklarierte es als Sanierungsgebiet. Somit konnten Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) abgerufen werden.

Im Zuge der Revitalisierung wurde das Gebäude entkernt und neu parzelliert. Erhalten wurden die Gebäudesubstanz, Dach und Fenster. Leitungen, sanitäre Anlagen sowie Elektroinstallationen wurden komplett erneuert. Neben dem sanierten Gebäudekomplex können weitere bis zu 4-stöckige gewerblich genutzte Gebäude entstehen.

In seiner heutigen Funktion dient das Gelände als Ansiedlungsstandort für junge Unternehmen und wird sehr gut angenommen. Noch immer befindet sich das Areal in städtischer Hand. Die wirtschaftliche Rentabilität war für die Projektrealisierung zweitrangig. In dem entstandenen Gewerbegebiet haben sich vorrangig Dienstleistungsunternehmen und Gewerbebetriebe aus den Bereichen Gestaltung, neue Medien, Technik, Handwerk und Oberflächengestaltung angesiedelt, in denen insgesamt bis zu 200 Arbeitsplätze entstanden sind.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Revitalisierung des alten Industriegeländes ist eine dauerhafte Brache verhindert worden. Hochwertige Bausubstanz konnte erhalten werden. Das Areal dient heute als wichtiger Impulsgeber für eine zukünftige Entwicklung des Dienstleistungssektors in der gesamten Region. Das entstandene Technologie- und Gründerzentrum stellt jungen Unternehmen in der Start-up-Phase günstigen Büroraum zur Verfügung und ebnet langfristig den Weg zu Unternehmenswachstum und damit zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

3.11.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Mit der Aufgabe der Textilproduktion entstand im Jahr 1984 eine Industriebrache, die offensichtlich nicht mehr zu vermarkten war. Schließlich hat die Stadt das Gelände erworben, die Gebäude entkernt und saniert. Es waren keine Altlasten zu beseitigen (**Tabelle 57**). Heute befindet sich hier ein Gründerzentrum in städtischer Verwaltung.

Tabelle 57: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz ZAPP-Zentrum

Einflussfaktoren ZAPP-Zentrum	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Keine Altlasten vorhanden
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Gewerbegebiet, GRZ 0,8
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	0
Gewerbe (davon Handel)	15 Büros und Dienstleistungsunternehmen, 15 Gewerbebetriebe
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	Für die Zukunft bei positiver Entwicklung der Jungunternehmen erhofft
Zuweisung je Einwohner im KFA	855 €

Kosten entstanden in diesem Projekt im Wesentlichen durch den Erwerb des Grundstücks, die Sanierung der Gebäude und durch Erschließungsmaßnahmen (**Tabelle 58**). Einzige Einnahmequelle waren Fördermittel des Landes.

In der Bilanz übersteigen zwar mittlerweile die Mieteinnahmen die Betriebskosten; wie **Tabelle 59** zeigt. Durch das Projektdefizit verbleibt dem städtischen Haushalt aber ein rechnerisches Defizit von rd. 50.000 Euro pro Jahr.

Tabelle 58: Kostenstruktur der Revitalisierung ZAPP-Zentrum

Kostenstruktur der Revitalisierung ZAPP- Zentrum	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	2.260
Herrichtung des Areals	0
Planung	146
Erschließung	698
Baumaßnahmen	699
Finanzierungskosten	128
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	31
Summe Ausgaben	3.932
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	0
Fördermittel	2.215
Investoren	0
Sonstige	0
Summe Erlöse und Einnahmen	2.215
Projektsaldo	- 1.717

Tabelle 59: Fiskalische Bilanz ZAPP-Zentrum (2006)

Fiskalische Bilanz ZAPP- Zentrum		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 1.717	- 86
Betriebskosten		- 280
Mieteinnahmen, Erlöse		308
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		4
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		0
Saldo		- 54

3.11.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Anrainer sind entlang des Areals nicht vorhanden. Das Areal selbst ist unbewohnt, auch soziale oder öffentliche Einrichtungen sind nicht vorhanden. Daher wurde auf eine Befragung verzichtet. Bei den Jungunternehmern erfreut sich das Areal hoher Beliebtheit.

3.11.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Durch die Revitalisierungsmaßnahme wurde eine Dauerbrache beseitigt und damit ein städtebaulicher Missstand behoben. Darüber hinaus wurde die Ansiedelung von fast 200 Arbeitsplätzen ermöglicht. Trotz öffentlicher Zuschüsse verbleibt für den städtischen Haushalt ein rechnerisches Defizit von rund 50.000 Euro im Jahr.

3.12 TÜBINGEN

Die große Kreisstadt Tübingen liegt 40 km südlich von Stuttgart. Der hohe Studentenanteil der Bevölkerung prägt die Stadt erheblich. Die Universitätsstadt ist in 20 Stadtteile gegliedert, von denen 8 eigenständige Ortschaften sind.

3.12.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *FRANZÖSISCHES VIERTEL*

Im Südosten des Areal befindet sich ein Privatgrundstück mit Schäferei. Im Süden sind zwei Wagenburgen angesiedelt. Im Westen und Südwesten grenzen Wohngebiete mit vierstöckiger Geschossbauweise an das Planungsgebiet. Im Südosten stößt das Areal an eine 7 bis 10 m hohe künstlich geschaffene Hangkante. Im Norden bildet eine Straße eine deutliche Zäsur zum angrenzenden ehemaligen französischen Sportgelände.

Tabelle 60: Strukturdaten zur Fläche *Französisches Viertel* in Tübingen

TÜBINGEN – <i>Französisches Viertel</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	80.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	1,7 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	13,3 ha
Lage des Areals	Am Stadtrand, Innenbereich
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1991
Planungsbeginn	1991
Ende des Rückbaus	1996
Baubeginn	1997, z.T. 2001
Fertigstellung	Seit 1998

Bis zum Abzug der französischen Streitkräfte wurde das Areal als Kasernengelände genutzt (**Tabelle 60**). Auf dem Gelände befanden sich zehn Mannschaftsgebäude, eine Turnhalle, Nebengebäude, eine Werkstatt, Wartungshallen, Tankstellen, Benzinlager sowie Garagen. Darüber hinaus gab es eine Reihe von Blechhallen, z.B. Panzerhallen und Fahrzeughallen. Weiterhin gehörten ein Schießplatz und ein Exerzierplatz dazu. Der Versiegelungsgrad betrug 75%.

Nach dem Abzug der Truppen wurden alle Infrastruktureinrichtungen beräumt; einzig die Allee im Norden des Areals blieb im ursprünglichen Zustand erhalten. Vom vorhandenen Gebäudebestand blieben die zehn Mannschaftsgebäude, eine Kfz-Werkstatt und die Turnhalle erhalten. Die Panzerhalle wurde zu einem Ballsielplatz umgebaut. Die Mannschaftsgebäude wurden sofort nach Abzug der Truppen einer Wohnnutzung durch das Studentenwerk zugeführt und später in die neue Bebauung integriert.

Kontaminationen (MKW, CKW, BTEX, PAK) wurden punktuell im Boden sowie in den Betonböden der ehemaligen Fahrzeughalle festgestellt.

Der anfallende Erdaushub wurde entweder biologisch saniert oder auf einer Deponie abgelagert. Der abgebrochene Beton wurde über Deponiewegebau entsorgt. Auf dem ehemaligen Schießübungsplatz wurden Böden mit überhöhten Bleiwerten ausgehoben. Bei der Beseitigung der Bombentrichter stand der Kampfmittelräumdienst unterstützend zur Seite.

Ziel der Sanierung war es, ein für Wohnnutzung geeignetes Areal zu schaffen. Die Stadt Tübingen übernahm die Sanierungsmaßnahmen, nachdem die Flächen vom Bund erworben worden waren. Die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen wurden erneuert; das Areal wurde an ein umweltfreundliches Blockheizkraftwerk angeschlossen.

Bei den auf dem Areal aktiv gewordenen Investoren handelt es sich um Bauträger und Bauherrengemeinschaften, die mit Hilfe professioneller Vertreter gemeinsam Gebäude errichtet haben. Auch die heutigen Eigentümer sind entweder einzelne Bauträger oder Baugemeinschaften.

Im *Französischen Viertel* sind 540 studentischen Wohnheimplätzen sowie 727 Wohneinheiten für 2.500 Bewohner entstanden. Die Größe und die Ausstattung der Wohnungen variieren je nach Vorstellungen der Eigentümer erheblich.

Daneben haben sich etwa 75 Büros und Dienstleistungseinrichtungen auf dem Gebiet angesiedelt. Dabei handelt es sich v. a. um medizinische Einrichtungen, EDV-Firmen, Architekten, Unternehmensberater, Rechtsanwälte, Kunstateliers, Musik- und Tonstudios, Fotostudios, Ingenieurbüros, Versicherungsunternehmen oder Musikschulen.

Ergänzt wird diese Angebotsvielfalt von einer Mischung verschiedenster gewerblicher Nutzungen – von handwerklichen Betrieben und kleinen Fachgeschäften bis hin zu diversen Werkstätten. Verdichtet wird das Angebot durch das Vorhandensein öffentlicher und sozialer Einrichtungen (religiöse Einrichtungen, Kinder- und Jugendzentrum, Kunst- und Kultureinrichtungen, Beratungsstellen, Weiterbildungszentrum usw.). Durch diese Nutzungsdichte konnten 900 Arbeitsplätze geschaffen werden, von denen etwa zwei Drittel nicht aus Standortverlagerungen resultieren.

Die angespannte Lage auf dem Tübinger Wohnungsmarkt konnte durch das Projekt entschärft werden. Einige Leerstände sind lediglich bei den Gewerbeflächen zu verzeichnen.

Das *Französische Viertel* liegt an einer Hauptverkehrsachse und ist gut erschlossen. Die Zufahrtsmöglichkeiten zum Areal wurden erweitert.

Um das Gelände an den ÖPNV anzuschließen, wurde eigens eine Buslinie eingerichtet, die das Areal halbstündlich mit dem Bahnhof und der daran angrenzenden Hochschule verbindet.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Das *Französische Viertel* deckt durch seine dichte Bebauung mit Mischnutzung den hohen Bedarf an Wohn- und Arbeitsplätzen. Die Blockrandbebauung besteht aus 3- bis 5-geschossigen Stadthäusern, wobei auf eine Mischung zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung geachtet wurde. Für die Mehrheit der Grundstücke gab es mehrere Interessenten, so dass die Qualität des Bebauungskonzeptes ausschlaggebend für den Zuschlag zum Grundstückserwerb war. Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme haben sich Image und die soziale Struktur in der Um-

gebung maßgeblich verändert. Ein Indikator für die zunehmende Attraktivität des Stadtteiles ist die hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Verstärkt wird dieser Effekt durch den Umstand, dass die Stadt seit 1980 keine Flächen für Wohnungsneubau ausgewiesen hat. Durch die moderaten Mieten für Wohnen und Gewerbe im Quartier haben v.a. Kunst und Kulturbetriebe sowie kleine Geschäfte einen Standort erhalten, den sie sich anderenorts nicht hätten leisten können. Gleiches gilt für Wohnraum für junge Familien.

Die Entwicklungsmaßnahmen im Französischen Viertel haben eine kleinteilige und bedarfsgerechte soziale und kulturelle Infrastruktur generiert, die nicht nur von der öffentlichen Hand sondern in vielen Bereichen auch von privaten Gruppen oder Einzelpersonen unterhalten wird. Damit übernimmt das Quartier die Aufgaben für die Gesamtstadt. Die umliegenden Gebiete haben sich früher in einer Stadtrandlage befunden. Durch die Vielfalt der Einrichtungen, der dichten Bebauung und der öffentlichen Freiflächen kann das Viertel nun diverse Versorgungsaufgaben übernehmen. Der Mangel an Läden des täglichen Bedarfs hemmt das Areal jedoch deutlich in seiner Zentrumsfunktion. Vermutlich wird die Bedeutung des Viertels für die Umgebung weiter steigen, sobald die trennende Wirkung der tangierenden B27 durch deren Verlagerung aufgehoben sein wird

3.12.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Stadt Tübingen erwarb die frei werdenden Flächen im Süden der Stadt und entwickelte einen Rahmenplan, nach dem die Investorengruppen (Bauträger und „Baugemeinschaften“) die Teilflächen entwickelten. Um einen besseren Überblick über die finanzielle Entwicklung des Projektes zu haben, wurde ein Teilhaushalt „Südstadt“ als eigenständiger Teil des kommunalen Haushalts eingerichtet. Dies ermöglichte auch für die fiskalische Bilanz einen vollständigen Überblick über Kosten und Erlöse.

Heute wird, wie aus **Tabelle 61** ersichtlich das Areal als Mischgebiet mit Wohnungen, Wohnheimen, Gewerbebetrieben, Büros und kulturellen Einrichtungen intensiv genutzt.

Tabelle 61: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Französisches Viertel*

Einflussfaktoren <i>Französisches Viertel</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Bund (90%), Kommune (10%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Mischgebiet; GFZ 2,5 – 4; GRZ 0,6 – 0,8
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	727 WE, 540 Wohnheimplätze, 2.350 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	75 Büros, 45 Gewerbebetriebe, kulturelle und religiöse Einrichtungen
Öffentliche Einrichtungen	Ja, Kinder- und Jugendzentrum, Beratungsstellen
Folgeinvestitionen	110 Mio. € an privaten Investitionen
Zuweisung je Einwohner in KFA	884 €

Die wesentlichen Kosten für die Revitalisierung des *Französischen Viertels* entstanden durch die Erschließungsmaßnahmen, gefolgt von dem Grundstückserwerb, den Baumaßnahmen und der Herrichtung des Areals; zu letzteren gehören auch die Beseitigung der Altlasten, von denen der Bund als Vorbesitzer 90 % übernahm. Es ist ersichtlich, dass auch Verwaltungsaufwand in nennenswerter Höhe entstanden ist. Durch den Verkauf der Grundstücke konnte ein großer Teil der gesamten Projektkosten gedeckt werden (**Tabelle 62**).

Aufgrund der kleinteiligen Parzellierung und dem Schwerpunkt auf private Baugemeinschaften wurde der Großteil der Bau- und Planungsleistungen durch regionale und lokale Unternehmen erbracht.

Die zusätzlichen Ausgaben für die technische und soziale Infrastruktur sind vergleichbar mit den zusätzlichen Einnahmen aus der Grundsteuer. Entscheidend für die Bilanz ist, dass jeder zusätzliche Einwohner Tübingens dem Haushalt 884 Euro pro Jahr im Kommunalen Finanzausgleich (2006) bringt. Aufgrund des hohen Siedungsdrucks wird angenommen, dass die Hälfte der 2.350 Bewohner des Französischen Viertels rechnerisch Neubürger sind. Dadurch ergibt sich ein rechnerischer Gewinn von gut 800.000 Euro pro Jahr für den städtischen Haushalt (Tabelle 63)

Tabelle 62: Kostenstruktur der Revitalisierung *Französisches Viertel*

Kostenstruktur der Revitalisierung <i>Französisches Viertel</i>	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	3.340
Herrichtung des Areals	4.168
Planung	517
Erschließung	7.662
Baumaßnahmen	3.492
Finanzierungskosten	354
Zwischennutzungen	600
Verwaltungskosten	1.020
Summe Ausgaben	21.153
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	11.346
Altlastenanteil Bund	1.965
Fördermittel	2.516
Sonstige	2.379
Summe Erlöse und Einnahmen	18.206
Projektsaldo	- 2.947

Tabelle 63: Fiskalische Bilanz Französisches Viertel (2006)

Fiskalische Bilanz Französisches Viertel		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
eingesetzte Haushaltsmittel	- 2.947	- 147
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 75
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		60
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		1.039
Saldo		876

3.12.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Das *Französische Viertel* in Tübingen erhält von den 25 Befragten eine insgesamt positive Bewertung. Sie fällt bei den Nutzern nochmals besser aus, da sie sowohl bei Lärm als auch beim Verkehrsaufkommen keine negativen Wirkungen sehen (**Tabelle 64**). Bei den Bewohnern sind deutlich schlechtere Werte bei der Lärmbelästigung und dem Verkehrsaufkommen zu verzeichnen, womit sich das *Französische Viertel* in den Reigen der meisten anderen untersuchten Flächen gesellt.

Tabelle 64: Wahrgenommene Nutzenänderung in Tübingen Französisches Viertel

Französisches Viertel	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	6,67	20	-	-	4,57	5	6,25	25
Visuelle Attraktivität	6,25	12	-	-	5,00	3	6,00	15
Lärmbelästigung	-5,00	20	-	-	0,00	5	-4,00	25
Verkehrsaufkommen	-4,00	20	-	-	2,00	5	-2,80	25
Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtveränderung (Ø)	0,98				2,89		1,36	

Neben den Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind es die Kunst- und Kultureinrichtungen, die besonders Nutzen stiftend wirken. Insgesamt zeigt sich ein höheres Punkteniveau für die Bewohner als für die Nutzer.

Mehr als 80% der Befragten halten die allgemeine Verkehrsanbindung für gut oder sehr gut, für die Anbindung durch den ÖPNV sind es immerhin noch rund 70%, wobei die Anbindung durchaus verbessert werden konnte.

Die Auswertung der offenen Fragen attestiert eine sehr positive Bewertung des *Französischen Viertels*. Attraktivitätssteigerung durch Belebung, bessere Kontaktmöglichkeiten, die gute Durchmischung der sozialen Schichten und Nationalitäten werden angeführt. Die Diskrepanz zwischen den Aussagen zur Verkehrsbelastung in den offenen und geschlossenen Fragen, lässt sich mit einer unterschiedlichen Wahrnehmung des Verkehrsaufkommens im Inneren des Areals und in der Umge-

bung des Areals erklären. Die Aussagen zeigen, dass zwar das Verkehrsaufkommen gestiegen ist, jedoch keine Belastung darstellt. Als wesentliche Kritikpunkte werden die fehlende Lärmschutzwand und die enge Bebauung genannt.

Die Bewohner des Areals gehören zum überwiegenden Teil einer gut gebildeten sozialen Mittelschicht an. Die Häufung diverser Einrichtungen (z.B. Yogastudios, funktionierendes und genutztes Fahrgemeinschaftskonzept) deuten darauf hin.

3.12.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Mit der Umnutzung der früheren Hindenburgkaserne ist ein modernes Viertel mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstanden, welches Raum für Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe sowie soziale und öffentliche Einrichtungen bietet. Zusammen mit einem weiteren neu entstandenen Viertel ist in der Tübinger Südstadt ein neues Zentrum entstanden, welches eine Reihe von Versorgungsfunktionen übernehmen kann.

Wegen des großen Siedlungsdrucks konnte die Kommune die Bedingungen für die Entwicklung und Nutzung des Areals vorgeben und durch Verkaufserlöse bei den Grundstücken sowie Fördermittel für besondere Einrichtungen den größten Teil des Projektes finanzieren. Der Zugewinn an Einwohnern führt über den kommunalen Finanzausgleich zu einem sehr hohen Gewinn für den städtischen Haushalt.

Die Befragungen zu den sozialen Folgewirkungen zeigen eine positive Wahrnehmung der Revitalisierungsmaßnahme. Insgesamt wird eine Attraktivitätssteigerung durch das Projekt betont.

3.13 TÜBINGEN

Auch in Tübingen wurde ein zweites Areal untersucht, die ehemalige *Loretto-Kaserne* im Süden der Stadt.

3.13.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *LORETTO-AREAL*

Das Areal liegt in einer Umgebung mit inhomogener Gebäudestruktur. Die Bebauung stammt aus unterschiedlichen Epochen seit etwa 1900. Überwiegend ist die Umgebung von drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt, die durch Einfamilien- und Doppelhäuser ergänzt werden. Im Westen des Areals befindet sich ein zehnstöckiger Geschosswohnungsbau. Das südlich angrenzende Wohngebiet ist durch eine Bundesstraße abgeriegelt. Ein „Steg“ verbindet dieses Wohngebiet mit dem *Loretto-Areal* und ist vor allem für die Erreichbarkeit der Französischen Schule von Bedeutung.

Tabelle 65: Strukturdaten zur Fläche *Loretto-Areal* in Tübingen

TÜBINGEN – <i>Loretto-Areal</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	80.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	1,7 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektlauf	
Größe des Areals	5,9 ha
Lage des Areals	Geschlossene Bebauung
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1992
Planungsbeginn	1991
Ende des Rückbaus	1996
Baubeginn	1997 (<i>Loretto-Ost</i>) bzw. 2001 (<i>Loretto-West</i>)
Fertigstellung	seit 2006

Bis zur Nutzungsaufgabe der Loretto-Kaserne durch die französischen Streitkräfte wurde das Areal militärisch genutzt. Der überwiegende Bestand aufgelassener Gebäude befand sich im Osten des Areals entlang einer Straße. Im Westen des Geländes waren hauptsächlich Werkstätten, Blechhallen und andere Lagerhallen angesiedelt, welche sich lose über das Areal verteilten. Die fünf Garnisons- und Mannschaftsgebäude im Osten wurden erhalten, renoviert und einer neuen Nutzung als Wohngebäude, Loretto-Werkstatt, Volkshochschule oder als Sitz des Stadt-sanierungsamtes zugeführt. Das im nordöstlichen Bereich angesiedelte ehemalige Einkaufszentrum „Economomat“ wurde ebenfalls renoviert. Das frühere Magazin wurde von einer engagierten Baugemeinschaft zu einer Wohnanlage umgestaltet. Die vorhandenen Garagen und die Kfz-Werkstatt im Süden des Areals wurden gleichfalls renoviert und beherbergen nun das Tanz- und Rock'n'Roll-Zentrum. Eine Panzergarage, das Treibstofflager, Werkstätten, die Waffenmeisterei, alte Fahrzeugsreinigungs-hallen sowie fünf weitere Blechhallen wurden rückgebaut. Die vorhandenen

Versorgungsleitungen wurden komplett entfernt. Die asphaltierten und gepflasterten Wege und Straßen wurden entsiegelt.

Die vorhandenen Bodenkontaminationen an MKW und CKW wurden v.a. in den Betonböden der ehemaligen Fahrzeughallen entdeckt. Darüber hinaus wurden BTEX und PAK detektiert.

Die kontaminierten Holzböden wurden verbrannt; der Erdaushub wurde je nach Belastungsgrad biologisch saniert oder einer Deponie zugeführt. Der abgebrochene Beton wurde über den Deponiewegebau entsorgt, der mit PAK kontaminierte Schotter und Sand der ehemaligen Panzergarage im Straßenbau wieder verwendet.

Sanierungsziel war es, Wohn- und Gewerbemischgebietsnutzungen hoher Lebensqualität herzustellen. Die Stadt Tübingen war nach Erwerb der Fläche vom Bund für die städtebauliche Entwicklung und für die ordnungsgemäße Sanierung verantwortlich.

Durch die Investitionen von Bauträgern und Baugemeinschaften ist ein attraktives, vielseitiges Mischgebiet mit 264 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung entstanden. Das Areal bietet auch Raum für Büros, Dienstleistungsunternehmen und Ateliers. Durch die Ansiedlung von Arztpraxen, Naturheilpraktikern, Physiotherapeuten, Rechtsanwälten und Versicherungsgesellschaften werden das Areal und die Umgebung aufgewertet. Auch Architekten und Unternehmensberater haben sich im *Loretto-Areal* einen Standort gesucht. Ergänzt wird das Angebot durch eine breite Palette an Gewerbebetrieben und kleinflächigen Einzelhandel (**Tabelle 65**). Des Weiteren sind soziale und öffentliche Einrichtungen entstanden, die das Angebot verdichten. Wichtige Einrichtungen sind die VHS, das Kinderhaus Loretto, Räume für soziale Arbeit mit Jugendlichen und Erwachsenen, eine Tanzsporthalle, die zugleich als Schulturnhalle für die französische Schule genutzt wird, die Loretto-Klinik, die Polizeistation, eine Bäckerei, Kunstateliers, gastronomische Einrichtungen, eine Car-Sharing-Station, eine Fahrradwerkstatt und weitere Einrichtungen. Die vielen Freiräume bieten unterschiedlichen Nutzungen Raum und stehen sowohl den Bewohnern des Areals als auch anderen Nutzern zur Verfügung.

Insgesamt wurden zahlreiche neue Einwohner hinzugewonnen, auch 2/3 der im *Loretto* niedergelassenen Unternehmen sind zusätzlich entstanden.

Derzeit ist kein Wohnungsleerstand feststellbar, selbst in Gebäuden, die sich derzeit noch im Bau befinden, sind bereits alle Wohneinheiten vergeben. Der Gewerbeflächenleerstand beträgt etwa 10%.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Revitalisierungsmaßnahme wurde das Areal für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die Südstadt wurde insgesamt durch die Umnutzung belebt; die Durchtrennung der Südstadt durch die Bundesstraße wird mit deren Verlegung beseitigt. Mit der Umnutzung der ehemaligen *Loretto*kaserne wurde keine neue Wohnsiedlung geschaffen, sondern eine städtische Struktur mit dichter Bebauung und Nutzungsmischung nach dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege.

Die umliegenden Wohnsiedlungen haben durch die Umnutzung des Areals eine Aufwertung erfahren. Befanden sie sich früher in Stadtrandlage, so haben sie mit der Umgestaltung des Areals ein kleines Zentrum erhalten, das Versorgungsaufgaben in medizinischer, kultureller und sozialer Hinsicht übernehmen kann. Der Mangel an Läden des täglichen Bedarfs hemmt das Areal jedoch in seiner Zentrumsfunktion.

Die Stadt Tübingen versuchte mit verschiedenen Maßnahmen wie Car-Sharing, Fahrradwerkstätten, Trennung von Wohnen und Parken sowie Wohnstraßen die Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs zu Gunsten des ÖPNV und des Fahrradfahrens zu reduzieren. Dies ist allerdings nur zum Teil gelungen. Der Mangel an Parkmöglichkeiten und die hohen Stellplatzkosten führen zu wildem Parken in der Umgebung des Areals.

Neue Zufahrtsstraßen waren nicht erforderlich, da das Areal bereits gut erschlossen war. Eine Buslinie wurde neu eingerichtet, die Taktzeiten verkürzt.

3.13.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Die Vorgehensweise bei der Revitalisierung des *Loretto-Areals* deckt sich mit der des *Französischen Viertels*.

Heute befindet sich auf dem Areal ein intensiv genutztes Mischgebiet, in dem Gewerbe, Büros und öffentliche Einrichtungen noch etwas stärker vertreten sind als im *Französischen Viertel*. Nähere Angaben dazu sind in **Tabelle 66** enthalten.

Tabelle 66: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz *Loretto-Areal*

Einflussfaktoren <i>Loretto-Areal</i>	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Bund (90%), Kommune (10%)
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Mischgebiet, GFZ 2,5 – 4,0; GRZ 0,6 – 0,8
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	264 WE, 739 Bewohner, später 950
Gewerbe (davon Handel)	33 Gewerbe- und Handelsunternehmen, 47 Büros und Dienstleistungsunternehmen
Öffentliche Einrichtungen	Ja (Stadtwerke Tübingen, Polizeistation, Stadt-sanierungsamt, Sozialforum, Volkshochschule, Kinderhaus)
Folgeinvestitionen	Etwa 50 Mio. € an privaten Investitionen ausgelöst. Weitere Umnutzungen in der Südstadt in Planung.
Zuweisung je Einwohner im KFA	884 €

Die Struktur der Projektkosten ist vergleichbar mit der des *Französischen Viertels*, auch hier wurde der Großteil der Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen erzielt (**Tabelle 67**). In der Bilanz bringen auch hier die Neubürger über den Kommunalen Finanzausgleich einen Gewinn für den städtischen Haushalt, wie aus **Tabelle 68** zu entnehmen ist. In der dargestellten Bilanz wurde die Hälfte der derzeitigen Einwohner angesetzt. Wenn das Areal voll belegt ist, wird sich die Bilanz noch verbessern.

Tabelle 67: Kostenstruktur der Revitalisierung Loretto-Areal

Kostenstruktur der Revitalisierung Loretto-Areal	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	4.302
Herrichtung des Areals	1.481
Planung	249
Erschließung	5.313
Baumaßnahmen	3.487
Finanzierungskosten	236
Zwischennutzungen	400
Verwaltungskosten	680
Summe Ausgaben	16.148
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	12.332
Fördermittel	1.783
Altlastenanteil Bund	884
Sonstige	1.548
Summe Erlöse und Einnahmen	16.547
Projektsaldo	399

Tabelle 68: Fiskalische Bilanz Loretto-Areal (2006)

Fiskalische Bilanz Loretto-Areal		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Haushaltsmittel	400	20
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 48
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		30
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		327
Saldo		329

3.13.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Die Auswertung der 22 Interviews ergibt für das *Loretto-Areal* einen recht hohen Wert für die Nutzenänderung der Wohnqualität. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass das Verkehrsaufkommen nur von den Bewohnern als negativ aufgenommen wird. Die Lärmbelästigung ist dagegen in der Wahrnehmung ausnahmsweise sogar gesunken (**Tabelle 69**).

Tabelle 69: Wahrgenommene Nutzenänderung in Tübingen *Loretto-Areal*

<i>Loretto</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	6,10	7	4,76	12	4,10	3	5,10	22
Visuelle Attraktivität	4,29	7	2,73	11		0	3,33	18
Lärmbelästigung	1,43	7	1,67	12	3,33	3	1,82	22
Verkehrsaufkommen	-4,29	7	0,83	12	0,00	3	-0,91	22
Grünflächen		0		0		0		0
Gesamtveränderung (Ø)	1,88		2,5		2,48		2,34	

Hinsichtlich der Einrichtungen ergeben sich interessante Ergebnisse. Wieder erhalten die Gastronomie und Lebensmittelgeschäfte sehr hohe Punktzahlen. Gleiches gilt auf dem *Loretto-Areal* allerdings auch für die medizinischen Einrichtungen. Darüber hinaus fällt auf, dass im Vergleich zu Anrainern und Nutzern die Bewohner einen deutlich höheren Wert aus den Einrichtungen ziehen, was neben einer höheren Präferenz auch an einer höheren Nutzungshäufigkeit liegen kann.

Die allgemeine Verkehrsanbindung wird auf dem *Loretto-Areal* von der Mehrheit der Befragten als gut bewertet, das ÖPNV-Angebot schneidet dagegen deutlich schlechter ab, auch wenn immerhin ein Drittel der Befragten eine Verbesserung durch die Revitalisierung sieht.

Die qualitative Befragung bestätigt das positive Bild; es gibt durchweg positive Aussagen, vor allem wegen der Familienfreundlichkeit und der gelungenen Architektur und der guten Erreichbarkeit. Allerdings wird auch gesehen, dass sich das Gebiet hin zu einem „teuren“ Wohngebiet wandelt. Darüber hinaus werden fehlende Freiflächen kritisiert.

3.13.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Auch auf dem *Loretto-Areal* ist ein modernes Mischgebiet entstanden.

Wegen des großen Siedlungsdrucks konnte die Kommune die Bedingungen für die Entwicklung und Nutzung des Areals vorgeben und durch Verkaufserlöse bei den Grundstücken sowie Fördermittel für besondere Einrichtungen den größten Teil des Projektes finanzieren. Der Zugewinn an Einwohnern führt über den kommunalen Finanzausgleich zu einem deutlichen Gewinn für den städtischen Haushalt.

Auch beim *Loretto-Areal* ist eine überaus hohe Zufriedenheit mit der Revitalisierungsmaßnahme zu verzeichnen. Im Gegensatz zu den meisten anderen Projekten wird hier keine Verschlechterung der Lärmsituation gesehen. Durch die hohen Mieten wird die Gefahr einer sozialen Verdrängung gesehen.

3.14 ULM

Die an der Landesgrenze zu Bayern gelegene Wissenschaftsstadt Ulm bildet einen eigenen Stadtkreis. Die 120.000-Einwohner-Stadt ist in 18 Stadtteile gegliedert, von denen 9 auch Ortschaften sind. Ulm ist Standort einer Reihe von Großunternehmen aus den Bereichen Maschinenbau, Sportwaffenproduktion sowie Telekommunikation.

3.14.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *WOHNPARK RÖMERSTRASSE*

Das Areal befindet sich in einem gewachsenen, durchgrüntem Wohngebiet etwa 2 km von der Innenstadt entfernt.

Tabelle 70: Strukturdaten zur Fläche *Wohnpark Römerstraße* in Ulm

ULM – Römerstraße	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	120.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	4,1 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	7,0 ha
Lage des Areals	Geschlossene Bebauung
Vornutzung	Militärische Nutzung
Beginn der Brache	1993
Planungsbeginn	1993
Ende des Rückbaus	1998
Baubeginn	1998
Fertigstellung	Seit 1999

Das Areal des heutigen *Wohnparks Römerstraße* wurde als Militärstandort der Bundeswehr genutzt (**Tabelle 70**). Im Zuge der Umnutzung wurden alle Mannschaftsgebäude, Garagen, Werkstätten, eine Turnhalle, eine Tankstelle, ein Bunker sowie ein Stabsgebäude rückgebaut. Während der Baugrunduntersuchung wurden nur geringe Schadstoffkonzentrationen festgestellt. Aufgrund des ausreichenden Flurabstandes zu wasserwirtschaftlich bedeutenden Grundwasservorkommen sowie der geplanten Flächennutzung war eine umfassende Altlastensanierung nicht notwendig. Maßnahmen wie Bodenaustausch wurden bei Bedarf im Zusammenhang mit konkreten Baumaßnahmen punktuell durchgeführt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne, welches sich in städtischem Eigentum befindet, sind Stadthäuser und Punkthäuser mit insgesamt 350 Wohneinheiten entstanden. Die Stadthäuser konnten individuell von den privaten Bauherren umgesetzt werden, so dass sich eine vielfältige Architektur entwickelt hat. Die Planung sah „Beihäuser für eine Büronutzung oder eine kleine zusätzliche Wohnung“ vor. Das gewerbliche Beihaus wurde jedoch nur in einem Falle realisiert. Die Fassadengestaltung und die Gestaltung der Freifläche oblagen den Bauherren. Die architek-

tonische Grundform der Punkthäuser hingegen war vorgegeben; die Fassadengestaltung und der Innenausbau der Gebäude konnten wiederum von den Bauherrengemeinschaften individuell festgelegt werden. Ergänzt wurde das Wohnangebot durch städtischen Wohnungsbau in den Randbereichen des Areals. Die vorhandene Begrünung und der Baumbestand wurden erhalten. Im Übergangsbereich zwischen Stadthäusern und Punkthäusern entstand eine breite verkehrsfreie Promenade mit diversen Spielmöglichkeiten. Des Weiteren wurden das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche durch einen Ballspielplatz im Bereich der Zufahrt zum Areal ergänzt und zieht nun Jugendliche aus der Umgebung an. Unter dem Ballspielplatz wurde ein Regenrückhaltebecken angelegt.

Die Errichtung der Geschosswohnungsbauten war mit der Auflage zum Anlegen von Zisternen verbunden. Dadurch wird für den Stadtteil die Regenwasserableitung bei Starkregenereignissen verbessert.

Durch die starke Durchgrünung des Areals fügt sich der Wohnpark gut in die Umgebung ein. Architektonisch hebt sich die Bebauung deutlich von der mit älteren Einfamilienhäusern und 3-geschossigem Wohnungsbau geprägten Umgebung ab. Durch das Gefälle des Geländes fügen sich die Punkthäuser optisch gut in die Umgebung ein. Die Wohnsituation in den direkt an die Punkthäuser angrenzenden Mehrfamilienhäusern hat sich hingegen verschlechtert. Durch das Gefälle sind diese Gebäude noch unterhalb der Tiefgaragen der Punkthäuser gelegen. Die Fassadengestaltung der Tiefgaragen (z.T. bloßer, grauer Sichtbeton mit vergitterten Fenstern) war Anlass für Beschwerden seitens der direkt am Areal wohnenden Anrainer.

Das Nahversorgungszentrum und ein geplanter Handwerkerhof sollten eine gleichgewichtige Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe generieren. Beide Einrichtungen konnten jedoch bisher nicht realisiert werden. Für ein Nahversorgungszentrum (Handel) konnte aufgrund des begrenzten Parkplatzraumes kein Investor gefunden werden. Eine Arztpraxis hat sich in einem Punkthaus angesiedelt. Derzeit ist der *Wohnpark Römerstraße* somit ein reines Wohngebiet mit einigen Büroräumen innerhalb der Wohnungen. Die vorhandene Haltestelle am Eingang des Baugebietes wurde neu gestaltet.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Ziel der Maßnahme war die Integration der Entwicklungsfläche in die umgebende Wohnbebauung. Die trennende Wirkung des Kasernenareals konnte aufgehoben werden. Durch die neue Zugänglichkeit des Geländes und die architektonische Aufwertung wurde die Fläche einer neuen Funktion zugeführt und zugleich das Stadtbild verbessert. Die Polizeiwache West, die zuvor in einem beengten Gebäude untergebracht war, konnte an einen hinreichend großen Standort umgesiedelt werden. Neue Infrastrukturentwicklungen waren nicht erforderlich, da diese im Umfeld in ausreichender Zahl vorhanden waren. Durch die Umnutzung des Areals wurde vielmehr die soziale Infrastruktur im Stadtviertel gesichert, denn durch die zunehmende Überalterung waren u. a. Kindergärten und Schulen von einer Schließung bedroht.

3.14.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Nach 5 Jahren Brache kaufte die Stadt die Flächen der ehemaligen Kaserne und begann sie zu entwickeln. Sie fungierte auch als Investor und verkaufte die Einzelgrundstücke an Bauherrengemeinschaften. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch städtische Wohnungen (**Tabelle 71**). Heute steht hier ein Wohngebiet mit ca. 350 Wohneinheiten.

Tabelle 71: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz Wohnpark Römerstraße

Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz Wohnpark Römerstraße	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Investoren
Kommunaler Zwischenerwerb	Ja
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohngebiet, GRZ 0,4 – 0,6; GFZ 1 – 1,2
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	350 WE, 850 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Nur einige Büros in Wohnungen integriert
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	Nein
Zuweisung je Einwohner im KFA	763 €

Kosten entstanden im Wesentlichen durch die Erschließungsmaßnahmen und die Herrichtung des Areals. Altlastenbeseitigung war nur punktuell notwendig und wurde von den jeweiligen Bauherren getragen.

Durch die Gewinne aus den Grundstücksverkäufen konnten die Projektkosten mehr als beglichen werden (**Tabelle 72**). Unterstellt man, dass 600 der 850 Bewohner des Wohngebietes rechnerisch Neubürger sind, ergibt sich gemäß **Tabelle 73** für den städtischen Haushalt insgesamt ein deutlicher Gewinn aus dem Projekt.

Tabelle 72: Kostenstruktur der Revitalisierung Wohnpark Römerstraße

Kostenstruktur der Revitalisierung Wohnpark Römerstraße	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	1.608
Herrichtung des Areal	1.482
Planung	106
Erschließung	1.400
Baumaßnahmen	k. A.
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	k. A.
Verwaltungskosten	k. A.
Summe Ausgaben	4.596
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	6.458
Fördermittel	k. A.
Investoren	k. A.
Sonstige	k. A.
Summe Erlöse und Einnahmen	6.458
Projektsaldo	1.862

Tabelle 73: Fiskalische Bilanz Wohnpark Römerstraße (2006)

Fiskalische Bilanz Wohnpark Römerstraße		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	1.862	93
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 23
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		50
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		458
Saldo		578

3.14.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

In Ulm wurden 24 Anrainer befragt. Trotz der kritisierten Fassadengestaltung der Tiefgarage wurde die visuelle Attraktivität in der Wahrnehmung der Befragten deutlich gesteigert (**Tabelle 74**). Dagegen wird die Belästigung durch Lärm als recht hoch eingeschätzt. Der Wert von 5,39 im Bereich der Einrichtungen resultiert aus der Bewertung der neu entstandenen Spielplätze, besonders des Ballspielplatzes. Weitere Einrichtungen sind bisher nicht entstanden. Trotz des Erhalts der Baum-

und Heckenbestände wird eine minimale Verschlechterung des Grünflächenangebotes wahrgenommen.

Tabelle 74: Wahrgenommene Nutzenänderung in Ulm Wohnpark Römerstraße

Wohnpark Römerstraße	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	-	0	5,39	23	-	0	5,39	23
Visuelle Attraktivität	-	0	6,25	12	-	0	6,25	12
Lärmbelästigung	-	0	-6,67	24	-	0	-6,67	24
Verkehrsaufkommen	-	0	-2,50	24	-	0	-2,50	24
Grünflächen	-	0	-0,42	24	-	0	-0,42	24
Gesamtveränderung (Ø)			0,41				0,41	

Insgesamt bezeichnen in Ulm etwa 50% der Befragten ihr Wohnumfeld als gut oder sehr gut. Die allgemeine Verkehrsanbindung wird positiv bewertet, während die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr nur eine durchschnittliche Bewertung erhält.

In Ulm wird im Rahmen der offenen Fragen die Verjüngung der Bewohner und die Ansiedlung von Familien als positiv bewertet. Die Schließung der Kaserne und der Erhalt vorhandener Bäume werden positiv gesehen. Dennoch gibt es auch einige negative Aspekte. So wird entgegen der angestrebten Planung keine Integration in die Umgebung wahrgenommen. Die Gestaltung und der Blick auf die Tiefgaragen, der Baulärm und die schlechte Nahversorgung werden negativ bewertet.

3.14.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Mit der Umnutzung der ehemaligen Kaserne ist ein attraktives Wohngebiet mit Stadthäusern und Punkthäusern für Bauherrengemeinschaften entstanden. Die Nahversorgungssituation konnte wegen des noch fehlenden Investors für das geplante Nahversorgungszentrum bisher nicht verbessert werden.

Angesichts des Siedlungsdrucks in Ulm ließ sich die Fläche zu den Konditionen der Stadt vermarkten. Aus den Grundstücksverkäufen ließ sich ein Gewinn erwirtschaften, der sich durch die Neuansiedlung von Einwohnern noch steigerte.

Auch in Ulm wird das Projekt von den Befragten als Erfolg gewertet. Das Wohnumfeld wird von der Mehrheit als gut oder sehr gut bezeichnet. Neben (Bau-)Lärm und Verkehrsaufkommen geben die aktuelle Nahversorgungssituation und die visuelle Attraktivität der Tiefgaragen Anlass zur Kritik.

3.15 VILLINGEN-SCHWENNINGEN

Das Dorf Schwenningen wurde erst im Jahr 1906, mit den Fabrikansiedlungen zur Jahrhundertwende und dem damit einsetzenden Aufschwung, zur Stadt erklärt. Heute bildet die 115km südwestlich von Stuttgart gelegene Verwaltungseinheit und Hochschulstadt Villingen-Schwenningen das Oberzentrum der Region Schwarzwald-Baar-Heuberg. Das Stadtgebiet besteht aus den beiden Teilstädten sowie 9 eingemeindeten Gemeinden.

3.15.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *KIENZLE-AREAL*

In der Umgebung des Kienzle-Areals spiegelt sich die Heterogenität der Bebauung wider – einfache Gebäude, ehemalige Stallungen, gründerzeitliche Bebauung bis hin zu mehrstöckigen Verwaltungs- und Wohnbauten. Das lange Brachliegen des Areals führte zu einer Strukturschwächung der Innenstadt.

Tabelle 75: Strukturdaten zur Fläche *Kienzle-Areal* in Villingen-Schwenningen

VILLINGEN-SCHWENNINGEN – <i>Kienzle-Areal</i>	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	82.000
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	1,3 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	7,2 ha
Lage des Areals	Zentral
Vornutzung	Uhrenfabrik
Beginn der Brache	1981
Planungsbeginn	Mehrfach erfolglos, 1998 für jetzige Projektumsetzung
Ende des Rückbaus	1991
Baubeginn	2000
Fertigstellung	Seit 2000

Im dörflichen Schwenningen siedelte sich um die Jahrhundertwende eine Uhrenfabrik auf dem untersuchten Areal an. Bis zum Konkurs des Unternehmens im Jahr 1981 wurde am Standort produziert. Auf dem Gelände lag eine der brisantesten Altlastensituationen Baden-Württembergs vor. Diese stellte ein unabschätzbare finanzielles Risiko dar, was über einen sehr langen Zeitraum eine Nachnutzung der Fläche verhinderte (**Tabelle 75**). Zwischenbesitzer weigerten sich, für die Gutachtererstellung und Sanierung des Geländes aufzukommen. Mehrere juristische Auseinandersetzungen waren die Folge. Schließlich erwarb ein Ingenieur- und Projektentwicklungsbüro das Areal, übernahm die Finanzierung der Gutachten und Sanierung und entwickelte das Areal.

Neben LCKW, AKW, MKW, Schwermetallen und Chromaten war im Bereich der Betriebsdeponie radioaktives Material (Radium) nachweisbar. Ein verbindliches Sanierungskonzept, das den besonderen rechtlichen und technischen Anforderungen

gerecht werden sollte und eine wirtschaftliche Tragfähigkeit ermöglichte, wurde aufgestellt. Die mittels hydraulischer Sanierungsmaßnahmen eingeleitete Grundwassersanierung wird etwa noch 20 Jahre fortgesetzt. Die massiv kontaminierten Bodenschichten wurden bis zu einer Tiefe von 6 m unter Gelände im Zuge der Neubaumaßnahmen ausgehoben und entsorgt. Die Industriedeponie wurde durch ein Multibarriersystem in situ gesichert. Noch vorhandene Restbelastungen und schädliche Bodenveränderungen werden in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung beseitigt.

Im Zuge der Revitalisierung wurden vorhandene Infrastruktureinrichtungen komplett beseitigt. Der überwiegende Teil der Bebauung wurde bereits 1991 zurückgebaut. Eine Werkstatthalle, ein Technik-Gebäude sowie drei weitere Bürogebäude (heute ein Studentenwohnheim und gewerbliche Nutzung) blieben erhalten und wurden in die Gesamtkonzeption integriert.

Das Kienzle-Areal ist heute in verschiedene Bereiche gegliedert. Im allgemeinen Wohngebiet sind 226 Wohneinheiten in Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern, sowie 50 Wohneinheiten für altersgerechtes Wohnen geplant und zum Teil bereits realisiert. Etwa 30% dieses Areals sind derzeit noch nicht bebaut. Das Wohngebiet ist verkehrsberuhigt und verfügt nicht über separate Gehwege. Die Erschließung dieses Areals erfolgt über bisher nicht genutzte städtische Flächen.

Direkt angrenzend befindet sich ein Sondernutzungsgebiet (SO-Gebiet) mit großflächigem Einzelhandel mit Getränkemarkt, Bäcker, Imbiss, Reisebüro und Apotheke, dem zentralen Verwaltungsgebäude einer Krankenkasse sowie 350 Stellplätze.

Der im Süden des Areals entstandene See liegt bereits außerhalb des *Kienzle-Areals*, jedoch innerhalb des B-Plan-Gebietes. Dieses Regenstaubecken ist dennoch integraler Bestandteil der Revitalisierung des *Kienzle-Areals*.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Durch die Revitalisierungsmaßnahme sind der Standort und die Innenstadt nachhaltig gestärkt worden. Die entstandene innerstädtische Naherholungsfläche erhöht die Aufenthaltsqualität. Der Lebensmittelmarkt ist an städtebaulich wichtiger Stelle errichtet worden und trägt ebenfalls zur Standortverbesserung bei. Durch die Umnutzung des Areals konnte Kaufkraft in der Stadt gehalten und bzw. zurückgeholt werden. Arbeitsplätze wurden gesichert. Die (soziale) Infrastruktur wird ebenfalls besser ausgelastet. Aufgrund der geringen Attraktivität der Zufahrtsstraße zum Wohngebiet des Kienzle-Areals wurde das angrenzende Gebiet zum Sanierungsgebiet erklärt und sukzessive aufgewertet.

Das lange Brachliegen dieses direkt an die Schwenninger Innenstadt angrenzende Areal hat die Stadtstruktur und die Innenstadt selbst in erheblichem Maße geschwächt. Durch den Niedergang der Uhrenindustrie war ein Strukturbruch und Imageverlust zu verzeichnen. Der Umzug einer Krankenkasse in ein zentrales Verwaltungsgebäude hat im gesamten Stadtgebiet zu Büro- und Dienstleistungsflächenleerstand geführt.

3.15.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Durch die Aufgabe der Uhrenproduktion entstand eine Brache in zentraler Lage der Stadt, für die erst nach vielen Jahren und mehreren Anläufen Investoren gefunden werden konnten. Mittels eines städtebaulichen Vertrags wurden dem Entwickler sämtliche Aufgaben und Vermarktungsrechte übertragen; er übernahm (teilweise) die Altlastensanierung und die Erschließungsmaßnahmen für die neue Nutzung (**Tabelle 76**). Die Bau- und Erschließungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

Bislang sind ein Sondergebiet mit Verwaltung und großflächigem Einzelhandel sowie ein Allgemeines Wohngebiet mit 226 Wohneinheiten in Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstanden, welches jedoch aufgrund der zögerlichen Vermarktung erst in den kommenden Jahre fertig gestellt wird.

Tabelle 76: Projektentwicklung und heutige Nutzung Kienzle-Areal

Angaben zur Projektentwicklung und heutigen Nutzung Kienzle-Areal	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Projektentwickler
Kommunaler Zwischenerwerb	Nein
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohngebiet, SO-Gebiet
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	226 WE, ca. 500 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	Großflächiger Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt, Apotheke, Gastronomie, Reisebüro, Verwaltungssitz einer Krankenkasse
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	Sanierungen, Synergieeffekte mit Umgebung, nicht bezifferbar
Zuweisung je Einwohner im KFA	725 €

Angesichts der Kostenstruktur kann eine fiskalische Bewertung der Revitalisierungsmaßnahme vorgenommen werden (**Tabelle 77**): Da für den städtischen Haushalt keine Kosten aus der Projektfinanzierung entstehen, sind derzeit nur die Ausgaben für die zusätzliche Infrastruktur und die zusätzlichen Einnahmen aus dem Kommunalen Finanzausgleich (725 Euro je Einwohner und Jahr für 2006) bezifferbar. Diese ergeben eine deutlich positive Bilanz, wenn man die Hälfte der Bewohner (250) als Neubürger für die Stadt ansetzt. Die Berücksichtigung der nicht bezifferten Verwaltungskosten sowie der zusätzlichen Einnahmen aus der Grund- und Gewerbesteuer dürften die Bilanz weiter verbessern.

Tabelle 77: Fiskalische Bilanz Kienzle-Areal (2006)

Fiskalische Bilanz Kienzle		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	0	0
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 35
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		k. A.
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		181
Saldo		146

3.15.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

Auf dem *Kienzle-Areal* in Villingen–Schwenningen wurden insgesamt 25 Personen befragt, davon 7 Bewohner, 9 Anrainer und 9 Nutzer.

Insgesamt zeigen sich keine systematischen Unterschiede in der Bewertung zwischen Bewohnern, Anrainern und Nutzern. Die neu errichteten Einrichtungen erhalten auch hier eine hohe positive Bewertung. Dagegen werden wie bei den meisten übrigen untersuchten Arealen vor allem eine gestiegene Lärmentwicklung sowie ein erhöhtes Verkehrsaufkommen wahrgenommen. Die Entwicklung der Grünflächen wird insbesondere bei den Nutzern als eher negativ bewertet. Insgesamt ergibt sich, wie in **Tabelle 78** ersichtlich ist, dennoch eine leicht positive Bewertung der Revitalisierungsmaßnahme.

Tabelle 78: Wahrgenommene Nutzenänderung in Villingen–Schwenningen *Kienzle-Areal*

<i>Kienzle-Areal</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	9,32	7	10,06	9	10,44	8	9,97	24
Visuelle Attraktivität	-	0	3,33	3	5,00	1	5,00	5
Lärmbelästigung	-5,00	6	-7,78	9	-3,33	9	-5,60	25
Verkehrsaufkommen	-6,67	6	-3,33	9	-5,56	9	-5,20	25
Grünflächen	-1,67	6	-1,11	9	-4,44	9	-2,80	25
Gesamtveränderung (Ø)	-1,00		0,23		0,42		0,27	

Mehr als zwei Drittel der Befragten bewerten das Wohnumfeld als gut oder sehr gut. Für die allgemeine Verkehrsanbindung sind es sogar fast 90%. Insgesamt werden die gute Lage und sehr gute Anbindung hervorgehoben, auch wenn die Anbindung an den ÖPNV nur als mäßig bis schlecht beurteilt wird. Besonders hervorgehoben werden die gute zentrale Lage des Gebietes sowie die gelungene Durchmischung durch Wohnen und Einzelhandel. Wie die offene Befragung verdeutlicht, bezieht sich die wahrgenommene gestiegene Lärmbelästigung vor allem auf den Baulärm,

der aus der noch andauernden Fertigstellung der Revitalisierungsmaßnahme resultiert.

3.15.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Nach fast zwei Jahrzehnten Brachliegen ist auf dem innenstadtnahen Areal nun ein Wohn- und Sondergebiet entstanden, welches einen großflächigen Lebensmittelmarkt und ein Verwaltungsgebäude beherbergt. Neben Miet- und Eigentumswohnungen sind auch Reihenhäuser entstanden. Wegen der Aufwertung des Areals wurden auch Sanierungen in der Umgebung durchgeführt.

Durch den Einwohnerzugewinn und der geringen den kommunalen Haushalt belastenden Ausgaben erzielt das Projekt bereits eine fiskalisch positive Bilanz, obwohl das Projekt noch nicht vollständig abgeschlossen ist und weitere Bewohner zuziehen werden.

Auch das *Kienzle-Areal* wird insgesamt als Erfolg hinsichtlich einer Steigerung der Wohnqualität wahrgenommen. Vor allem die Mischung aus Wohnen und Einzelhandel und Gewerbe wird positiv hervorgehoben. Die Attraktivität wird schon jetzt positiv wahrgenommen, obwohl größere Flächen noch nicht bebaut sind.

3.16 WEINHEIM

Das Mittelzentrum Weinheim liegt 18 km nördlich von Heidelberg. Die im Rhein-Neckar-Dreieck gelegene große Kreisstadt, auch als „Zwei-Burgen-Stadt“ bekannt, ist in Kernstadt und 6 Stadtteile gegliedert.

3.16.1 PROJEKTPROFIL REVITALISIERUNGSFLÄCHE *MÜLLHEIMER TAL*

Der Standort *Müllheimer Tal* wurde von einer Hangkante sowie einer stark befahrenen Landesstraße begrenzt. Die an das Werk „Müll“ angrenzende Wohnbebauung war teils von sehr einfacher Bauweise geprägt und stark sanierungsbedürftig.

Tabelle 79: Strukturdaten zur Fläche *Müllheimer Tal* in Weinheim

WEINHEIM – Müllheimer Tal	
Angaben zur Stadt	
Einwohner	43.500
Bevölkerungswachstum in den letzten 10 Jahren	1,4 %
Angaben zur Revitalisierungsfläche und zum Projektablauf	
Größe des Areals	3,7 ha
Lage des Areals	Randlage
Vornutzung	Industrieareal
Beginn der Brache	Nicht brach gefallen
Planungsbeginn	1995, Beginn der Initiative 1991
Ende des Rückbaus	2003
Baubeginn	2003
Fertigstellung	2007

Das untersuchte Areal „*Müllheimer Tal*“ war bis in die 1990er Jahre Standort eines großen Weinheimer Unternehmens (**Tabelle 79**). Im Werk „Müll“ wurde eine breite Palette unterschiedlichster Produkte (Simmerringe, Lederproduktion, Haushaltreinigungsutensilien, Industriebodenbeläge und Kunststoffe) produziert. Neben den Produktionsstätten waren auf dem Gelände ein Heizkraftwerk, Büros und Werkswohnungen angesiedelt.

Im Laufe der Jahre wuchsen Industrie und Wohnbebauung zusammen. Die erhebliche Belastung im *Müllheimer Tal* durch Emissionen, Lärm und (Schwerlast-)Verkehr verursachte einen Nutzenkonflikt, der durch eine Produktionsstättenverlagerung an den Weinheimer Stadtrand beseitigt werden sollte.

Durch die vom Land und der Stadt finanzierte Standortverlagerung wurde das Areal frei für eine Umnutzung in ein Wohngebiet. Mangels Nachfrage wurde das ursprüngliche Nachnutzungskonzept, welches mehrgeschossigen Eigentumswohnungsbau vorsah, zu Gunsten einer Eigenheimsiedlung geändert.

Zunächst wurde das Gelände komplett geräumt und die Infrastruktur entfernt. Die angrenzende Landstraße wurde erhalten, erneuert und verbreitert. Der Konkurs des

beauftragten Abrissunternehmens verzögerte die Fertigstellung der Rückbaumaßnahmen um zwei Jahre.

Auf dem Areal konnten Kontaminationen (MKW und Chrom(III)-Verbindungen) aus unterschiedlichen Nutzungsperioden nachgewiesen werden. Grundwasserverunreinigungen wurden durch LHKW verursacht.

Mittels Bodenaushub- und austausch bis 2 m unter das Grundwasserniveau wurde der Boden saniert, das ausgehobene Material getrennt entsorgt. Das Grundwasser wurde durch eine einfache Pump-and-Treat-Maßnahme saniert. Ziel der Sanierungsmaßnahmen war die Aufbereitung des Baugrundes innerhalb zulässiger Grenzwerte für Wohnungsbau.

Die vorhandenen Kontaminationen waren so gering, dass sie keinen Hinderungsgrund für eine zügige Nachnutzung darstellten. Durch das nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in das Gelände eingebrachte arsenhaltige Auffüllmaterial Porphyrt wurde neuerlich eine Kontamination in das Areal eingetragen. Bedingt durch die schwierige topographische Lage (hoher Geländesprung) waren aufwendige Hangsicherungsmaßnahmen (Stützwände für eine Straße, Bohrfahrlwand) notwendig.

Die innerhalb des Areals neu verlegten Versorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Energie, Telefon und Gas wurden an bestehende kommunale Leitungen angeschlossen. Im Zuge der Sanierung des gesamten *Müllheimer Tals* wird nun auch das Kanalisationsnetz erneuert.

Die Umgestaltungsmaßnahmen wurden um eine naturnahe Gestaltung des Grundelbachs entlang der Landesstraße und die Anlage eines Fuß- und Radweges sowie einer Lärmschutzwand ergänzt.

Ein Bauträger erfüllte im Auftrag des umgesiedelten Unternehmens den städtebaulichen Vertrag. Entstanden ist das Wohngebiet „Sonnenwinkel“ mit 30 Doppelhäusehälften, 29 Reihenhäusern und 19 Einfamilienhäusern in aufgelockerter Bebauung und unter Einbettung naturnaher Strukturen. Ein für 3 Reihenhause-Wohneinheiten vorgesehenes Grundstück wird derzeit noch bebaut. In der Umgebung des Areals wurde ein Ersatzneubau für die bestehende KITA errichtet und deren Kapazität erweitert, um den Bedarf aus dem neu entstandenen Wohngebiet zu decken.

Städtebauliche Auswirkungen der Revitalisierung

Es ist ein neuer Quartiersmittelpunkt mit zusätzlichen Grünflächen entstanden. Dadurch wurde der Erholungswert im Tal erhöht, das Stadtbild aufgewertet sowie eine gesamtstädtische Attraktivitätssteigerung erreicht. Im Zuge der Umnutzung des Werks Müll wurde das angrenzende Gebiet zum Sanierungsgebiet erklärt. In Folge dessen wurden Gebäude unter Inanspruchnahme von Sanierungsförderung saniert und einzelne Neubauten errichtet.

Die angrenzende Landesstraße wurde im Bereich des ehemaligen Werks „Müll“ saniert, erweitert und kostenfrei an die Stadt übergeben. Anders als ursprünglich angestrebt wurde die Versorgungssituation der Talbewohner nicht verbessert. Das Freiwerden der Fläche hat dazu beitragen können, den Wohnungsmarkt zu entspannen und die wegen der Topographie der Stadt begrenzten Ausweisungsflächen zu erweitern.

3.16.2 FISKALISCHE AUSWIRKUNGEN

Bei dem Projekt handelt es sich um eine Restrukturierungsmaßnahme, bei der Produktionsstätten verlagert und auf den frei werdenden Flächen Wohnungen errichtet wurden (**Tabelle 80**). Die Flächen wurden von dem Vorbesitzer und Bauträgern gemeinsam entwickelt. Heute befindet sich hier ein Wohngebiet mit 78 Einheiten verschiedener Bauformen.

Tabelle 80: Einflussfaktoren auf die fiskalische Bilanz Müllheimer Tal

Einflussfaktoren Müllheimer Tal	
Träger (Anteil) der Kosten für Altlastensanierung	Vorbesitzer
Kommunaler Zwischenerwerb	Nein
Art und Maß der neuen Nutzung (GFZ, GRZ)	Wohngebiet, GRZ 0,4
Anzahl der Wohneinheiten, Anzahl der Bewohner	78 WE, 210 Bewohner
Gewerbe (davon Handel)	2 (Architekt und kleines Stoffgeschäft)
Öffentliche Einrichtungen	Nein
Folgeinvestitionen	KITA erweitert
Zuweisung je Einwohner in KFA	673 €

Kosten (**Tabelle 81**) fielen bei dem Projekt im Wesentlichen durch die Betriebsverlagerung einschließlich der Altlastensanierung und durch Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Verlegung des Bachlaufes und Hangsicherungsmaßnahmen an. Die Kosten wurden in etwa zu gleichen Teilen von dem Industriebetrieb, der Stadt und öffentlichen Fördermitteln gedeckt.

In der Bilanz stehen den Investitionen durch die Stadt und den zusätzlichen Ausgaben für technische und soziale Infrastruktur nur unwesentliche Mehreinnahmen aus der Grundsteuer und dem kommunalen Finanzausgleich gegenüber. Selbst unter der Voraussetzung, dass 100 der 210 Bewohner der Neubauten in die Stadt zugezogen oder nicht abgewandert sind, wird dadurch nur ein Teil des Projektdefizits (**Tabelle 82**) ausgeglichen.

Tabelle 81: Kostenstruktur der Revitalisierung Müllheimer Tal

Kostenstruktur der Revitalisierung Müllheimer Tal	
Position	Betrag [TEUR]
Ausgaben	
Grundstücke	0
Betriebsverlagerung	11.200
Planung	1.094
Erschließung	4.800
Baumaßnahmen	0
Finanzierungskosten	k. A.
Zwischennutzungen	0
Verwaltungskosten	k. A.
Summe Ausgaben	17.094
Erlöse und Einnahmen	
Grundstücksverkäufe	0
Fördermittel	5.905
Investoren	5.894
Sonstige	0
Summe Erlöse und Einnahmen	11.799
Projektsaldo	- 5.295

Tabelle 82: Fiskalische Bilanz Müllheimer Tal (2006)

Fiskalische Bilanz Müllheimer Tal		
Position	Betrag [TEUR]	Betrag [TEUR/a]
Projektsaldo	- 5.295	- 265
Zusätzliche Infrastrukturkosten		- 13
Zusätzliche Einnahmen Grundsteuer		30
Zusätzliche Einnahmen Gewerbesteuer		0
Zusätzliche Einnahmen aus KFA		67
Saldo		- 180

3.16.3 SOZIALE AUSWIRKUNGEN

In Weinheim wurden insgesamt 22 Personen befragt, darunter 12 Bewohner und 10 Anrainer. Die Gesamtbewertung (**Tabelle 83**) weicht zwischen den befragten Gruppen nur unwesentlich von einander ab. Dennoch ergeben sich wesentliche Unterschiede hinsichtlich der Bewertung von Einrichtungen, Lärmbelästigung und Verkehrsaufkommen. So wird die Erweiterung der KITA von den Bewohnern positiv bewertet, von den Anrainern jedoch eher moderat. Dagegen wirken die Lärmbeläs-

tigung und das Verkehrsaufkommen auf die Bewohner weitaus negativer als auf die Anrainer.

Tabelle 83: Wahrgenommene Nutzenänderung Müllheimer Tal

<i>Müllheimer Tal</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Einrichtungen	11,75	12	5,00	10	-	0	8,68	22
Visuelle Attraktivität	2,86	7	2,50	8	-	0	2,67	15
Lärmbelästigung	-7,50	12	1,00	10	-	0	-3,64	22
Verkehrsaufkommen	-8,33	12	-3,00	10	-	0	-5,91	22
Grünflächen	-	-	-	-	-	-	-	-
Gesamtveränderung (Ø)	-0,30		1,38				0,45	

Auch in Weinheim wird die Revitalisierung insgesamt fast neutral bewertet. Häufig angeführt werden vor allem die Verbesserung der Umweltqualität, die Aufwertung der Umgebung verbunden mit einer gestiegenen Attraktivität sowie die gelungene soziale Durchmischung. Darüber hinaus wird auch die innenstadtnahe Lage angeführt. Allerdings gibt es Einschränkungen dieses positiven Bildes. Immerhin 7 der 22 Personen führen an, dass ein Kinderspielplatz fehlt. Außerdem sind in Weinheim der Verkehrslärm und die enge Bebauung ein Kritikpunkt sowie die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Die Anrainer können in zwei Gruppen unterteilt werden: Alteingesessene Bewohner und neu hinzugezogene, die alte Gebäude erworben und saniert haben. Das Interesse der Anrainer an der Umsetzung der Maßnahme und an der Beteiligung am Planungsprozess war und ist sehr hoch. Die Bewohner des Areals sind vornehmlich Familien mit Kleinkindern. Es bestehen gute nachbarschaftliche Verhältnisse innerhalb des Areals, jedoch wenig Kontakte zu den Anrainern.

3.16.4 FAZIT DER REVITALISIERUNG

Auf dem durch die Betriebsverlagerung freigewordenen Areal ist ein kleines Wohngebiet mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern entstanden. Der zuvor unterirdisch verlaufende Bach wurde renaturiert. Die angrenzende Landesstraße wurde im Bereich des Areals erweitert und durch einen großzügigen Fuß- und Radweg ergänzt. In der Umgebung haben Gebäudesanierungen stattgefunden.

Das Restrukturierungsprojekt diente dem Erhalt von Teilen der Produktionsstätten des größten Arbeitgebers der Stadt und der Lösung des Konfliktes mit den angrenzenden Einwohnern. Die Vermarktung der Wohngrundstücke war nur extensiv möglich. Letztlich verbleibt dem städtischen Haushalt ein rechnerisches Defizit von ca. 200.000 Euro pro Jahr.

Die Wohnqualität im *Müllheimer Tal* ist vor allem für die Anrainer erheblich gestiegen. Die vorherige Belastung durch Lärm, Verkehr und Emissionen konnte beseitigt werden. Für die Bewohner des Areals hingegen stellt die Belastung durch Lärm sei-

tens der Landesstraße eine Belastung dar. Die Familienfreundlichkeit des Areal
wird als sehr positiv betrachtet.

4 ZUSAMMENFASSEND E ERGEBNISSE UND BETRACHTUNGEN

Es konnten 17 Projekte ausgewertet werden, die in kreisangehörigen Städten mit 12.000 bis 82.000 Einwohnern sowie einer kreisfreien Stadt mit 120.000 Einwohnern in Baden-Württemberg durchgeführt wurden. Alle Städte verzeichneten ein durchschnittliches Einwohnerwachstum zwischen 0,1 und 1,2 % pro Jahr in den letzten 10 Jahren.

Bei neun Projekten handelt es sich um ehemalige Industrie- oder Gewerbeflächen, bei acht um ehemals militärisch genutzte Areale. Die Flächen sind zwischen 0,3 und 150 ha groß; entsprechend vielschichtig sind auch die Vorgehensweisen und Nutzungen.

Mit den Revitalisierungen wurden

- städtebauliche Missstände beseitigt (Lücken, Trennsituationen),
- die Attraktivität von Innenstädten und der Umgebung der Flächen erhöht,
- Flächen für Wohnen, Dienstleistungen und kleinflächigen Einzelhandel erschlossen, aber auch
- Flächen für Gewerbeansiedlungen zur Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen angeboten und
- in zentraler Lage städtische Einrichtungen erweitert und das kulturelle Angebot verbessert.

4.1 FISKALISCHE EFFEKTE

Die Kosten für die Herrichtung („Baureifmachung“) des jeweiligen Areals sind häufig ein entscheidender Faktor für die fiskalische Bilanz der Projekte. In sehr unterschiedlicher Höhe fielen Kosten für den Rückbau von Gebäuden und Infrastruktureinrichtungen an. In 13 Projekten waren teils punktuell, teils in erheblichem Umfang Altlasten zu beseitigen. Wo nicht der Verursacher zur Altlastensanierung herangezogen werden konnte (oder der Bund als Vorbesitzer der militärischen Liegenschaften), kamen auf die Kommunen zusätzliche Kosten in sehr unterschiedlicher Höhe zu (**Abbildung 10**): In drei Fällen trug die Kommune die gesamten Kosten, in zwei Projekten 40%, in drei Projekten 10% und in neun Fällen belastete die Altlastensanierung den städtischen Haushalt nicht.

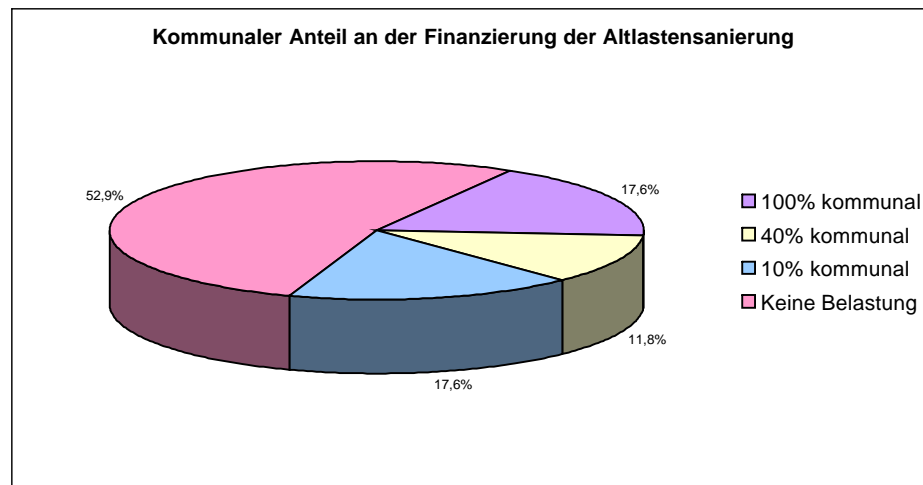


Abbildung 10: Übersicht zur Verteilung des kommunalen Anteils an der Finanzierung der Altlastensanierung

In 10 Projekten haben die Kommunen die Flächen zunächst erworben und nach der Herrichtung ganz oder teilweise an Investoren in kleineren oder größeren Einheiten verkauft; in einem Fall verblieb das Grundstück im Besitz der Stadt. Dort, wo hohe Grundstückspreise (große Nachfrage, Investitionsdruck, Siedlungsdruck) zu erzielen waren, deckten die Verkaufserlöse einen großen Teil der gesamten Projektkosten, in einigen Fällen wurden sogar Gewinne erzielt. Dort, wo eine geringe Nachfrage die Grundstückspreise niedrig hält, waren nicht einmal die Kosten für den Grundstückserwerb zu decken.

In fünf Projekten wurden der Erwerb, die Entwicklung und die Vermarktung der Revitalisierungsfläche per städtebaulichem Vertrag komplett einem Projektentwickler übergeben. Bei entsprechender Ausgestaltung der Verträge ist es für den fiskalischen Erfolg der Revitalisierung nicht entscheidend, ob sie durch die Stadtverwaltung selbst oder durch einen Projektentwickler durchgeführt wird.

Die Vermarktung von Wohnungen war in vielen Städten kein Problem; innenstadtnahe Neubauwohnungen sind in fast allen Städten gefragt. Nicht in allen Fällen konnte jedoch das Konzept von verdichtetem (Geschoss-) Wohnungsbau verwirklicht werden; Reihen- bzw. Stadthäuser stellten hier den realisierbaren Kompromiss dar. Damit verringern sich jedoch die Einnahmen aus der Grundsteuer und die zusätzlichen Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich.

Die Realsteuereinnahmen und die zusätzlichen Ausgaben für infrastrukturelle Einrichtungen beeinflussen die fiskalische Bilanz, entscheiden aber nicht über die fiskalische Bilanz.

Die ausgewerteten Projekte zeigen, dass folgende Positionen für den Gemeindehaushalt von entscheidender Bedeutung sind:

- Stimmiges städtebauliches und nachfrageorientiertes Konzept,
- Akquisition von Investoren,

- Abschöpfung der Planungsgewinne (Ankauf-Baureifmachung-Verkauf),
- Ansiedelung von zusätzlichen Einwohnern,
- Ansiedelung von zusätzlichen gewerbsteuerpflichtigen Betrieben,
- Fördermittel für besondere Aufwendungen.

Die für das Jahr 2006 betrachtete fiskalische Bilanz für die 17 ausgewerteten Projekte fällt sehr unterschiedlich aus (**Abbildung 11**). In neun Projekten erhöhten sich die Einnahmen für den städtischen Haushalt rechnerisch zwischen 100.000 und 850.000 Euro jährlich. In diesen Fällen waren die Erfolgsfaktoren:

- geringe Projektkosten oder/und hohe Verkaufserlöse für die Grundstücke,
- Beteiligung der Vorbesitzer, der Investoren oder/und der öffentlichen Hand an den Kosten,
- Realisierung von Bevölkerungswachstum und damit Steigerung der einwohnerbezogenen Zuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich.

Aus ganz unterschiedlichen Gründen weist die Bilanz in acht Projekten deutliche Folgekosten aus:

Einige Projekte sind zwar weitgehend realisiert, aber noch nicht gänzlich abgeschlossen; da der weitaus größte Teil der Kosten zu Projektbeginn (Erwerb, Herrichtung, Erschließung) anfällt, zeigt die Bilanz von 2006 einen negativen Betrag. Nach der vollständigen Vermarktung wird das Defizit hier jedoch noch verringert; in einem Fall, aufgrund einer massiven Bevölkerungszunahme, wird dann sogar ein deutlicher Gewinn anfallen.

In vier Projekten hatte die Verbesserung des Angebotes an die Bevölkerung hinsichtlich Verwaltungseinrichtungen, sozialer Infrastruktur und kulturellem Angebot einen großen Stellenwert. Dadurch fielen hohe Kosten für Baumaßnahmen an und es wurde nur ein geringer Anteil der Grundstücke wieder veräußert. Hier müssten in der Bilanz eigentlich die anderenorts eingesparten Investitionen berücksichtigt werden. Dies war aber im Rahmen dieses Projektes nicht machbar.

Zwei Projekte hatten ausschließlich die Erhaltung bzw. Ansiedlung von Arbeitsplätzen zum Ziel. Hier wurde die Verringerung der Arbeitslosigkeit als städtische Investition begriffen. Es kann in diesem Projektrahmen nicht beurteilt werden, ob dies ökonomisch sinnvolle Vorgehensweisen waren.

In zwei Fällen handelt es sich um Restrukturierungsmaßnahmen von Gewerbeansiedlungen bzw. Produktionsstätten. Hier standen die Lösung städtebaulicher Konflikte und der Erhalt von Arbeitsplätzen im Vordergrund.

In einem Projekt gelang es, Wohnungen in erheblichem Umfang, Heimplätze, Büros, Gewerbe und kulturelle Einrichtungen zu realisieren und dabei deutlichen Gewinn zu machen. Dazu braucht es aber spezielle Voraussetzungen wie Größe des Areals, entsprechende Nachfrage und eine projektorientierte Stadtverwaltung, so dass dieses Modell nur bedingt übertragbar sein wird.

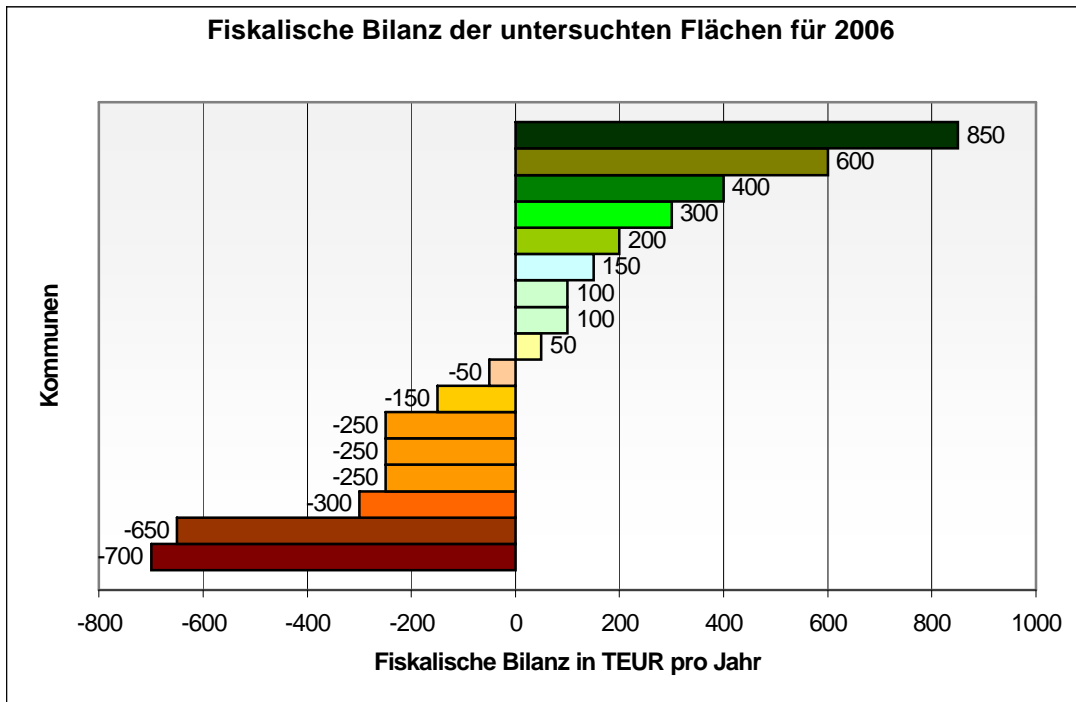


Abbildung 11: Übersicht zur Fiskalischen Bilanz der untersuchten Flächen (für 2006)

Für das rechnerische Defizit in der fiskalischen Bilanz waren folgende Faktoren entscheidend: In drei Fällen wurde durch den Grundstücksverkauf wesentlich weniger eingenommen als durch den Erwerb. Die hohen Kosten für Baumaßnahmen konnten für drei Projekte, für die Erschließung ebenfalls für zwei Projekte oder für die Herrichtung des Areals in einem Fall nicht ausgeglichen werden. Für die positive Bilanz waren die entscheidenden Faktoren in fünf Fällen die zusätzlichen Einnahmen aus dem Kommunalen Finanzausgleich, bei drei Projekten die Gewinne durch den Grundstückszwischenerwerb und in einem Fall das Ansteigen der Gewerbesteuer.

Tabelle 84 und **Tabelle 85** geben einen Überblick über Auswertungsergebnisse der ökonomischen Betrachtung. **Abbildung 11** visualisiert die Verteilung der fiskalischen Bilanzen für das Jahr 2006. Auch dabei wird deutlich, dass jene Flächen, die Mehreinnahmen in den kommunalen Haushalt generieren, leicht überwiegen.

Tabelle 84: Übersicht über die Auswertungsergebnisse (1)

Auswertung Revitalisierungsprojekte										
Projekt		1	2	6	7	8	9	10	11	12
Stadt										
Einwohner		2	1	3	1	3	2	2	2	2
Wachstum	[E/a]	++	++	+	++	++	++	+	+	+
E in KFA	[€/E]	+	+	++	++	++	+	++	++	++
Areal										
Größe	[ha]	1,7	15	7	7,6	0,3	10	8,7	6,4	10,6
Lage		1	3	2	1	2	1	3	3	1
Vornutzung		1	1	2	1	1	1	2	2	2
Dauer Brache	[a]	7	0 / 4	4	8	2	3	7	3	5 / 10
Heute										
- Wohnungen	[Anzahl]	100	50	700	230	89	0	244	108	35
- Wohndichte	[E/ha]	94	8	214	51	600	0	69	39	8
- Heimplätze	[Anzahl]	0			50			220		
- Büros	[Anzahl]	80	2		0	2	35	0	5	10
- Gewerbe	[Anzahl]	7	6		10		1	0		5
- Handel	[Anzahl]	16	5		1	5	3	0		
- Soziales/Kultur		++			0	0		0	+++	
Revitalisierung										
Städtebau		1	1	2	2	2	2	1	1	1
Entwickler		1	1	2	1	1	3	3	3	3
komm. Zwischenerwerb		ja	ja	ja	nein	nein	ja	ja	ja	ja
Altlastenbeseitigung		100	0	0	100	0	100	40	40	10
Bewertung										
Mißstand beseitigt		ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Mangel beseitigt		ja			ja	ja		ja	ja	ja
Fiskalische Bilanz	[TEUR/a]	-700	-650	-250	100	100	-250	400	-250	200

Wachstum: bis 0,5%/a = +; 0,5 - 1 %/a = ++; über 1 %/a = +++
 Lage: zentral = 1; geschl. Bebauung = 2; Stadtrand = 3; Außenbereich = 4
 Einwohner: < 30.000 = 1; 30-60.000 = 2; 60-100.000 = 3; >100.000 = 4
 KFA: >700 = +; 700 - 800 = ++; >800 = +++
 Vornutzung: Industrie/Gewerbe = 1; Militär = 2
 Städtebaugrundlage: Entwicklungsplan, -Konzept = 1; Städtebaulicher/Erschließungs-Vertrag = 2
 Entwickler: Bauträger/Investor = 1; Stadt = 2; Beide = 3

Tabelle 85: Fortsetzung: Übersicht über die Auswertungsergebnisse (2)

Auswertung Revitalisierungsprojekte									
Projekt		13	15	16	17	18	19	20	21
Stadt									
Einwohner		2	1	3	3	3	4	3	2
Wachstum	[E/a]	+++	+	+	+	+	+++	+	+
E in KFA	[€/E]	+	+	+++	+++	+++	++	++	+
Areal									
Größe	[ha]	150	90	1,8	5,9	13,3	7	7	3,7
Lage		4	4	2	3	3	3	1	4
Vornutzung		2	1	1	2	2	2	1	1
Dauer Brache	[a]	1	5 / 14	13	4 / 14	5 / 17	5 / 12	18	0 / 5
Heute									
- Wohnungen	[Anzahl]	3500	15	0	264	727	350	226	80
- Wohndichte	[E/ha]	53	0	0	119	165	114	71	54
- Heimplätze	[Anzahl]					540			
- Büros	[Anzahl]	20	20	15	47	75	0	ZV	1
- Gewerbe	[Anzahl]	10	30	15	13	30	0		0
- Handel	[Anzahl]	5			20	15	0	groß	1
- Soziales/Kultur			++	GZ		+++			
Revitalisierung									
Städtebau		2	1	1	1	1	1	2	2
Entwickler		1	3	2	1	1	1	1	1
komm. Zwischenerwerb		ja	nein	Erwerb	ja	ja	ja	nein	nein
Altlastenbeseitigung		0	0	0	10	10	0	0	0
Bewertung									
Mißstand beseitigt		(ja)	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Mangel beseitigt		ja!	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Fiskalische Bilanz	[TEUR/a]	-300	50	-50	300	850	600	150	-150

Wachstum:	bis 0,5%/a = +; 0,5 - 1 %/a = ++; über 1 %/a = +++
Lage:	zentral = 1; geschl. Bebauung = 2; Stadtrand = 3; Außenbereich = 4
Einwohner:	< 30.000 = 1; 30-60.000 = 2; 60-100.000 = 3; >100.000 = 4
KFA:	>700 = +; 700 - 800 = ++; >800 = +++
Vornutzung:	Industrie/Gewerbe = 1; Militär = 2
Städtebaugrundlage	Entwicklungsplan, -Konzept = 1; Städtebaulicher/Erschließungs-Vertrag = 2
Entwickler:	Bauträger/Investor = 1; Stadt = 2; Beide = 3
Altlastenbeseitigung	Anteil Kommune = 0 = 0; Anteil 10% = 10; Anteil 40% = 40; Anteil 100% = 100
GZ	Gründerzentrum
ZV	Zentralverwaltung
groß	großflächiger Einzelhandel

Fazit

Alle Projekte haben einen städtebaulichen Misstand beseitigt, der in der Vornutzung oder in der brach liegenden Fläche im innerstädtischen Bereich begründet war. In vielen Fällen waren die Flächen hoch willkommen, um durch entsprechende Einrichtungen die Innenstädte aufzuwerten oder Angebote sozialer, kultureller oder verwaltungstechnischer Art verkehrsgünstig anbieten zu können. Auch für neue Wohnungen bestand in den meisten Fällen Bedarf, wenn auch nicht überall in der gewünschten verdichteten Form.

Je nach Zielsetzung und Art der Nachnutzung fällt die fiskalische Bilanz unterschiedlich aus. Eine positive Bilanz ergibt sich wenn:

- zusätzliche Einnahmen aus dem KFA erzielt werden,
- Gewinne aus Grundstücksverkäufen erzeugt werden, und/oder
- die Gewerbesteuerereinnahmen steigen.

Rechnerische Defizite in der fiskalischen Bilanz können aus einer Vielzahl von Faktoren resultieren:

- die Grundstücksverkaufserlöse decken die Kosten für den Grundstückserwerb, die Herrichtung oder die Kosten der Baumaßnahmen nicht,
- Grundstücke und Gebäude verbleiben in der öffentlichen Hand oder
- die Verbesserung der sozialen Infrastruktur, kulturelle Angebote, die Schaffung oder der Erhalt von Arbeitsplätzen etc. sind Zielstellungen, nicht die gewinnbringende Vermarktung der Areale.

Ein genereller Zusammenhang zwischen Investition und Rendite kann aus diesen Auswertungen nicht abgeleitet werden (**Tabelle 84** und **Tabelle 85**). Die Voraussetzungen, die Vorgehensweisen und die Vermarktungssituationen sind so unterschiedlich, dass nahezu jedes der Projekte einen Einzelfall darstellt. Zudem stehen die wichtigsten Elemente auf der Kostenseite, nämlich Grundstückskosten, die Baureifmachung und die Erschließung des Areals mit der Nutzenseite, nämlich Nutzungsart, -dichte und Nachfrage (und damit der Verkaufspreis) in keinem inhaltlichen Zusammenhang.

Verallgemeinert lässt sich jedoch sagen, wenn sich die Nachfrage und das Wachstum einer Kommune auf hohem Niveau befinden sowie eine längerfristige restriktive Neuausweisung verfolgt wird, so ist ein Verhältnis von kommunalen Investitionen zu Folgeinvestitionen von 1:5 bis 1:10 möglich.

4.2 SOZIALE FOLGEN

Trotz der Heterogenität der untersuchten Projekte lassen sich übergreifende Ergebnisse der Betrachtung der sozialen Folgen ableiten, die auch im Hinblick auf zukünftige Projekte von Interesse sind.

In

Tabelle 86 wird ein Überblick über die sozialen Folgewirkungen der Brachflächenrevitalisierung hinsichtlich des Wohnumfeldes und der gewonnenen Nutzenänderungen in den untersuchten Kommunen gegeben.

Tabelle 86: Soziale Folgewirkungen der Brachflächenrevitalisierung im Überblick

Fläche	Nutzenänderung*						3) Gesamt ⁶
	1) Einrichtung**	2) Wohnumfeld					
		2a) visuelle Attraktivität	2b) Lärm	2c) Verkehr	2d) Grünflächen	2e) \emptyset Wohnumfeld	
1	7,1	5,7	-6,3	-5,0	-	-1,9	2,6
2	5,2	4,3	-6,8	-7,1	-1,4	-2,7	1,3
6	6,9	3,6	2,8	6,0	-	4,1	5,5
7	10,7	10,0	2,1	-1,6	-	3,5	7,1
8	8,6	5,0	-1,3	-3,4	0,4	0,2	4,4
9	7,0	1,8	-2,9	-3,3	-1,4	-1,5	2,8
10/11	7,6	3,5	0,0	-4,0	-	-0,2	3,7
12	7,8	4,4	-4,6	-5,4	1,3	-1,1	3,4
13	5,8	4,3	-6,3	-10,0	-	-4	0,9
17	5,1	3,3	1,8	-0,9	-	1,4	3,5
18	6,3	6,0	-4,0	-2,8	-	-0,3	3,0
19	5,4	6,3	-6,7	-2,5	-0,4	-3,3	1,0
20	10,0	5,0	-5,6	-5,2	-2,8	-2,2	3,9
21	8,7	2,7	-3,6	-5,9	-	-2,3	3,2

* Nutzenänderung: - 20: maximale Verschlechterung; + 20 maximale Verbesserung

** Durchschnittliche Nutzenänderung der neu entstanden Einrichtungen pro Fläche.

alle Werte > 0: positive Nutzenänderung

Wohnumfeld

(Visuelle Attraktivität, Lärm, Verkehrsaufkommen und Grünflächen)

Sämtliche untersuchten Brachflächenrevitalisierungen weisen bei den Bewohnern, Anrainern und Nutzern eine sehr hohe Akzeptanz auf. Die Veränderung der visuellen Attraktivität wird auf allen untersuchten Flächen als deutliche Verbesserung der Wohnqualität und damit als Nutzensteigerung wahrgenommen. Bei der offenen Be-

⁶ Der Gesamtwert (Nr. 3) ergibt sich aus dem **Mittelwert** von Nr. 1 und und der **Durchschnittsbewertung** der Wohnumfelds (Nr. 2e). Diese Betrachtungsweise revidiert eventuelle Verzerrungen, die aus einer gesonderten Betrachtung der Faktoren Lärm- und Verkehrsbelastung inkl. Verkehrslärm resultieren und daher zu einer Überbewertung dieser Faktoren führen könnten.

fragung wird bei über 90% der Flächen nochmals explizit auf die gestiegene Attraktivität als besonders positives Element hingewiesen.

Eine hohe Bebauungsdichte kann zu einer Minderung der Wohnqualität führen. Immerhin bei sechs der 14 bewerteten Flächen wird eine zu enge Bebauung oder das mangelnde Angebot an Grünflächen festgestellt. Die Auswertung der im Laufe der Erhebung eingeführten Frage zur Veränderung des Grünflächenangebots hat keine signifikanten Änderungen der Bewertung ergeben.

Mit der Revitalisierung sind auch einige negative Begleiterscheinungen verbunden. Dies wurde sowohl in der standardisierten Befragung als auch durch die offenen Fragen deutlich. Immerhin werden in 70% der untersuchten Fälle gesteigener Lärm und in mehr als 90% der Fälle ein erhöhtes Verkehrsaufkommen festgestellt. In den Quartieren, in denen eine Verminderung von Lärm und Verkehr wahrgenommen wird, werden Ruhe und Verkehrsarmut deutlich als positiver Faktor der Wohnqualität hervorgehoben. Ein Muster hinsichtlich der Lage der Flächen im innerstädtischen Bereich oder am Stadtrand lässt sich dabei nicht erkennen.

Bei einer solchen Bewertung ist der Referenzpunkt eines Befragten von hoher Bedeutung: Trotz eines gleichgebliebenen oder objektiv gesunkenen Lärmpegels auf einer Fläche kann die subjektive Wahrnehmung der Lärmbelastung gestiegen sein. Darüber hinaus führt jede Belebung oder Neuansiedlung auf einer Fläche zwangsläufig zu einem erhöhten Lärmaufkommen. Dieses Ergebnis zeigt sich z.B. auch bei der Bewertung von Schulen oder Jugendeinrichtungen. Sie werden befürwortet, der daraus resultierende Lärm jedoch bemängelt. Der Aspekt der gelungenen sozialen Durchmischung oder „Belebung“ stellt einen häufig genannten „weichen“ Faktor der Revitalisierungsmaßnahme dar. In 11 der 14 untersuchten Flächen wird dieser in der offenen Befragung extra als besonders positiv hervorgehoben. Ein in den offenen Fragen immer wieder auftretender positiver Bewertungsgrund war die Familienfreundlichkeit der neu entstandenen Wohnareale, auch wenn hieran die Interessenkonflikte verschiedener Bewohner deutlich werden. Familienfreundlichkeit ist häufig mit einer Steigerung des Lärmaufkommens verbunden.

Darüber hinaus besteht bei Revitalisierungsmaßnahmen die Gefahr einer sozialen Verdrängung im Zuge von Gentrifikationsprozessen.⁷ So wurde zwar einerseits immer wieder die gestiegene Attraktivität der Flächen gelobt. Gleichzeitig zeichnet sich bei zwei der untersuchten Standorte jedoch ab, dass mit der Aufwertung der Fläche ein Preisanstieg einhergeht, der - zumindest von einigen Bewohnern - als negativ und einschränkend wahrgenommen wird.

Ergänzend wurde untersucht, in wie weit systematische Unterschiede in der Bewertung des Wohnumfeldes sowie der Veränderung der Wohnqualität durch die Revitalisierung bestehen, wenn man die unterschiedliche Nachnutzung der Flächen berücksichtigt. Es zeigt sich, dass bei den Flächen mit Mischnutzung die Bewertung des Wohnumfeldes insgesamt am positivsten ausfällt.⁸ Hinsichtlich der wahrgenommenen Veränderung der Wohnqualität ergeben sich ebenfalls Unterschiede. Bei

⁷ Mögliche mit einer Attraktivitätssteigerung einhergehende Preissteigerungen müssen noch kein Problem darstellen. Wie die Befragung zeigt, wird dies lediglich in zwei Standorten als Gefahr gesehen. Gerade die Auswirkungen von Aufwertungsprozessen und von Preisanstiegen auf die unterschiedlichen Nutzergruppen wären hinsichtlich weiterer Untersuchungen interessant.

⁸ Die Frage zur Bewertung des Ist-Zustandes des Wohnumfeldes wurde erst im Laufe der Befragung mit in die Untersuchung einbezogen und ist daher nur für einen Teil der Flächen vorhanden.

Flächen mit heutiger Gewerbenutzung wird eine stärkere Zunahme an Lärm oder Verkehrsbelastung festgestellt als dies bei den reinen Wohngebieten der Fall ist. Ebenso wird hinsichtlich der visuellen Attraktivität zwar auch bei Gewerbegebieten eine Verbesserung durch die Maßnahme konstatiert, allerdings fällt diese geringer aus als bei der Wohnnutzung.

Einrichtungen

Neu errichtete private und öffentliche Einrichtungen stellen wichtige Einflussfaktoren für den wahrgenommenen Erfolg der Revitalisierungsmaßnahmen dar. Da Anzahl und Art der entstandenen Einrichtungen auf den Arealen sehr unterschiedlich sind, wurden die Einrichtungen zu Typen klassifiziert und flächenübergreifend untersucht, ob bestimmte Einrichtungstypen eine besonders hohe Wertschätzung erhalten und von welchen Faktoren diese abhängt. Insbesondere wurde untersucht, ob das Nettohaushaltseinkommen der Befragten und die Haushaltsgröße einen Einfluss auf den Nutzenzuwachs durch neue Einrichtungen haben.

Die Errichtung zusätzlicher Einrichtungen wird in allen untersuchten Gebieten von den Befragten begrüßt. Ein signifikanter Zusammenhang zwischen Einkommen und der beigemessenen Bedeutung eines Einrichtungstyps war nicht festzustellen. Auch bezüglich der Haushaltsgröße konnte kein Zusammenhang zur Bewertung einzelner Einrichtungen abgeleitet werden. So ist die zugeschriebene Bedeutung von Einrichtungen für Kinder und Familien auch bei Single- oder Zweipersonen-Haushalten hoch. Damit zeigt sich, dass schon die alleinige Nutzungsoption einen Einfluss auf die zugeschriebene Bedeutung von Einrichtungen hat.

Für die Bedeutung von Einrichtungen auf unterschiedlich nachgenutzten Arealen ist festzustellen:

- Einrichtungen für Kinder und Familien, Parken sowie Lebensmittelmärkte erhalten in Wohngebieten einen überdurchschnittlich hohen Stellenwert. Diese Einrichtungen entsprechen den Anforderungen kinderreicher Wohnquartiere bzw. denen von Eigenheimsiedlungen. In Mischgebieten, in denen tendenziell die Anzahl der Kinder pro Haushalt geringer ist, weisen Geschäfte, öffentliche sowie gastronomische Einrichtungen einen hohen Nutzenzugewinn auf. Der Optionswert von Einrichtungen kultureller Art, von Sport- und Wellness-Einrichtungen liegt deutlich über der Nutzungshäufigkeit. Dennoch weisen diese Einrichtungen einen hohen Nutzenzugewinn auf.
- Insgesamt werden Mischgebiete hinsichtlich der Einrichtungen und visuellen Attraktivität besonders positiv wahrgenommen. Die Synergien der Verdichtung von privaten, sozialen und öffentlichen Einrichtungen können sich in Mischgebieten sehr gut entfalten.
- Lediglich bei Einrichtungen für Kinder und Familien zeigt sich eine Besonderheit: Ihnen wird in Gebieten mit Mischnutzung eine höhere Bedeutung beigemessen als in reinen Wohngebieten. Dagegen fällt die Nutzungshäufigkeit in Wohngebieten weitaus höher aus. Insgesamt zeigt sich, dass auf den untersuchten Flächen mit heutiger Mischnutzung eine Verbesserung mit der Versorgung an öffentlichen und privaten Einrichtungen besonders häufig genannt wird.

- Wenn Einzelhandel, Fachhandel oder Dienstleister angesiedelt sind, erzeugen Gewerbegebiete ebenfalls hohe Nutzenzugewinne.

Die subjektive Bedeutung und die Nutzungshäufigkeit einer Einrichtung hängen immer auch von der jeweiligen Dringlichkeit und dem Bedarf ab. Daher variiert die Bewertung der einzelnen Einrichtungen teilweise nicht nur zwischen den verschiedenen Typen der Einrichtung sondern auch zwischen den Befragten erheblich. Dennoch lassen sich allgemeine Aussagen treffen:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs erhalten ausnahmslos eine sehr hohe Nutzenbewertung. Sie werden nicht nur als wichtig eingeschätzt, sondern darüber hinaus auch sehr häufig genutzt.
- Öffentliche Einrichtungen erfahren eine hohe Bewertung. Vor allem Stadtbibliotheken werden dabei als sehr wichtig eingeschätzt und weisen hohe Nutzungsfrequenzen auf.
- Kinder- und Jugendeinrichtungen inklusive KITA werden als wichtig eingeschätzt, auch wenn die Nutzungshäufigkeit zwischen den untersuchten Flächen variiert.
- Medizinische Einrichtungen erhalten in der Regel hohe Bedeutungswerte bei einer geringen Nutzungshäufigkeit. In einem Fall werden die medizinischen Einrichtungen als vergleichsweise unwichtig eingestuft, während in einem anderen Fall die Nutzungshäufigkeit besonders niedrig ist.

Bei den übrigen Einrichtungen zeigt sich kein einheitliches Bild. Bildungseinrichtungen erhalten je nach Fläche eine höhere oder niedrigere Nutzenbewertung. Ein allgemeiner Zusammenhang dieser Bewertungsunterschiede, z.B. in Abhängigkeit zur Lage der Fläche oder Art der Vornutzung ist nicht festzustellen. Der Einfluss der individuellen Standortvoraussetzungen ist hier der entscheidende Faktor.

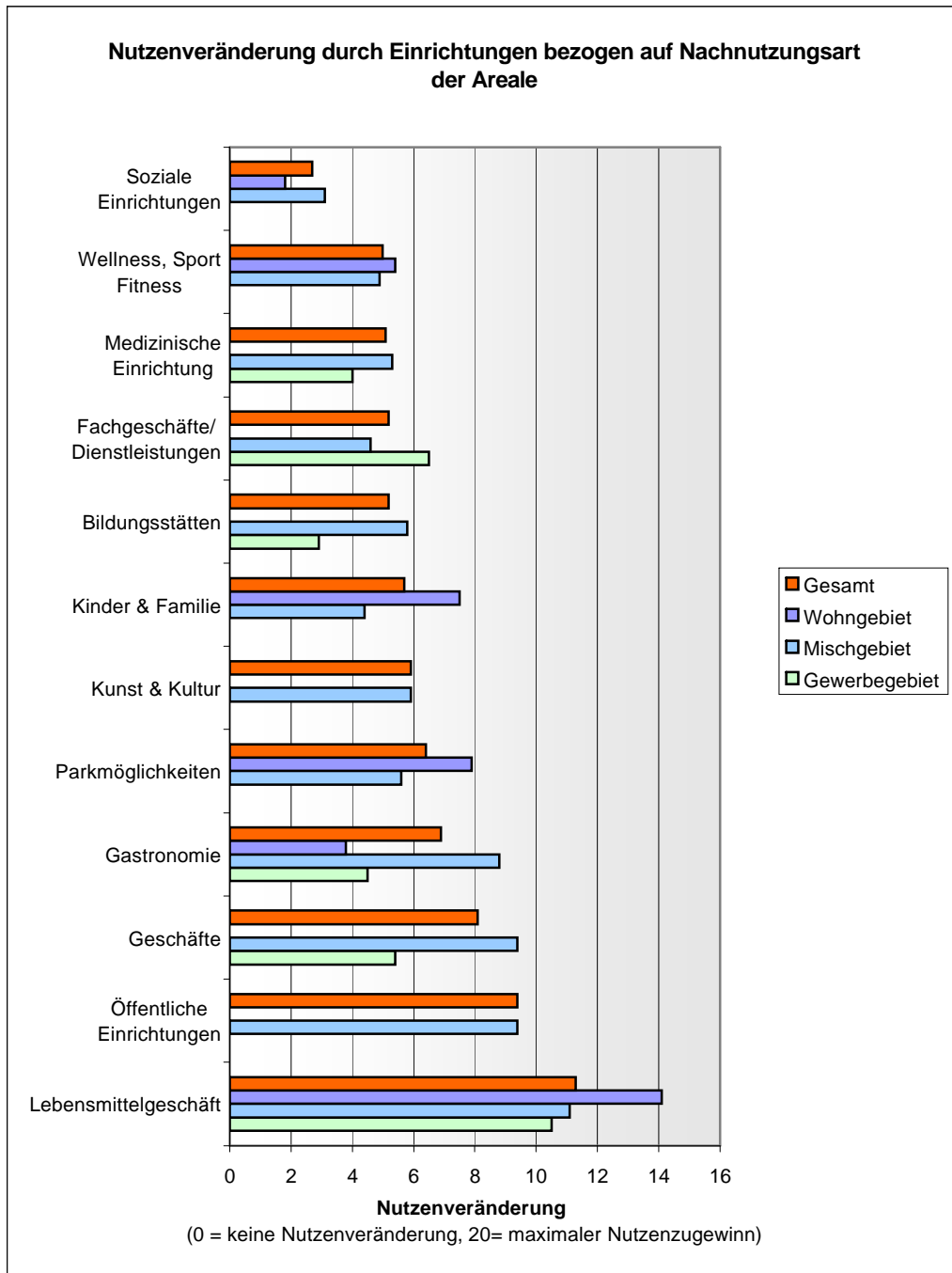


Abbildung 12: Auswertungen der Nutzenänderung durch Einrichtungen bezogen auf die Nachnutzung der Areale

Verkehrsbindung

In Ergänzung zu den Einzelfallbetrachtungen auf den Flächen wurden die Daten gruppiert, um mögliche Einflussfaktoren der Zufriedenheit mit der Verkehrsbindung zu identifizieren. Hierbei zeigt sich, dass ein Zusammenhang zwischen der beigemessenen Bedeutung der Verkehrsbindung und deren wahrgenommener Verbesserung besteht. Wird die Verkehrsbindung als besonders wichtig erachtet, wird überdurchschnittlich häufig eine Verbesserung der Verkehrsbindung konstatiert. Ähnlich verhält es sich für den ÖPNV: Je häufiger der ÖPNV genutzt wird, desto positiver fällt auch seine Bewertung aus. Damit bestätigt sich auch in dieser Untersuchung: die Nutzungshäufigkeit des ÖPNV hat direkten Einfluss auf dessen wahrgenommene Qualität.

Insgesamt wird auf fast allen untersuchten Flächen die Verkehrsbindung als gut bewertet. Vor allem bei Flächen mit heutiger Mischnutzung fallen die Bewertung und die wahrgenommene Verbesserung besonders gut aus. Insgesamt liegt die Bewertung des ÖPNV erwartungsgemäß leicht unter der Bewertung der generellen Verkehrsbindung. Auch im Bereich des Verkehrs ist ein allgemeiner Zusammenhang zu Lage oder Vornutzung der Flächen nicht erkennbar. Bei fünf der 14 ausgewerteten Flächen wird in der offenen Befragung explizit auf eine mangelnde Versorgung mit Parkplätzen hingewiesen.

Beurteilung der Förderung der Revitalisierungsprojekte

In allen untersuchten Kommunen wird die positive Bewertung der Förderung deutlich. Die Befürwortung zukünftiger Förderungen fällt im Vergleich zur arealsbezogenen Förderung geringer aus (**Tabelle 87**).

Tabelle 87: Beurteilung der Förderung der Projekte durch öffentliche Mittel

Fläche	Beurteilung		
	Förderung des Areals	Zukünftige Förderung	bei steigender Abgabenlast
1	+	o	
2	+	+	
	+	o	
67	++	+	
8	+	+	o
9	o	o	
10/11	++	+	
12	+	+	-
13	+	+	
17	++	++	
18	+++	++	
19	o	o	-
20	++	+	o
21	++	+	

Beurteilung: +++ sehr positiv bis --- sehr negativ

Die ergänzend eingeführte Frage nach der Zustimmung zur Förderung bei steigender Abgabenlast weist eine deutliche Abnahme der Zustimmung auf, eine ablehnende Haltung wird deutlich. Fördermaßnahmen werden tendenziell dann begrüßt, wenn sie für die Bevölkerung keine zusätzlichen Kosten verursachen. Welcher Zusammenhang zwischen der Art der Finanzierung, der Verwendung der Gelder und der Zustimmung zur Förderung besteht, konnte im Rahmen dieses Projektes nicht untersucht werden.

Fazit und Reflexion

Insgesamt ist in keinem der untersuchten Fälle eine signifikante Ablehnung durch die Bewohner, Anrainer oder Nutzer zu verzeichnen. Auch die offenen Fragen zeigen, dass die Revitalisierung der Brachflächen in den meisten Fällen positiv bewertet wird, auch wenn einzelne negative Folgen wahrgenommen werden.

Hinsichtlich der Wohnqualität zeigt sich, dass die untersuchten Aspekte unterschiedlich großen Einfluss auf den wahrgenommenen Erfolg der Revitalisierungsmaßnahme haben. Beim Lärm und bei der Verkehrsbelastung besteht sich ein leichter Einfluss: Eine steigende Belastung führt zwar zu einer Minderung des Nutzenzugewinns, auf die Befürwortung des Projektes hat dies jedoch kaum Einfluss.

In Ergänzung zu den fiskalischen Wirkungen einer Brachflächenrevitalisierung kann die Erhebung der sozialen Folgewirkungen einen Beitrag für eine umfassendere volkswirtschaftliche Untersuchung der Folgenabschätzung leisten.

Aufgrund der Untersuchung können dabei folgende Ergebnisse festgehalten werden:

- Die Zustimmung zu den Maßnahmen der Brachflächenrevitalisierung ist bei den Bewohnern, Anrainern und Nutzern insgesamt als hoch einzuschätzen.
- Für den Bereich der Einrichtungen sowie der visuellen Attraktivität war die Einschätzung auf den verschiedenen Flächen positiv. Ausnahmslos wird Geschäften des täglichen Bedarfs eine hohe Bedeutung, verbundenen mit einer hohen Nutzungshäufigkeit beigemessen und sie werden häufig genutzt. Kinder-, Jugend- und Bildungseinrichtungen werden ebenfalls als wichtig eingestuft, auch wenn die Nutzungshäufigkeit hier geringer ausfällt.
- Im Bereich der Lärmbelästigung und des Verkehrsaufkommens wurden Nutzeneinbußen wahrgenommen. Diese Ergebnisse sind jedoch zu relativieren, weil ein gestiegenes Verkehrsaufkommen kein auf die Revitalisierungsprojekte beschränktes Phänomen ist und weil jede Belebung oder Neuansiedlung auf einer Fläche zwangsläufig zu einem erhöhten subjektiven Lärmaufkommen führt. Diesen Nutzeneinbußen stehen die Nutzensteigerungen, z.B. durch neu entstandene Einrichtungen gegenüber.
- Die Verkehrsanbindung wird auf den meisten Flächen als gut bewertet, die Parkraumsituation wird dagegen in gut einem Drittel der untersuchten Flächen bemängelt.
- Die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Flächen wird von den Befragten begrüßt. In Einzelfällen wird auf steigende Mieten oder Mangel an entstandenen Mietwohnungen hingewiesen, die eine sozial selektierende Wirkung haben können.

Insgesamt gibt die Untersuchung wichtige Hinweise hinsichtlich eines Erfolgs von Brachflächenrevitalisierungsprojekten. Deutlich wurde, dass „weiche“ Faktoren, wie die Veränderung der visuellen Attraktivität, die wahrgenommene Verkehrs- und Lärmbelastung aber auch die alleinige Option der Nutzung neuer Einrichtungen erheblichen Einfluss auf die wahrgenommene Qualität der Revitalisierungsmaßnahme haben.

5 EMPFEHLUNGEN

5.1 EMPFEHLUNGEN UND HANDLUNGSHILFEN FÜR DIE KOMMUNEN

Die vorliegende Untersuchung hat eindeutig gezeigt, dass sich die Revitalisierung von Brachflächen für die Kommunen in aller Regel ökonomisch und sozial erfolgreich gestaltet. Die Revitalisierungen wurden zur Erreichung von vielfältigen Zielen umgesetzt.

Im Einzelnen wird in den Fallstudien beobachtet, dass

- fast immer ein städtebaulicher Missstand zu Grunde lag und beseitigt werden konnte,
- in manchen Fällen benötigte Flächen bzw. Bauten für Verwaltung sowie soziale und kulturelle Einrichtungen zentral platziert werden konnten,
- in vielen Fällen sich die Maßnahme auch für den städtischen Haushalt „ausgezahlt“ hat und dass
- die Maßnahme fast immer die Zustimmung der Nutzer und Anrainer gefunden hat.

Zentrale Voraussetzung für den Erfolg einer Revitalisierung von Brachflächen ist, einen geeigneten Investor für die Fläche zu finden. Abgesehen von den Fällen, bei denen ein hoher Investitionsdruck bestand und hohe Grundstückspreise erzielt werden konnten, wäre eine ökonomische Kalkulation im Vorfeld oft hilfreich gewesen: Wenn in einer Vorabkalkulation die ökonomischen Folgen der Revitalisierung deutlich gemacht werden, kann dies die Verhandlungen mit den potenziellen Investoren erheblich erleichtern und Fehlinvestitionen aus ökonomischer Sicht vermeiden helfen. Dabei fürchtet die Politik auch die einschränkende Wirkung ökonomischer Kalkulationen, weil diese den Verhandlungsspielraum für sie selbst begrenzt. Besteht aber ein politischer Druck, ein Revitalisierungsvorhaben umzusetzen, erscheint es den kommunalen Spitzen vorteilhafter, die kalkulatorischen Grundlagen nicht offen zu legen. Dieses politökonomische Problem besteht vor allem dann, wenn nur ein interessierter Investor zur Verfügung steht.

Als Empfehlungen lassen sich aus den Fallstudien ableiten:

- **Einbeziehung ökonomischer, sozialer und städtebaulicher Aspekte**
 - Bei der Planung und Entwicklung von Revitalisierungsprojekten sollten ökonomische Aspekte eine gleichberechtigte Rolle neben den städtischen, sozialen und städtebaulichen Aspekten spielen, um eine direkte Abwägung der entstehenden budgetären Belastung mit den multiplen Zielen der kommunalen Entscheidungsträger zu ermöglichen.
- **Vorabkalkulation**
 - In einer **Vorabkalkulation** in Form von Kosten-Nutzen-Betrachtungen sind die Positionen Grundstückserwerb, Herrichtung des Areals (Beseiti-

gung unbrauchbarer Einrichtungen und Altlasten), Ordnungsmaßnahmen und Neuerschließung von zentraler Bedeutung.

- Ebenso sind die daraus entstehenden **Folgekosten**, z.B. der Betrieb von neuen oder ausgebauten Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen, Pflege und Beleuchtung von Straßen, Parks und anderen öffentlichen Plätzen sowie die **Folgenutzen**, wie erhöhte Realsteuereinnahmen und erhöhte Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich zu quantifizieren und zu erfassen.
 - Darüber hinaus sollten auch die **Finanzierungskosten** (Kreditkosten bzw. blockierte Haushaltsmittel) sowie die Kosten der Planung (z.B. B-Plan, städtebaulicher Entwurf, Kosten-Nutzenbetrachtungen, Investoren-Akquisition) und der projektgebundene Verwaltungsaufwand berücksichtigt werden. Diese Kosten werden in der derzeit noch kameralistisch geprägten Kommunalverwaltung in der Regel nicht berücksichtigt, sind aber für eine Vorabkalkulation ebenso zu beachten wie in einer nachträglichen Evaluation der Revitalisierungsmaßnahme.
 - Insbesondere vor dem Hintergrund des **demographischen Wandels** muss der Zeithorizont bei der Berücksichtigung von Folgekosten und -nutzen ausreichend lang gewählt werden.
- **Restriktive Neuausweisung**
 - Wenn nennenswerte innerstädtische Brachflächen vorhanden sind, sollte die Neuausweisung von Baugrundstücken unbedingt restriktiv gehandhabt werden, um Investitionen in die Brachflächen relativ zu erleichtern und mögliche langfristige Folgekosten zu vermeiden.

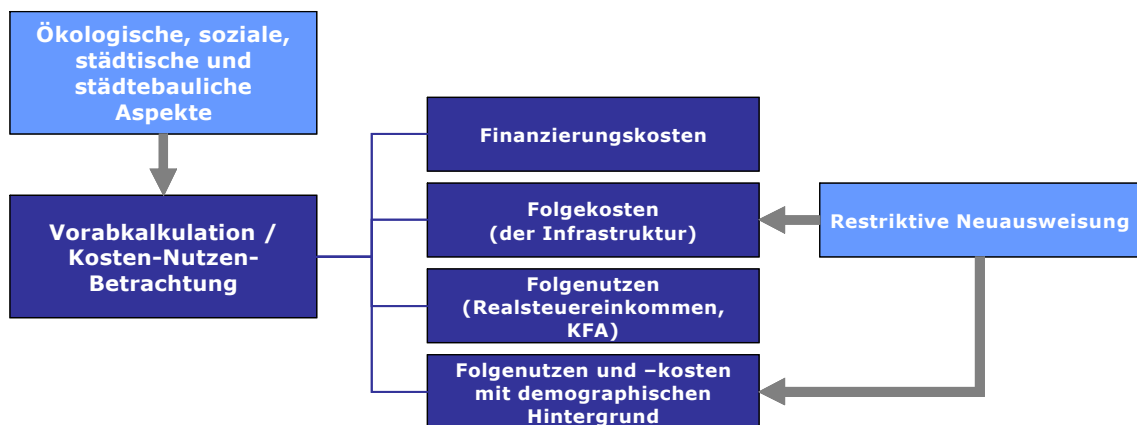


Abbildung 13: Wirkungsgefüge der Empfehlungen für die Kommunen

Durch die unmittelbaren Forschungsergebnisse lassen sich zusätzliche Potenziale für eine Reihe von weiteren Maßnahmen ableiten:

Die Option für Kommunen, Maßnahmen zusammen mit Investoren zu entwickeln, ist ebenfalls in eine Kosten-Nutzen-Betrachtung einzubeziehen, um alternative organi-

satorische Möglichkeiten zu nutzen. Die Schließung städtebaulicher Verträge erweist sich dabei zwar häufig als komplex, ist aber auch nur eine der Möglichkeiten, eine Zusammenarbeit mit privaten Investoren zu realisieren, was möglicherweise eine schnellere Umsetzung erlaubt als eine Revitalisierung in Eigenregie.

Ebenso hilfreich ist es für das Zusammenspiel von Kommune und Investoren, wenn große Projekte in Teilabschnitte untergliedert werden. Allerdings sind diese sorgfältig vertraglich abzusichern, um den Gesamterfolg der Maßnahmen nicht zu gefährden. Die mit einer Unterteilung in einzelne Projektabschnitte gewonnene Flexibilität bezüglich der budgetären Belastungen der Kommune hat möglicherweise den Preis eines „lock-in-Effektes“, bei dem die Kommune weniger Handlungsspielraum hat als der Investor, weil sie aufgrund der beschriebenen politischen Situation das Vorhaben zum Erfolg führen zu müssen. Diese Asymmetrie muss in den PPP-Verträgen berücksichtigt werden.

Ebenfalls hilfreich ist eine frühzeitige Einbindung aller Planungsbetroffenen und Interessierten, weil sie die Transparenz der Maßnahmen erhöhen und damit Akzeptanz schaffen kann. Wenn dies zu einer frühzeitigen Klärung von Konflikten beiträgt, sichert ein derartiger Prozess zusätzlich das Planungsergebnis. Dafür sollten die bestehenden Alternativen über geeignete Instrumente wie Planspiele oder Szenarien zur Diskussion gestellt werden.

Höhere Transparenz und Konfliktklärung geht aber mit einem erhöhten Zeitbedarf einher, so dass beschleunigte Verfahren nach §34 BauGB nur bedingt sinnvoll sind. Für die Planungs- und Umsetzungsphase ist es sicher hilfreich, wenn als Projektverantwortlicher eine Identifikationsperson vorhanden ist, die als zentraler Ansprechpartner für alle Akteure die Revitalisierung begleitet. Auf diese Weise lässt sich das Projekt stabilisieren sowie Transparenz und Akzeptanz seitens der Bevölkerung stärken. Dies trägt dazu bei, Revitalisierungsmaßnahmen auch hinsichtlich sozialer Auswirkungen und damit der Zustimmung der Bürger und Wähler zu der Verwendung öffentlicher Ressourcen zu verbessern.

Verfügen die Kommunen über ausreichende Haushaltsmittel, sollten sie Vorkaufsrechte nach §24 bis 27a BauGB nutzen, um so Flächen zu erhalten, die zur Stärkung der Stadtstruktur und Beseitigung vorhandener Defizite genutzt werden können. Dies stärkt die Lenkungsmöglichkeiten städtebaulicher Entwicklung und kann mittelbar zu einer restriktiven Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich beitragen.

5.2 EMPFEHLUNGEN FÜR DAS LAND BADEN-WÜRTTEMBERG

Das Land Baden-Württemberg misst dem Flächenrecycling weiterhin große Bedeutung zu. In der anstehenden Novellierung des **Landesplanungsgesetzes** soll die spürbare Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ausdrücklich als Leitvorstellung der räumlichen Entwicklung verankert werden. Es erscheint sinnvoll, diese Leitvorstellungen durch verbindliche landesplanerische Regeln zu ergänzen, um die restriktive Neuausweisung von Bauflächen auf regionaler Ebene zu unterstützen.

Im **Umweltplan 2007**⁹ des Landes wird als Zielsetzung festgeschrieben, dass die Kommunen ihre Innenentwicklungspotenziale erfassen und aktivieren sollen, dass die Förderpolitik des Landes die Gemeinden bei dieser Aufgabe unterstützen soll und dass das Flächenrecycling intensiviert wird (Umweltplan 2007, Kapitel 3).

Im Einzelnen ist Folgendes vorgesehen (Umweltplan 2007 Kap. 4):

- Das Aktionsbündnis „Flächen gewinnen in Baden-Württemberg“ soll weitergeführt werden und ein Projekt „Flächenmobilisierung in der Innenentwicklung“ in die Nachhaltigkeitsstrategie des Landes einbringen.
- Das vom Wirtschaftsministerium geförderte Internetportal zur ökologischen Stadt- und Gemeindeentwicklung in Baden-Württemberg www.oesgebw.de sowie die vom Umweltministerium geförderte Flächenmanagement-Plattform Baden-Württemberg sollen weiterhin über beispielhafte Projekte der Stadt- und Gemeindeentwicklung mit ökologischen Schwerpunkten informieren. Dabei sollen die Innenentwicklung und die Verringerung der Flächeninanspruchnahme besonders gewichtet werden.
- Der von Umweltministerium und Altlastenforum ausgeschriebene Flächenrecyclingpreis, der erfolgreich abgeschlossene Projekte aus Baden-Württemberg prämiiert, soll wiederholt werden.
- Um die vielfältigen Forschungsergebnisse und Leitfäden zum Flächenmanagement besser zugänglich zu machen, sollen sie im Internet in geeigneter Weise für die Anwender verfügbar gemacht werden.
- Zur Verbesserung der Datengrundlagen der Regionalplanung sollen regionsweite Übersichten über die Innenentwicklungspotenziale geschaffen werden. Das regionale Flächenmanagement soll in allen Regionen verbessert und ausgebaut werden.
- Die Fördermittel aus den Bereichen Wohnen und des Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum sollen zugunsten der Innenentwicklung gebündelt und besser mit der Förderung der Altlasten einschließlich des Flächenrecyclings verknüpft werden.
- Das Land strebt an, insbesondere innerstädtische Altlastenflächen zu sanieren und damit wieder nutzbar zu machen. Als Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wird künftig ein besonderer Schwerpunkt der Alt-

⁹ Umweltplan Baden-Württemberg, Fortschreibung 2007, Entwurf Stand 16.7.2007. Der Zeithorizont der Planfortschreibung ist 2012.

lastenbearbeitung auf der Untersuchung und Sanierung industrieller und gewerblicher Altlasten in innerstädtischen Bereichen liegen.

- Das Land wird im Rahmen des Programms BW PLUS weiterhin Forschungsprojekte zum Flächenmanagement fördern. In konkreten Projekten sollen auch die kommunalwirtschaftlichen Kostenvorteile der Innenentwicklung herausgearbeitet und den kommunalen Mandatsträgern anschaulich vermittelt werden.

Der Umweltplan enthält eine Vielzahl von politischen Absichtserklärungen, die in vielen Fällen weiter konkretisiert werden müssen.

An **Förder- und Finanzierungsprogrammen** stehen zur Verfügung:

- Das Landessanierungs- und Entwicklungsprogramm (LSP): Über dieses Programm fördert das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg u.a. auch die Wiedernutzung von Brachflächen. Es wird ergänzt durch das Bundesländer-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP).
- Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR): Hier fördert das Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg u.a. auch die Wiedernutzung von Gewerbebrachen.
- Die Förderrichtlinie Altlasten: Damit unterstützt das Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg Maßnahmen zur Erhebung, Untersuchung und Sanierung von altlastenverdächtigen Flächen, die sich in kommunalem Besitz befinden.
- Auch im KfW-Infrastrukturprogramm und den Regelungen zu den EU Ziel-2-Gebieten im Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) ist der Fördergegenstand „Wiedernutzung von Gewerbebrachen“ enthalten.

Die Praxis zeigt, dass die Fördermöglichkeiten nicht bei allen Kommunen „ankommen“. Um diese Situation zu verbessern, sollte die Art der Kommunikation der Fördermöglichkeiten intensiviert und angepasst werden. Bislang sind die meisten Fördergelder „versteckt“ in anderen Programmen und richten sich mit Ausnahme von LSP und ELR nicht an private Investoren. Angesichts der eher zunehmenden und dauerhaften Aufgabe der Brachflächenrevitalisierung und Innenentwicklung erscheint es sinnvoll, eine explizite Förderkulisse für diese Aufgaben zu strukturieren, die auch die aktive Rolle privater Investoren und Entwickler stärker berücksichtigt.

Es könnte einen Quantensprung bei der Brachflächenrevitalisierung bedeuten, wenn Kommunen, die eine restriktive Neuausweisung auf kommunaler Ebene umsetzen, „belohnt“ würden. Zweck-Zuweisungen im Kommunalen Finanzausgleich könnten dazu dienen. Die Zuweisungen könnten durch eine entsprechende Abgabe (bzw. Umlage) auf die Neuausweisung von Bauflächen gegenfinanziert werden, wodurch sich ein doppelter Lenkungseffekt ergeben würde.

Bei innerstädtischen Brachflächen, die derzeit oder in ihrem derzeitigen Zustand nur schwer zu vermarkten sind, sollte das Land die Kommunen ermuntern, die Flächen auch ohne Investor zu erwerben, herzurichten (z.B. Rückbau der Gebäude, Altlastensanierung) und ggf. eine Zwischennutzung (z.B. Grünfläche, Stellplätze) einzurichten. Auch dafür wäre eine Unterstützung angebracht, z.B. in dem organisatori-

sches Know-How zur Verfügung gestellt und „unternehmerische“ Risiken überschaubar gemacht würden.

Die Informationsvermittlung für das Brachflächenrecycling geschieht in hohem Maß im Internet durch **Informationsplattformen** und Datenbanken zum Flächenmanagement in Baden-Württemberg. Insbesondere ist das BofaWeb¹⁰ zu nennen; dort gibt es auch ein Kapitel „Wiedernutzung von Brachflächen und Umgang mit Altlasten“. Die Inhalte sind auch als Broschüre erhältlich.

Die Internetseiten enthalten meistens recht allgemeine Informationen zu dem Thema oder publizieren Beispiele. Kommunale Brach-, Gewerbe- oder Bauflächen-Kataster sind nur vereinzelt, **regionale Kataster** gar nicht dargestellt respektive vorhanden.

Es erscheint sinnvoll, die Hilfestellungen über die fachlichen Informationen zu Altlasten und den städtebaulichen Umgang mit Brachflächen hinaus durch Hilfestellungen für die politischen Gremien und Spitzen in den Kommunen zu ergänzen. Darüber hinaus sollte der Ansatz, Flächendatenbanken anzulegen und zu veröffentlichen, weiter verfolgt werden. Insbesondere bei der Schaffung von regionalen Informationen über innerstädtische Brachflächen sowie freie Gewerbe- und Bauflächen (wie es im Umweltplan vorgesehen ist) sollte das Land organisatorische und finanzielle Hilfestellung leisten.

Viele Kommunen sind personell kaum in der Lage, eine fiskalische Kalkulation für Revitalisierungsprojekte durchzuführen und geraten aufgrund dieser Informationsdefizite gegenüber potentiellen Investoren in eine nachteilige Situation. Eine Unterstützung könnte ein internetgestütztes Hilfsmittel für die ökonomische Vorabbewertung darstellen, das Standardkostenwerte verwendet und mit überschaubarem Aufwand zu handhaben ist. Ein derartiges Instrumentarium könnte Eckpunkte für die Verhandlung mit Investoren bilden und auf diese Weise die Verhandlungsposition der Kommunen stärken.

Das Wissen über die Akzeptanz von Revitalisierungsmaßnahmen ist für die Beschlussfassung in den kommunalen Gremien von großer Bedeutung. Die Evaluation erfolgreicher Maßnahmen auch hinsichtlich der Nutzer- und Bürger-Akzeptanz sollte in den dargestellten Beispielen nicht fehlen.

Brach fallende Flächen werden in den kommenden Jahrzehnten für die Kommunen an Bedeutung gewinnen. Während der Schwerpunkt zur Zeit noch bei der Umnutzung frei gewordener Industrieflächen und militärisch genutzter Areale liegt, wie in den in dieser Untersuchung betrachteten Projekten, wird es in Zukunft verstärkt um demographisch bedingte Branchen gehen, die bis hin zu Wohnbranchen reichen können. Das Land muss sich schon jetzt mit der Entwicklung planerischer und ökonomischer Vorgehensweisen auf diese Problemstellung vorbereiten. Um Verwerfungen im optischen und sozialen Gefüge der Städte zu vermeiden, müssen Maßnahmen gefunden werden, die die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Städte erhält, ohne die öffentlichen Budgets zu stark zu belasten.

¹⁰ www.xfaweb.baden-wuerttemberg.de/bofaweb/index.html

5.3 OFFENE FRAGEN UND WEITERER FORSCHUNGSBEDARF

Die Untersuchungen zu den sozialen Folgen von Revitalisierungsmaßnahmen haben gezeigt, dass die Kenntnisse über die Akzeptanz bei Nutzern und Bürgern für die kommunalen und privaten Entscheider von hohem Interesse sind. Es sind jedoch einige methodische Fragen offen geblieben, die durch eine Ausweitung der Befragtenzahlen und eine Erweiterung der bisherigen Fragestellungen beantwortet werden könnten. Eine Fortsetzung und Ausweitung der Untersuchungen würde bessere quantitative Ergebnisse für einzelne Flächen ermöglichen. So könnte z.B. umfassender auf die Bewertung unterschiedlicher Nutzergruppen auf den Arealen eingegangen werden.

Bisher wurden Konzepte der monetären Nutzenmessung nicht in die Untersuchung integriert. Solche Ansätze, die z.B. auf die Zahlungsbereitschaft der An- oder Bewohner für bestimmte Projektmaßnahmen abzielen können, könnten jedoch zu einer weiteren Objektivierung der sozialen Folgewirkungen führen. Deutlich wird aus den bisherigen Untersuchungen, dass solche Untersuchungen im Rahmen von Wohnumfeldveränderungen immer mit erheblichem Aufwand verbunden sind, weil die aus Brachflächenrevitalisierung entstehenden sozialen Folgewirkungen komplex und vielschichtig sind.

Darüber hinaus sollte die Fragestellung einbezogen werden, inwiefern die Revitalisierungsmaßnahme tatsächliche oder vermutete Preissteigerungen induzieren und dadurch Verdrängungsprozesse auslösen.

Um die Kommunen in der Aufgabe der Brachflächenrevitalisierung zu unterstützen, empfiehlt sich die Entwicklung eines GIS-gestützten Webportals für die Kommunen zur Prognostizierung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit. Damit könnte man den Kommunen zur besseren Planbarkeit von Flächenrevitalisierungen ein webbasiertes Portal kostenlos zur Verfügung stellen. Das Webportal sollte die Möglichkeit bieten, über entsprechend vereinfachte Masken Daten einer geplanten Brachflächenrevitalisierung einzugeben und mit Hilfe einer dahinter stehenden Datenbank von bereits durchgeführten Revitalisierungen eine kommunalwirtschaftliche Entscheidungshilfe zu erhalten: Dieses Angebot würde die Entscheidungsgrundlagen für innerstädtische Revitalisierungsvorhaben erheblich verbessern und könnte vor der Projektdurchführung zu einer Prüfung der wirtschaftlichen, strukturellen und sozialen Folgewirkungen führen. Realexperimente könnten dazu weitere Datengrundlagen schaffen.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Durch die Analyse der Folgen von Revitalisierungsmaßnahmen auf den kommunalen Haushalt und der Auswirkungen auf die Wohn- und Lebensverhältnisse der Anrainer und Bewohner der Areale sollte aufgezeigt werden, welche Voraussetzungen bei einer Brachflächenrevitalisierung am ehesten zu einem kommunalwirtschaftlichen Erfolg führen und welche Vor- und Nachteile aus der Revitalisierung für Kommunen und Bevölkerung resultieren.

6.1 VORGEHENSWEISE, KOMMUNEN UND UNTERSUCHUNGSFLÄCHEN

Für die Untersuchung der Folgewirkungen von Brachflächenrevitalisierungen im innerstädtischen Bereich konnten 14 baden-württembergische Kommunen unterschiedlicher Größe und zentralörtlicher Bedeutung gewonnen werden. In diesen Kommunen wurden Erhebungen zu 17 Flächen durchgeführt. Die untersuchten Flächen differieren erheblich nach Größe, Vornutzung und Kontaminationen. Ebenso unterscheiden sie sich in der Art der Nachnutzung sowie hinsichtlich beteiligter Akteure. Bei 9 der untersuchten Areale handelt es sich um ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen, 8 weitere Flächen wurden zuvor militärisch genutzt.

Zur Realisierung des Forschungsprojektes wurde je ein Fragebogen zur Befragung auf kommunaler Ebene und auf Nutzerebene erstellt, mit dem Ziel, Daten zur Projektgenese, zur Projektumsetzung, zu fiskalischen Auswirkungen und sozialen Folgen zu gewinnen. In den Kommunen wurden die an der Planung beteiligten Mitarbeiter befragt. Die Angaben zur fiskalischen Betrachtung wurden in den zuständigen Abteilungen zusammengetragen. Ergänzend wurden die Nutzer, Anrainer und Bewohner der Fläche zu den sozialen Folgewirkungen der Revitalisierungsmaßnahme befragt.

6.2 ERGEBNISSE DER FISKALISCHEN UND SOZIALEN AUSWERTUNGEN

Trotz der Heterogenität der betrachteten Flächen lassen sich Gemeinsamkeiten ausmachen. Auf fast allen Flächen wurden städtebauliche Missstände beseitigt und zugleich die Attraktivität der Umgebung bzw. der Innenstadt erhöht. Es entstand einerseits Raum für modernes Wohnen und kleinflächigen Einzelhandel sowie kulturelle bzw. städtische Einrichtungen in zentraler Lage andererseits. Des Weiteren konnten durch Gewerbeansiedlungen Arbeitsplätze geschaffen oder erhalten werden.

Der „Erfolg“ einer Revitalisierungsmaßnahme kann an unterschiedlichen Faktoren gemessen werden. Zwei Aspekte – die fiskalischen und sozialen - wurden im Rahmen dieses Forschungsprojektes fokussiert.

Aus den fiskalischen Betrachtungen lassen sich folgende Ergebnisse ableiten:

Revitalisierungsmaßnahmen stellen, soweit sie nicht komplett von privaten Investoren getragen werden, zunächst eine Belastung für den kommunalen Haushalt dar. Dabei sind Kosten für die Herrichtung eines Areals zumeist ein entscheidender Faktor für die fiskalische Bilanz der Projekte. Die Kosten für Rückbau von Gebäuden

und Infrastruktureinrichtungen sind unterschiedlich hoch. Ähnlich verhält es sich bei den Kosten für Altlastensanierung, je nach dem, ob diese Kosten von Vorbesitzern oder Investoren getragen werden oder von der Kommune (teil-)finanziert werden. Das Schließen kommunaler Verträge kann bei entsprechender Gestaltung eine für den kommunalen Haushalt nahezu kostenneutrale Projektrealisierung ermöglichen. Eine Belastung des Haushaltes ist aber gleichfalls möglich.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass bei über 50% der Flächen die Revitalisierungsmaßnahme zu einer positiven fiskalischen Bilanz geführt hat. Die Fertigstellung einiger bisher noch nicht abgeschlossener Projekte wird diese Quote noch deutlich erhöhen.

Der fiskalische Erfolg der Maßnahmen ist hauptsächlich auf folgende Gründe zurückzuführen:

Geringe Projektkosten bzw. hohe Verkaufserlöse aus Grundstücksverkäufen reduzieren die Belastung für den kommunalen Haushalt. Ebenso wirkt sich die Beteiligung der Vorbesitzer, Investoren und der öffentlichen Hand an den Kosten (z.B. für Altlastensanierung oder Erschließung) aus. Die aus Wohnraum schaffenden Projekten resultierenden Bevölkerungszuwächse führen zu einer Steigerung der einwohnerbezogenen Zuweisungen aus dem Kommunalen Finanzausgleich, d.h. zu Mehreinnahmen im kommunalen Haushalt.

Bei den Projekten, die keine positive fiskalische Bilanz aufweisen, stehen zumeist stadtstrukturelle Aspekte im Vordergrund. Dazu zählen die Bemühungen, das Angebot hinsichtlich Verwaltungseinrichtungen, sozialer Infrastruktur sowie kultureller Angebote zu erhöhen. In diesen Fällen werden kaum Einnahmen aus Grundstücksverkäufen erzielt, weil die Flächen in kommunaler Hand verbleiben. Der Erhalt bzw. die Schaffung von Arbeitsplätzen wird als langfristige, städtische Investition begriffen. Dies gilt auch für die Entschärfung städtebaulicher Konflikte durch Restrukturierungsmaßnahmen von Produktionsstätten.

Bei besonders günstigen Voraussetzungen ist es sogar möglich, mit der Schaffung von Wohnraum, Gewerbeflächen, Heimplätzen sowie kulturellen Einrichtungen auf einem Areal einen fiskalischen Gewinn zu erzielen. Bei einem positiven Verlauf der Revitalisierung, hoher Flächennachfrage bei gleichzeitiger restriktiver Neuausweisung von Bauland und hohem Wachstum in der Kommune konnte in Einzelfällen ein Verhältnis von investierten Mitteln zu Rendite von 1:5 bis zu 1:10 erreicht werden.

Die sozialen Folgewirkungen einer Revitalisierungsmaßnahme sind für deren nachhaltiges Gelingen ebenfalls sehr entscheidend. Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Projekte seitens der Bevölkerung eindeutig begrüßt werden. Besonderen Stellenwert haben dabei die visuelle Attraktivität sowie der hinzugewinn von Einrichtungen jeglicher Art, die die Angebotsvielfalt vor Ort erhöhen. Besonderen Anklang finden dabei Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kinder-, Jugend- und Bildungseinrichtungen. Mischgebiete werden dabei tendenziell besser bewertet als reine Wohn- oder Gewerbegebiete.

Zwar resultiert aus den Revitalisierungen eine Zunahme an Lärm- und Verkehrsbelastung, doch nur selten wurden diese Belastungen explizit als störend empfunden. Die Einbußen durch Lärm und Verkehr werden durch die Angebotsvielfalt und die gestiegene visuelle Attraktivität relativiert.

Die Kritik der Reduzierung oder Verlagerung des Parkraumangebotes deutet darauf hin, dass Konzepte zur Verkehrsreduktion in den entstandenen Arealen von der Bevölkerung z.T. noch nicht anerkannt werden.

Auch bei der Brachflächenrevitalisierung haben die „weichen“ Faktoren einen erheblichen Einfluss auf die Qualität und damit auf den nachhaltigen Erfolg einer Revitalisierungsmaßnahme. Brachflächerevitalisierungen zahlen sich demnach nicht nur in vielen Fällen für den städtischen Haushalt aus, sie erfahren zumeist auch eine hohe Akzeptanz seitens der Bürger. Besonders positiv wirkt sich hierbei aus, dass oftmals nicht ein Einzelziel verfolgt wird, sondern ein ganzes Zielbündel.

6.3 EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

Die Hauptvoraussetzung für eine erfolgreiche Revitalisierung ist, einen geeigneten Investor zu finden. Eine Vorabkalkulation kann die ökonomischen Folgen einer Maßnahme aufzeigen und so die Verhandlungsposition gegenüber den Investoren stärken. Zugleich hilft diese Kalkulation Fehlinvestitionen zu vermeiden. Des Weiteren wird den Kommunen empfohlen, die ökonomischen Aspekte gleichrangig neben städtischen, sozialen und städtebaulichen Aspekten zu betrachten. Dabei sollten die Finanzierungskosten, Folgekosten und Folgenutzungen berücksichtigt werden, die eine Kosten-Nutzen-Betrachtung ermöglichen. Das Land Baden-Württemberg kann durch die Unterstützung bei der Erstellung eines internetgestützten Hilfsmittels dazu beitragen, den Kommunen ein Instrument zur Verfügung zu stellen, welches eine fiskalische Kalkulation eines Revitalisierungsprojektes ermöglicht.

Durch eine restriktive Ausweisung von Baugrund bei hinreichend vorhandenen innerstädtischen Brachflächen kann die Revitalisierung dieser Flächen gefördert werden. Finanziellen Anreize, z.B. Zweckzuweisungen im Kommunalen Finanzausgleich, könnten dazu beitragen, den Kommunen die Entscheidung zu einer forcierter Innenentwicklung und zu restriktiver Neuausweisung von Bauland zu erleichtern und somit nicht nur zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen, sondern auch langfristige Folgekosten einer Außenentwicklung minimieren.

Darüber hinaus gilt es, Fördermöglichkeiten intensiv zu kommunizieren. Die Praxis zeigt, dass die bestehenden Fördermöglichkeiten nicht alle Kommunen erreichen. Bislang sind die Fördergelder zumeist in anderen Programmen „versteckt“; andererseits richten sich die Förderprogramme mehrheitlich nicht an private Investoren. Die Revitalisierung von Brachen wird damit zusätzlich gehemmt. In Hinblick auf die zunehmende und dauerhafte Aufgabe der Brachflächenrevitalisierung und Innenentwicklung erscheint es sinnvoll, eine explizite Förderkulisse zu strukturieren, die die Rolle der Kommunen und der privaten Investoren und Entwickler umfasst.

Die Kommunen sollten ebenfalls darin bestärkt werden, für Investoren weniger rentable Flächen selbst herzurichten oder einer Zwischennutzung zuzuführen. Auch hierfür sind geeignete Instrumente und weitere Förderung nötig.

Zu unterstützen sind die Kommunen auch darin, die Attraktivität und Funktionsfähigkeit der Städte im Hinblick auf den demographischen Wandel so zu gestalten, dass diese dauerhaft erhalten werden können, ohne die öffentlichen Kassen zu sehr zu belasten.

Die Einbindung aller Akteure in den Planungs- und Realisierungsprozess erhöht Akzeptanz einer Maßnahme; ein zentraler Ansprechpartner kann diesen Effekt verstärken.

Das Land Baden-Württemberg kann durch die genannten Maßnahmen die Kommunen bei der Realisierung von Brachflächenrevitalisierungen unterstützen. Außerdem sollte die Umsetzung der im Umweltplan 2007 festgelegten Ziele vorangetrieben werden. Die darin enthaltene politische Absichtserklärung ist weiter zu konkretisieren.

Um die sozialen, strukturellen und ökonomischen Folgewirkungen sowie die Nachhaltigkeit von Revitalisierungsprojekten vorab prognostizieren zu können, ist eine Ausweitung der vorliegenden Untersuchung sinnvoll. Gleichzeitig kann damit die Grundlage für ein GIS-gestütztes Web-Portal geschaffen werden, mit Hilfe dessen den Kommunen für zukünftige Projekte vorab eine Kosten-Nutzen-Betrachtung hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit ermöglicht wird.

Es hat sich gezeigt, dass sich Brachflächenrevitalisierung rentiert, selbst wenn zunächst ein Defizit in der fiskalischen Bilanz der Maßnahme entsteht. Die sozialen Folgewirkungen und der Nutzenzugewinn gehören als nicht-monetäre Bestandteile zu den Erfolgsfaktoren der Brachflächenrevitalisierung, die sich mittel- und langfristig auch positiv auf den kommunalen Haushalt auswirken. Unter Berücksichtigung kommunaler Bedürfnisse und der Nachfragesituation können durch die Schaffung von Wohnraum und den damit induzierten Bevölkerungszuwächsen rasch Projektüberschüsse erzielt werden. Die Ansiedlung von Gewerbegebieten wirkt sich hingegen erst zeitlich versetzt auf den kommunalen Haushalt aus.

Literaturverzeichnis

- [1] ARLT, G. & SIEDENTOP, S. (1997): Die ökonomische Bewertung von Entwicklungsalternativen der Flächennutzung im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung: Fallbetrachtung Dresden. Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden (Hrsg.) IÖR-Texte 113.
- [2] BALDAUF, G. (2003): Innenentwicklung PUR – Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Ministerium für Umwelt und Verkehr, Stuttgart.
- [3] BIZER, K. (2005): The Institutional Framework of Land-Use Decisions. In: Land Degradation and Development Vol. 16, 561-568, 2005.
- [4] BIZER, K.; BUNZEL, A.; CICHOROWSKI, G.; ROTTMANN, M. (2006): Instrumente und Akteure in der Flächenkreislaufwirtschaft, Expertise ExWoSt-Vorhaben „Fläche im Kreis“. www.flaeche-im-kreis.de
- [5] BORTZ & DÖRING (1995): Forschungsmethoden und Evaluation für Sozialwissenschaftler. 2. Auflage, Berlin, Heidelberg.
- [6] DIEKMANN, A. (2004): Empirische Sozialforschung: Grundlagen, Methoden, Anwendungen, 11. Auflage, Rowohlt-Taschenbuch-Verlag.
- [7] DOETSCH, P.; RÜPKE, A. (1997): Revitalisierung von Altstandorten versus Inanspruchnahme von Naturflächen: Gegenüberstellung der Flächenalternativen zur gewerblichen Nutzung durch qualitative, quantitative und monetäre Bewertung der gesellschaftlichen Potentiale und Effekte. UBA-Texte 15/98, Selbstverlag, Berlin.
- [8] FELDTKELLER, ANDREAS (Hrsg.) (2001): Städtebau: Vielfalt und Integration. Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen. Stuttgart, München.
- [9] FINANZMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG (2006): Gesetz über den kommunalen Finanzausgleich (Finanzausgleichsgesetz - FAG). Fassung vom 1.1.2006.
- [10] GLOGER, S (2007): Innenentwicklung und Flächenmanagement aus überörtlicher Sicht – Ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz. In: Scholl, B. (Hrsg.): Stadtgespräche. Institut für Raum- und Landschaftsentwicklung, ETH Zürich. S. 68 - 79
- [11] GUTSCHE, J.-M. (2004): Fiskalische Bilanz neuer Wohngebiete für die Kommunen, in: Der Gemeindehaushalt, Heft 4.
- [12] INNENMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG: Orientierungsdaten des Innenministeriums und des Finanzministeriums zur kommunalen Haushalts- und Finanzplanung im Jahr 2006 (Haushaltserlass 2006) vom August 2005 - Az.: 2-2231/46.
- [13] KLAPHAKE, A & MEYERHOFF, J. (2003): Der ökonomische Wert städtischer Freiräume. Eine Anwendung der Kontingenten Bewertung auf eine städtische Parkanlage in Berlin, Arbeitspapiere zum Management in der Umweltplanung 08/2003, TU-Berlin.

- [14] KRAUS-JUNK, K. (2006): Die fiskalische Bilanz von Gewerbeansiedlungen aus planerischer Sicht. In: Beiträge zur sozialökonomischen Stadtforschung, Heft 3.
- [15] MOECKEL, R. & OSTERHAGE, F. (2003): Stadt-Umland-Wanderung und Finanzkrise der Städte, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung, Heft 115.
- [16] PÖTTEL, R. & HABERL, C. (2001): Volkswirtschaftliche Effekte der Revitalisierung. Eine globale Sichtweise. In: Azzam, Rafiq; Heinrich, Frank & Klapperrich Herbert (Hrsg.): Kompetenzzentrum für interdisziplinäres Flächenrecycling, CiF e.V., Freiberg. Heft 5, Freiberg. S. 181-187.
- [17] PREUß, T. & FERBER, U. (2005): Circular Flow Land Use Management: New strategic, planning and instrumental approaches for mobilisation of brown-fields, ISR-Diskussionsbeiträge, Heft 56.
- [18] PREUß, T. (2005): Soziale Aspekte des Flächenrecyclings in den Städten. Dokumentation des 4. Deutsch-Amerikanischen Workshops „Soziale Aspekte des Flächenrecyclings“ am 17./18.06.2006 in Leipzig. HRSG.: Deutsches Institut für Urbanistik.
- [19] SCHAFER, D.; KRACK-ROBERG, E. & HOFFMANN-KROLL, R. (2002): Bodennutzung durch wirtschaftliche Aktivitäten. Ein Beitrag zur Ökoeffizienzdiskussion – Band 11 der Schriftenreihe Beiträge zu den umwelt-ökonomischen Gesamtrechnungen. Endbericht. Statistisches Bundesamt Wiesbaden.
- [20] SCHNELL et al. (1999): Methoden der empirischen Sozialforschung.
- [21] SIEDENTOP, S.; EINIG, K.; KAUSCH, S.; GÖSSEL, J. (2002): Siedlungsstrukturelle Veränderung in Agglomerationsräumen. Abschlussbericht eines Forschungsvorhabens in Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Ordnungswesen, Dresden.
- [22] TOMERIUS, S. (2001.): Flächenrecycling als kommunale Aufgabe – Aktuelle Herausforderungen, Hemmnisse und Lösungsansätze; Deutsches Institut für Urbanistik.
- [23] WINDE, Frank (1999): Die Beurteilung der Wohnumfeldqualität in Städten: ein formales Bewertungsverfahren. In: Kilchmann, A. und Schwarz-von Rommer, H.G. (Hrsg.): GIS in der Stadtentwicklung. Methodik und Fallbeispiele, Springer Verlag.

ANHÄNGE

ANHANG 1

ÖKONOMISCHER FRAGEBOGEN

Brachflächenrecycling in Baden-Württemberg:

**Untersuchung von
volkswirtschaftlichen Folgewirkungen
von Brachflächenrevitalisierungen im Stadtbereich**

gefördert durch BWPlus,
ein Programm des Umweltministeriums Baden-Württemberg

**Fragebogen 1:
Revitalisierungs-Projekte und Kommunalwirtschaft**

Stand 15.09.06

1 Vorbemerkung

Für einen Grundstücksinhaber oder potenziellen Investor spielen die Chancen für einen zeitnahen Kapitalrückfluss eine große Rolle bei einer Entscheidung, eine Fläche zu entwickeln bzw. eine Brache zu revitalisieren. Bei größeren Unsicherheiten z.B. bez. der Dauer der Baureifmachung eines Grundstücks oder ungeklärter Eigentumslage oder ungeklärtem Umfang von Altlastenbeseitigungskosten „wird häufig die „Nullvariante“ gewählt: Das Liegenlassen der Fläche und der vorläufige Verzicht auf weitere Nutzung bringt eine bessere Kostenersparnis als die Revitalisierung“ (DOETSCH & RÜPKE 1997):

Umgekehrt ist die Interessenlage der Kommune, wenn die Brache innerhalb der geschlossenen Bebauung liegt: Je länger die Brache Bestand hat und einen städtebaulichen Missstand darstellt, desto größeren Schaden (reale Wertverluste, Image, bis Verödung) kann die Umgebung nehmen. Damit verbunden sind echte finanzielle Einbußen für den kommunalen Haushalt.

Eine gemeinsame (Kommune, Grundstücksinhaber, potenzielle Investoren) Entwicklung von Brachflächen ist in der Regel geeignet, eine win-win-Situation herbeizuführen, wenn allen Beteiligten die Auswirkungen der Handlungsvarianten bekannt sind. Dazu gehört auch, dass die Kommunen wissen, welche städtebaulichen und finanziellen Konsequenzen der Fortbestand der Brache bzw. die Investitionsentscheidung auf den Gemeindehaushalt haben kann.

Dieser Fragebogen ist ein Teil einer Untersuchung, die neben den sichtbaren baulichen und strukturellen Veränderungen die weniger sichtbaren Folgewirkungen der Brachenrevitalisierung erfassen und verdeutlichen will, insbesondere die Auswirkungen auf den kommunalen Haushalt und die Bewertung der neuen Situation durch die direkten Nutzern der Areale sowie der Anrainer und der Bürger der Stadt.

2

Charakterisierung der Kommune

Name der Kommune:	
Kategorie :	<i>Gemeinde</i> <input type="checkbox"/> <i>kreisangehörige Stadt</i> <input type="checkbox"/> <i>kreisfreie Stadt</i> <input type="checkbox"/>
Kreis:	
Anzahl der Einwohner:	
Entwicklung der Einwohnerzahl in den letzten 10 Jahren [%/a]	
Grad der Zentralität:	<i>Unterkern</i> <input type="checkbox"/> <i>Mittler Kern</i> <input type="checkbox"/> <i>Oberkern</i> <input type="checkbox"/>
Lage in der Region	<i>Randlage</i> <input type="checkbox"/> <i>Ballungsraum</i> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

3

Charakterisierung des/der Revitalisierungs-Projekts/e

Name des Areals:	
Größe des Areals [ha]:	
Lage innerhalb des Ortes:	<i>Zentral</i> <input type="checkbox"/> <i>Geschlossene Bebauung</i> <input type="checkbox"/> <i>Randlage</i> <input type="checkbox"/>
Besondere Funktionen in der Umgebung (<i>charakterisiert die städtebauliche Funktion des Areals bzw. den Schaden, der durch das Entfallen der Funktionserfüllung entsteht</i>):	
Besondere Gebäude in der Umgebung (<i>charakterisiert zu beachtende Bezüge zu Bauwerken oder benachbarten Funktionen</i>):	

Zeitlicher Ablauf des Projektes:	
<i>Beginn der Brache:</i>	
<i>Dauer der Brache:</i>	
<i>Beginn Initiative:</i>	
<i>Dauer der Verhandlung mit Investoren:</i>	
<i>Dauer Rückbau:</i>	
<i>Dauer Erschließung:</i>	
<i>Baubeginn:</i>	
<i>Fertigstellung;</i>	
<i>Sonstiges:</i>

3.1 Ehemaliger Zustand der Brache

Damalige Besitzer:
Aufgegebene Nutzungen:
Art und Umfang aufgelassener Gebäude:
Art und Umfang zurückgelassener Infrastruktureinrichtungen:
Art und Intensität zurückgelassener Kontaminationen

3.2

Hemmnisse der Wiedernutzung (*Eventuelle Gründe für Dauer der Nichtnutzung der Brachfläche*)

Existenz von Altlasten, Kontaminationen
Ungeklärte Lage und Umfang von Kontaminationen
Ungeklärte Haftungs- bzw. Finanzierungsfragen
Schwierige Vermarktung (<i>Lage, Größe, Image, sonst.</i>)
Behördliche Auflagen (<i>Umwelt-, Denkmal-, baurechtliche...</i>)
Management-Aufwand (<i>viele Beteiligte, Organisations-, Absprache-, Kompetenzprobleme...</i>)
Hohe Buchwerte, überzogene Rendite-Erwartungen; haben Abschläge bzw. Wertberichtigungen stattgefunden?

3.3 Genese des Projektes

Initiator: Wer hat das Projekt angestoßen?			
.....			
.....			
.....			
Wer war an der Entwicklung beteiligt?			
	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Wesentlicher Beitrag</i>
– Stadtplanungsamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wirtschaftsförderung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Oberbürgermeister	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Investoren (= Projektentwickler)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Projektentwickler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Projektsteuerer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Kämmerer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wohnungsbaugesellschaft	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Makler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– IHK, Handwerkskammer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Umweltamt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Naturschutzbehörde	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Sonstige	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
–			
Welche Verfahren, Methoden, Hilfsmittel kamen bei der Flächenentwicklung zum Tragen?			
	<i>Ja</i>	<i>Nein</i>	<i>Ausführende Stelle</i>
– FNP	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– B-Plan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– §34 BauGB	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– VEP (hier VBP)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Städtebaulicher Vertrag	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Städtebauliche Sanierungsmaßnahme	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Städtebaulicher Entwicklungsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Konzept bzw. Szenarien zur Innenentwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Probeplanung/Vorplanung durch Projektentwickler	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Marktanalyse	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Wertermittlungsverfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Berechnung der Gesamtwirtschaftlichkeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Marketing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– Zwischenerwerb durch die Kommune	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
– sonstige Entwicklungsschritte bzw. Verfahren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Welche Vorgehensweise gab es bez. Altlasten / Kontaminationen:

- Altlastenerkundung (*in Stufen, VU, OU, DU, BBodSchV*)

.....
.....
.....

- Altlastenbeseitigung

.....
.....
.....

- Wurden Sanierungsziele festgelegt?

.....
.....
.....

- Wenn ja, in welcher Vorgehensweise und zu welcher Phase?

.....
.....
.....

- Gab es einen Sanierungspflichtigen?

.....
.....
.....

- Gab es eine Ersatzvornahme durch die Kommune?

.....
.....
.....

- Wie wurden Rückbaumaßnahmen durchgeführt?

.....
.....
.....

- Sonstige

.....
.....
.....

3.4 Neue Nutzung

Investoren (<i>Wer hat das Kapital für das Projekt zur Verfügung gestellt?</i>):
Eigentümer (<i>Wer sind heute die Eigentümer der Flächen bzw. der Gebäude?</i>):
Art und Maß der neuen Nutzung (<i>z.B. Mischgebiet, GRZ, GFZ</i>):
Anzahl und Art der Wohnungen:
Anzahl und Art der Büros:
Art und Anzahl Gewerbebetriebe (<i>incl. Handel</i>):
Anzahl der Bewohner:
Anzahl der Arbeitsplätze:
Welchen Umfang haben Leerstände in den neuen Einrichtungen (%)?

3.5 Städtebauliche und strukturelle Folgen

Liegt die **Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes** vor? (kurze Beschreibung der weggefallenen Hemmnisse durch die Missstands-beseitigung):

.....

.....

.....

Hat eine **Aufwertung des Stadtviertels** durch die Maßnahme stattgefunden? (kurze Beschreibung des städtebaulichen Zugewinns durch die neuen Funktionen):

.....

.....

.....

Folgeinvestitionen: Sind in der Umgebung oder an anderer Stelle durch das Projekt weitere Investitionen angeregt worden? Wenn ja, welche?

.....

.....

.....

Strukturelle Änderungen: Haben sich in der Folge des Projektes strukturelle Änderungen (Wohnen/Gewerbe/Einzelhandel...) in der Umgebung vollzogen?

.....

.....

.....

Zuwanderungen/Vermiedene Abwanderungen: Wie viele neue Einwohner hat die Stadt durch das Projekt gewonnen? Dazu können auch diejenigen zählen, die ohne das Projekt die Stadt verlassen hätten¹¹):

.....

.....

.....

Zuwanderungen/Vermiedene Abwanderungen: Wie viele neue Betriebe/Arbeitsplätze hat die Stadt durch das Projekt gewonnen? Dazu können auch diejenigen zählen, die ohne das Projekt die Stadt verlassen hätten):

.....

.....

.....

Einrichtungen sozialer Infrastruktur: Sind durch das Projekt neue Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (KITA, Schule, Sozialstation...) neu erforderlich bzw. überflüssig geworden oder hat sich eine deutlich bessere/schlechtere Auslastung bestehender Einrichtungen ergeben?

.....

.....

.....

¹¹ Die Abgrenzung von Umzügen innerhalb der Stadt und echten Zugewinnen an Bewohnern ist methodisch nicht einfach. Es ist jedoch sinnvoll, hier besondere Sorgfalt walten zu lassen, da die Anzahl der zusätzlichen Einwohner bei den kommunalen Finanzen eine wichtige Rolle spielt.

<p>Einrichtungen technischer Infrastruktur: Sind durch das Projekt neue Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Energietrassen, Erschließungsbauwerke) neu erforderlich bzw. überflüssig geworden oder hat sich eine deutlich bessere/schlechtere Auslastung bestehender Einrichtungen ergeben?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Welche verkehrlichen Maßnahmen und Folgen hat das Projekt bewirkt (<i>neue Erschließung, neue Zufahrtstraßen erforderlich? Neue ÖPNV-Linien/Haltestellen erforderlich? Alte Verkehrseinrichtungen überflüssig?</i>):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Sind (evtl. durch „Sogwirkung“ des neuen Projektes) an anderer Stellen in der Stadt neue Brachen entstanden?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Vermiedene Flächeninanspruchnahme: Bestand ein direkter bzw. wahrscheinlicher Zusammenhang mit einer durch das Projekt entfallenen Inanspruchnahme von bislang freien (ungenutzt, Natur, Park, Garten, Acker, Forst) Flächen?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Gab es für die Flächenentwicklung Alternativstandorte innerhalb der Kommune oder innerhalb der Region?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
<p>Induzierte Änderung der Grundstückspreise: Wie hoch waren die Grundstückspreise auf dem Areal und in der näheren Umgebung und wie hoch sind diese heute? Zu welchen Anteilen sind die Veränderungen auf das Revitalisierungsprojekt zurückzuführen? (<i>Bitte Bodenrichtwertkarte und -bericht beifügen</i>)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

4

Kommunale Finanzen

Kommunale Brachen bzw. ihre Beseitigung haben Konsequenzen für die kommunalen Haushalte; diese sind in der Regel nicht explizit bekannt, aber für eine Entscheidungsfindung von herausragender Bedeutung.

4.1

Kommunaler Haushalt

Hier wollen wir versuchen, die Effekte von Einwohnerzuwächsen (bzw. vermiedene Abwanderungen) und Gewerbeansiedlungen unter Berücksichtigung des kommunalen Finanzausgleichs und den Umlagen auf den Gemeinde-Haushalt zu erfassen. Optimal wären Angaben für 2006 und das Jahr, in dem schwerpunktmäßig die Maßnahmen zur Revitalisierung stattgefunden haben. Viele Gemeinden stellen zur Abschätzung der Mittel, die im laufenden Jahr zur Verfügung stehen, eine „Berechnung der Schlüsselzuweisungen und Umlagen“ oder ähnliches auf der Grundlage des jeweiligen Haushaltserlasses auf. Darin ist fast alles enthalten, was wir für unsere Berechnungen benötigen:

Aus dem Jahr der Berechnung	2006	Jahr vor Maßnahmenbeginn
Landessumme Gemeindeanteil an der Einkommensteuer		
Landessumme Familienleistungsausgleich		
Gemeindeschlüssel ESt		
Landessumme Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer		
Gemeindeschlüssel USt		
Einwohnerzahl		
Erhöhte Einwohnerzahl		
Gewerbesteueraufkommen		
Hebesatz Gewerbesteuer		
Umlagesatz Gewerbesteuer		
Satz der Kreisumlage		
Aufkommen Grundsteuer A		
Aufkommen Grundsteuer B		
Ministerieller Haushaltserlass des jeweiligen Jahres (2006 ist vorhanden)		

Aus dem vorvergangenen Jahr	(2004)	2 Jahre vor Maßnahmen- beginn
Bruttoaufkommen Grundsteuer A		
Hebesatz Grundsteuer A		
Bruttoaufkommen Grundsteuer B		
Hebesatz Grundsteuer B		
Bruttoaufkommen Gewerbesteuer		
Hebesatz Gewerbesteuer		
Gewerbesteuerumlage		
Zuweisungen nach §29a FAG (Familienleis- tungsausgleich)		
Zuweisung nach §5 FAG (mangelnde Steuer- kraft)		

Darüber hinaus benötigen wir folgende Zahlen (ersatzweise Berechnungen oder qualifizierte Schätzungen):

Anzahl der Bewohner im betrachteten Areal	
Vor der Revitalisierung
Nach der Revitalisierung
Höhe des Grundsteueraufkommens aus dem Areal	
Vor der Revitalisierung
Nach der Revitalisierung
Höhe des Gewerbesteueraufkommens	
Vor der Revitalisierung
Nach der Revitalisierung

4.2

Kosten und Nutzen der Revitalisierung

Hier soll der Versuch unternommen werden, möglichst alle Kosten, die im Rahmen des Revitalisierungsprojektes aufgetreten sind, zu erfassen. Von besonderem Interesse sind alle Kosten, die als Zwischenfinanzierung oder endgültig den Gemeindehaushalt belasten sowie öffentliche Subventionen von Bund und Land. Wichtig wäre es, eine möglichst vollständige Auflistung zu erhalten, diese - wenn verfügbar - mit konkreten Beträgen zu versehen und dort, wo keine Beträge verfügbar sind, qualifizierte Schätzungen vorzunehmen.

Sollten bei den Kommunen weitere Kostenarten bekannt sein, nehmen wir diese gern in die Auflistung auf.

Jährliche Folgekosten der Revitalisierung				
Position		Kosten [TEUR/Jahr]		Davon durch Anlieger- Gebühren gedeckt [TEUR/Jahr]
1	Anteilig für das Areal:			
1.1	Straßenbeleuchtung			
1.2	Straßenreinigung			
1.3	Winterdienst			
1.4	Grünpflege			
1.5	Betrieb Spielplätze			
1.6	Zusätzliche KITA-Defizite			
1.7	Zusätzliche Betriebskosten Schulen			
2	Jährliche Kosten für langjährige Grundwassersanierung			
3	Kreditzinsen im Zusammenhang mit dem Areal			
4	Sonstiges			

Einmalige Kosten der Revitalisierung					
		Ausgaben		Zuschüsse	
		Jahr	Betrag (TEUR)	Betrag (TEUR)	Z.-Geber
1	Grundstück				
1.1	Grundstückserwerb durch die Gemeinde				
1.2	Notar, Grundbuch, Grunderwerbssteuer				
1.3	Veräußerungserlöse Grundstücke				
2	Herrichtung des Areals				
2.1	Entsiegelung				
2.2	Gebäuderückbau				
2.3	Rückbau technischer Infrastruktur				
2.4	Altlastenerkundung				
2.5	Altlasten-Gutachten				
2.6	Altlasten-Sanierung				
2.7	Sonstigen (Absperrung, Zwischengrün, etc)				
3	Planung				
3.1	B-Plan				
3.2	Wettbewerbe				
3.3	Musterplanung				
3.4	Konzeption				
3.5	Marketing				
3.6	Wirtschaftsfördermaßnahmen				
4	Erschließung				
4.1	Straßen Außenerschließung				
4.2	Innenerschließung				
4.3	Grünflächen				
4.4	Parken, Kinderspielplätze				
4.5	ÖPNV-Haltestellen				
4.6	Öff. Parkplätze				
4.7	Summe Erschließungsbeiträge				
5	Verwaltungskosten				
	Anteilige Gehaltskosten für Bedienstete der Stadtverwaltung, soweit in den o.g. Positionen nicht enthalten				

ANHANG 2

SOZIALER FRAGEBOGEN

FRAGEBOGEN 2

- Soziale Folgewirkungen von Brachflächenrevitalisierung -

Kommune: _____

Areal: _____

Standort: ehemalige Brache Angrenzendes Wohngebiet

Proband: Anrainer Bewohner Nutzer

Sehr geehrter Proband,

mit den folgenden Fragen wollen wir herausfinden, wie sich die Umnutzung des

_____ auf Sie auswirkt, welchen Nutzenzugewinn oder –Verlust, welche Vor- und Nachteile daraus für Sie und Ihren Haushalt entstehen. Ihre Angaben werden vertraulich und entsprechend der bestehenden Datenschutzbestimmungen anonym aufgenommen und ausschließlich für dieses Projekt verwendet.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung.

1. **THEMENKOMPLEX Wohnumfeld**

Kennen Sie den ursprünglichen Zustand des Areals?

- Ja → weiter mit Frage 1.2
- Nein → weiter mit Frage 1.3

1.2. Im Zuge der Umnutzung wurden die alten Gebäude des _____ beseitigt / saniert. Welche Aussage spiegelt Ihre Ansicht zum ursprünglichen Zustand des Geländes am besten wider?

Die Architektur der früheren Gebäude hat die optische Attraktivität des Gebietes...

- extrem herabgesetzt.
- herabgesetzt.
- nicht beeinflusst.
- Verbessert
- stark verbessert.

1.3. Auf diesem Areal ist ein(e) **Gewerbepark / Wohnsiedlung / Mischgebiet** entstanden. Welche der folgenden Aussagen zum aktuellen Zustand spiegelt Ihre Ansicht am ehesten wider? (Bitte vernachlässigen Sie dabei jeglichen Nutzen, den Ihnen die entstandenen Gebäude bringen)

Die neue Bebauung beeinflusst die optische Attraktivität des Gebietes...

- sehr negativ.
- negativ.
- nicht.
- positiv.
- sehr positiv.

- 1.4 Hat die Lärmbelastigung in Ihrem Wohngebiet in den vergangenen Jahren...
- stark abgenommen?
 - leicht abgenommen?
 - gleich geblieben?
 - leicht zugenommen?
 - stark zugenommen?
- 1.5 Hat die Belästigung durch Verkehrsaufkommen (Gefährdung, Verkehrslärm, Abgase) in Ihrem Wohngebiet in den vergangenen Jahren ...
- stark abgenommen?
 - leicht abgenommen?
 - gleich geblieben?
 - leicht zugenommen?
 - stark zugenommen?
- 1.6 Das Angebot an Grünflächen hat....
- stark abgenommen.
 - leicht abgenommen.
 - gleich geblieben.
 - leicht zugenommen.
 - stark zugenommen.
- 1.7 Welche Bedeutung hat das Wohnumfeld für Ihre Wohnqualität?
- sehr wichtig
 - wichtig
 - weniger wichtig
 - unwichtig
- 1.8. Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell auf einer Skala von 1 für sehr gut bis 5 für sehr schlecht?
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5

2. THEMENKOMPLEX: Angebot an Einrichtungen

Auf der umgenutzten Brachfläche sind verschiedene Einrichtungen entstanden.

- 2.1.1 Bitte beurteilen Sie zunächst die Bedeutung der folgenden Einrichtungen unabhängig vom tatsächlichen Nutzungsverhalten und geben Sie bitte an, wie oft Sie oder Mitglieder ihres Haushaltes diese Einrichtungen nutzen.

	Einrichtung	Bedeutung				Nutzungshäufigkeit				
		sehr wichtig	wichtig	weniger wichtig	unwichtig	4-7 pro Woche	1-3 pro Woche	mehrmals im Monat	weniger als 1x / Monat	Nie
1										
2										
3										
4										
5										

2.2.1 Mit der Entstehung neuer Einrichtungen ändert sich im Allgemeinen auch deren Erreichbarkeit. Bitte schätzen Sie im Folgenden, wie sich die Entfernung zu der jeweiligen Einrichtungsart im Vergleich zu vorher ungefähr verändert hat. Geben Sie hierfür die Entfernung vorher und nachher in Minuten an. Falls eine Einrichtung vorher nicht zur Verfügung stand, so geben Sie bitte „vorher nicht vorhanden“ an.

	Einrichtung	Entfernung in Minuten		vorher nicht vorhanden
		Vorher	nachher	
1				
2				
3				
4				
5				

2.3. Welche Einrichtungen fehlen Ihrer Meinung nach hier?

.....

.....

2.4 Hat sich das Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen insgesamt verbessert?

- ja
- nein
- weiß nicht

2.5 Wie beurteilen Sie das Angebot an öffentlichen und privaten Einrichtungen insgesamt auf einer Skala von 1 für sehr gut bis 5 für sehr schlecht?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

- 2.6. Welche Bedeutung hat das Angebot an öffentlichen oder privaten Einrichtungen für Ihre Wohnqualität?
- sehr wichtig
 - wichtig
 - weniger wichtig
 - unwichtig

3. THEMENKOMPLEX Verkehrsanbindung

Bitte geben Sie die Bedeutung der folgenden Aspekte aus Ihrer bzw. aus Sicht Ihres Haushaltes an:

- 3.1. Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell auf einer Skala von 1 für sehr gut bis 5 für sehr schlecht?
- 1
 - 2
 - 3
 - 4
 - 5
- 3.2. Hat sich die Verkehrsanbindung in den letzten Jahren verbessert?
- ja
 - nein
 - weiß nicht
- 3.3. Welche Verkehrsmittel nutzen Sie in Ihrem Wohngebiet?
- zu Fuß
 - Fahrrad
 - Öffentliche Verkehrsmittel
 - Auto
- 3.4. Wie wichtig ist die Anbindung Ihres Wohngebietes an den öffentlichen Nahverkehr generell?
- sehr wichtig
 - wichtig
 - weniger wichtig
 - unwichtig
- 3.5. Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den öffentlichen Nahverkehr?
- sehr gut
 - gut
 - ausreichend
 - unzureichend
 - nicht angebunden

- 3.6. Wie oft pro Woche nutzen Sie oder Mitglieder Ihres Haushalts das Angebot an Buslinien oder anderen öffentlichen Verkehrsmitteln?
- täglich
 - vier- bis sechsmal pro Woche
 - ein- bis dreimal pro Woche
 - weniger als einmal pro Woche
 - nie
- 3.7. Hat sich die Anzahl der in Ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?
- ja
 - nein
 - weiß nicht
- 3.8. Verkehren die Öffentlichen Verkehrsmittel in Ihrer Umgebung häufiger oder länger als noch vor wenigen Jahren?
- ja
 - nein
 - weiß nicht
- 3.9. Welche Bedeutung hat für Sie die Verkehrsanbindung ihres Wohngebietes für Ihre Wohnqualität?
- sehr wichtig
 - wichtig
 - weniger wichtig
 - unwichtig

4. **THEMENKOMPLEX Bewertung der Maßnahme**

Bei den folgenden Fragen möchten wir Ihnen Gelegenheit Ihre Eindrücke, Meinungen zu dem entstandenen Areal zu äußern.

- 4.1. Welche Effekte hat die Umnutzung des Areals Ihrer Meinung nach auf die Umgebung?
-
-
- 4.2. Welche Auswirkungen hat die Umnutzung des Areals auf das soziale Umfeld in der Umgebung?
-
-
- 4.3. Welche Aspekte sehen Sie als besonders positiv?
-
-
- 4.4. Welche Aspekte sehen Sie als besonders negativ?
-
-
- 4.5. Das Revitalisierungsprojekt wurde durch öffentliche Gelder finanziert. Wie beurteilen Sie diese Förderung?

- sehr positiv
- positiv
- Ist mir egal
- negativ
- sehr negativ

4.6. Würden Sie in Zukunft die Verwendung öffentlicher Mittel für weitere Brachflächenrevitalisierung in Ihrer Umgebung...

- sehr begrüßen
- begrüßen
- Ist mir egal
- ablehnen
- stark ablehnen

4.7.1 Würden Sie dies auch dann begrüßen, wenn für Sie persönlich die Abgabenlast steigt?

- sehr begrüßen
- begrüßen
- Ist mir egal
- ablehnen
- stark ablehnen

4.8 Für welche Einrichtungen würden Sie eine Förderung über öffentliche Mittel begrüßen?

.....
.....

5. THEMENKOMPLEX Statistische Angaben

Dürften wir Sie abschließend bitten, noch einige persönliche Angaben zu machen:

5.1. Geschlecht: männlich weiblich

5.2. Alter: _____

5.3. Größe Ihres Haushalts: _____

5.4. Wie viele Kinder unter 15 Jahren leben in Ihrem Haushalt? _____

5.5. Bitte geben Sie an, in welchem Bereich sich Ihr Nettohaushaltseinkommen pro Jahr bewegt:

- unter 10.000 €
- 10.001 € bis 20.000 €
- 20.001 € bis 30.000 €
- 30.001 € bis 50.000 €
- 50.001 € bis 100.000 €
- über 100.000 €

Bei Bewohnern: 5.6. Vorheriger Wohnstandort: _____

Bei Bewohnern: 5.7. Grund des Umzuges: _____

Vielen Dank!

ANHANG 3

BERECHNUNGSBEISPIEL KOMMUNALER FINANZAUSGLEICH

Berechnung der Steueranteile, Schlüsselzuweisungen und Umlagen			
Stadt			Blatt 1
A Gemeindeanteil an der EKSt			
Landessumme 2006	3.300.000.000 €		25.217.940
Familienleistungsausgleich	279.000.000 €		2.132.062
Gemeindeschlüssel Stadt	0,0076418		27.350.002 €
B Gemeindeanteil an der Umsatzsteuer			
Landessumme 2006	400.000.000		
Gemeindeschlüssel Stadt	0,0054706		2.188.240 €
C Finanzausgleich 2006			
1. Maßgebende Einwohnerzahl			
Einwohnerzahl			83.499
erhöhte Einwohnerzahl			86.869
2. Bedarfsmesszahl			
Kopfbetrag	50.000 E	911,3 €	
	100.000 E	984,2 €	
	86.869 E	960,14 €	
	aufgerundet	960,2 €	83.411.614 €
3. Steuerkraftmesszahl			
<i>(Werte des Jahres 2004)</i>			
	Betrag	Faktor	
Grundbetrag Grundsteuer A	19.167	1,95	37.376 €
Grundbetrag Grundsteuer B	2.424.222	1,85	4.484.811 €
Grundbetrag Gewerbesteuer	5.303.333	2,9	15.379.666 €
abz. Gewerbesteuerumlage	4.740.000	-1	-4.740.000 €
Gemeindeanteil an der EKSt	25.217.940	1	25.217.940 €
Zuweisungen nach FAG §29a	2.067.000	1	2.067.000 €
Gemeindeanteil an der Ust	2.188.240	0,8	1.750.592 €
	Steuerkraftmesszahl		44.197.384 €
4. Schlüsselzahl			
Bedarfsmesszahl		83.411.614	
Steuerkraftmesszahl		44.197.384	
	Schlüsselzahl		39.214.230 €
5. Prüfung der Sockelgarantie			
60 v.H. der Bedarfsmeßzahl	83.411.614	0,6	50.046.968 €
Steuerkraftmeßzahl			44.197.384 €
Wenn Differenz negativ, keine Mehrzuweisungen			5.849.584 €
	Mehrzuweisungen		1.754.875 €

Berechnung der Steueranteile, Schlüsselzuweisungen und Umlagen		Blatt 2
Stadt		
6. Ermittlung der Steuerkraftsumme		
Steuerkraftmesszahl		44.197.384 €
Zuweisungen nach §5 FAG 2004		26.242.000 €
	Steuerkraftsumme	70.439.384 €
7. Voraussichtliche Zuweisungen (§ 5 FAG) 2006		
Schlüsselzuweisungen nach mangelnder Steuerkraft		
Schlüsselzahl	39.214.230	
Ausschüttung 70%	0,7	27.449.961 €
Mehrzuweisung		1.754.875 €
	Schlüsselzuweisung	29.204.836 €
8. Kommunale Investitionspauschale		
Steuerkraftsumme		70.439.384 €
Steuerkraftsumme je Einwohner		843,60 €
Vergleich zum Landesdurchschnitt	853,00 €	98,90 %
Umgerechnete Einwohnerzahl	86.869	0,95
Investitionspauschale je umgerechneten E		14,30 €
	Investitionspauschale	1.180.115 €
D Umlagen		
9. FAG-Umlage		
Steuerkraftsumme		70.439.384 €
Steuerkraftmesszahl/Bedarfsmesszahl x 100		53 %
Umrechnung lt. §1a FAG		21,68 %
	FAG-Umlage	-15.270.713 €
10. Kreisumlage		
Steuerkraftsumme		70.439.384 €
Umlagesatz Kreis		41,95 %
	Kreisumlage	-29.549.322 €
11. Gewerbesteuerumlage		
Gewerbesteueraufkommen 2006		24.000.000 €
Hebesatz Stadt	360 %	
Grundbetrag		6.666.667 €
Umlagesatz	74 %	
	Gewerbesteuer Umlage	-4.933.333 €
12. Grundsteuereinnahmen		11.200.000 €
13. Haushalt Zuweisungen und Steuern		
Summe Zuweisungen		15.103.159 €
Summe Real-Steuern		30.266.667 €
	Summe Haushalt	45.369.826 €
"Wert" eines Einwohners:		884 €

ANHANG 4

TABELLEN ZU DEN SOZIALEN FOLGEWIRKUNGEN

BACKNANG BIEGEL:

Tabelle 88: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Biegel

Biegel	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Stadtbücherei	13,4	7	11,8	10	8,6	11	10,9	28
Bürgeramt/Stadtverwaltung	5,7	7	5,4	10	5,0	10	5,3	27
Medizinische Einrichtungen	2,9	7	4,1	10	4,3	10	3,9	27
KITA	2,4	7	4,4	10	3,2	10	3,4	27
Seniorentreff	2,6	7	2,8	10	2,8	10	2,7	27
Post	14,4	7	9,6	11	12,1	10	11,7	28
Kaufhaus	8,3	7	10,5	10	7,0	10	8,6	27
Drogerie	13,9	7	12,4	11	11,1	10	12,3	28
Café/Restaurant	9,9	7	10,6	10	6,4	10	8,9	27
Lebensmittelgeschäfte	12,1	7	7,5	11	5,2	10	7,8	28
Boutiquen	1,7	7	4,4	10	4,9	10	3,9	27
Einzelhandel/Dienstleistungen	6,0	7	4,3	10	4,9	10	5,0	27
sonst. (Tiefgarage)	9,0	7	3,9	7	9,9	7	7,6	21
Durchschnitt	7,9	7	7,1	10	6,6	10	7,1	27

Tabelle 89: Wahrgenommene Änderung in Backnang Biegel

Biegel	ja	nein	weiß nicht	N
A	55,6%	14,8%	29,6%	27
B	34,5%	31,0%	34,5%	29
C	25,0%	17,9%	67,9%	28

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 90: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Biegel

Biegel	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	13,6%	45,5%	18,2%	22,7%	0,0%	22
C	10,7%	60,7%	17,9%	3,6%	7,1%	28

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

BRETTEN PFORZHEIMER STRAßE I

Tabelle 91: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Pforzheimer Straße I

Pforzheimer Straße I Einrichtung	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Baumärkte	-	0	5,4	20	7,8	8	6,1	28
Modehaus	-	0	5,2	20	6,1	8	5,4	28
Lebensmittel	-	0	9,7	20	9,8	8	9,7	28
Musikschule	-	0	3,4	20	3,1	8	3,3	28
Europaschule	-	0	2,4	20	2,9	8	2,5	28
McDonalds	-	0	3,8	20	4,6	8	4,0	28
Durchschnitt	-	0	5,0	20	5,7	8	5,2	28

Tabelle 92: Wahrgenommene Änderung Pforzheimer Straße I

Pforzheimer Straße I	ja	nein	weiß nicht	N
A	64,3%	28,6%	7,1%	28
B	42,9%	39,3%	17,9%	28
C	25,0%	39,3%	35,7%	28

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 93: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Pforzheimer Straße I

Pforzheimer Straße I	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	3,6%	39,3%	42,9%	14,3%	0,0%	28
B	14,3%	67,9%	7,1%	10,7%	0,0%	28
C	21,4%	64,3%	7,1%	3,6%	0,0%	28

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

ESSLINGEN FUNKERKASERNE

Tabelle 94: Nutzenänderung aus den Einrichtungen der *Funkerkaserne*

<i>Funkerkaserne</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
KITA	16,0	4	-	0	-	0	8,6	25
Spielplätze	15,8	4	-	0	-	0	12,3	25
Café	4,3	3	-	0	-	0	3,8	23
Lebenshilfe	1,5	2	-	0	-	0	1,9	20
Tiefgarage	13,3	4	-	0	-	0	7,9	25
Durchschnitt	10,2	3	-	0	-	0	6,9	24

Tabelle 95: Wahrgenommene Änderung *Funkerkaserne*

<i>Funkerkaserne</i>	ja	nein	weiß nicht	N
A	58,3%	33,3%	8,3%	24
B	0,0%	70,8%	29,2%	24
C	8,3%	66,7%	25,0%	24

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 96: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung *Funkerkaserne*

<i>Funkerkaserne</i>	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	9,1%	77,3%	13,6%	0,0%	0,0%	22
C	0,0%	37,5%	58,3%	4,2%	0,0%	24

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

ETTENHEIM QUARTIER AM ETTENBACH

Tabelle 97: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Quartier am Ettenbach

Quartier am Ettenbach	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Spielplatz	6,1	18	3,0	1			5,9	19
Erweiterung Edeka	15,3	18	20,0	1			15,6	19
Durchschnitt	10,7	18	11,5	1			10,7	19

Tabelle 98: Wahrgenommene Änderung Quartier am Ettenbach

Quartier am Ettenbach	ja	nein	weiß nicht	N
A	-	-	-	-
B	0,3%	0,7%	0,0%	9
C	5,3%	57,9%	36,8%	19

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 99: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Quartier am Ettenbach

Quartier am Ettenbach	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	42,1%	15,8%	10,5%	21,1%	10,5%	19
C	-	-	-	-	-	-

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

KONSTANZ BYK-GULDEN-AREAL

Tabelle 100: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen *Byk-Gulden-Areal*

<i>Byk-Gulden-Areal</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Bäcker	14,2	29	-	0	-	0	14,2	29
Drogerie/Kiosk	11,2	28	-	0	-	0	11,2	28
Dienstleister	5,1	29	-	0	-	0	5,1	29
Medizin	3,8	29	-	0	-	0	3,8	29
Durchschnitt	8,6	29	-	0	-	0	8,6	29

Tabelle 101: Wahrgenommene Änderung in Konstanz *Byk-Gulden-Areal*

<i>Byk-Gulden-Areal</i>	ja	nein	weiß nicht	N
A	20,7%	37,9%	41,4%	29
B	17,2%	62,1%	20,7%	29
C	3,5%	51,7%	44,8%	29

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 102: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung *Byk-Gulden-Areal*

<i>Byk-Gulden-Areal</i>	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	13,8%	75,9%	10,3%	0,0%	0,0%	29
B	65,5%	31,0%	3,4%	0,0%	0,0%	29
C	55,2%	37,9%	6,9%	0,0%	0,0%	29

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

LÖRRACH KBC-Gelände

Tabelle 103: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen KBC-Gelände

KBC-Gelände	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Gaststätte	-	0	5,1	21	-	0	5,1	21
Elektrofachmarkt	-	0	7,1	21	-	0	7,1	21
EDEKA	-	0	11,7	21	-	0	11,7	21
medizinische Einr.	-	0	4,0	21	-	0	4,0	21
Durchschnitt	-	0	7,0	21	-	0	7,0	21

Tabelle 104: Wahrgenommene Änderung KBC-Gelände

KBC-Gelände	ja	nein	weiß nicht	N
A	-	-	-	-
B	-	-	-	-
C	0,0%	4,8%	95,2%	21

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 105: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung KBC-Gelände

KBC-Gelände	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	4,8%	14,3%	57,1%	19,0%	4,8%	21
C	15,8%	36,8%	42,1%	5,3%	0,0%	19

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

OFFENBURG IHLENFELD NORD UND SÜD

Tabelle 106: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Ihlenfeld

Ihlenfeld Nord / Süd	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Kulturelle Einrichtungen	7,0	11	7,7	7	7,6	7	7,4	25
Bildungseinrichtung	8,1	11	9,6	7	5,4	7	7,8	25
Stadtbibliothek	12,9	11	14,4	7	10,0	7	12,5	25
Familienzentrum	4,5	11	2,6	7	2,6	7	3,4	25
KITA	10,6	11	5,3	7	2,9	7	7,0	25
Durchschnitt	8,6	11	7,9	7	5,7	7	7,6	25

Tabelle 107: Wahrgenommene Änderung in Ihlenfeld

Ihlenfeld Nord / Süd	ja	nein	weiß nicht	N
A	100,0%	0,0%	0,0%	25
B	12,0%	48,0%	40,0%	25
C	16,0%	40,0%	44,0%	25

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 108: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Ihlenfeld

Ihlenfeld Nord / Süd	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	8,0%	84,0%	4,0%	4,0%	0,0%	25
C	0,0%	20,8%	58,3%	25,0%	0,0%	25

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

OFFENBURG LA HORIE

Tabelle 109: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen La Horie

La Horie	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Supermarkt	16,0	4	13,0	9	13,3	8	13,6	22
Sportstätten	9,3	4	5,7	9	7,8	8	7,1	22
Polizei	3,0	4	2,4	9	3,6	7	3,0	21
Schulen	9,2	5	8,2	9	6,8	8	7,7	23
Durchschnitt	9,4	4	7,3	9	7,8	9	7,8	22

Tabelle 110: Wahrgenommene Änderung La Horie

La Horie	ja	nein	weiß nicht	N
A	66,7%	12,5%	20,8%	24
B	20,8%	12,5%	66,7%	24
C	4,4%	56,5%	39,1%	23

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 111: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung La Horie

La Horie	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	8,3%	66,7%	16,7%	8,3%	0,0%	24
B	20,8%	70,8%	4,2%	0,0%	4,2%	24
C	0,0%	21,7%	47,8%	30,4%	0,0%	23

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

OSTFILDERN SCHARNHAUSER PARK

Tabelle 112: Nutzenänderung aus den Einrichtungen im Scharnhäuser Park

Scharnhäuser Park	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Apotheke	7,6	12	6,8	9	6,0	3	7,1	24
Banken	10,3	12	6,8	9	3,3	3	8,1	24
Beratung	2,2	12	2,9	9	3,0	3	2,5	24
Kinderbetreuung	3,3	12	3,6	9	4,0	3	3,5	24
Spielplatz/Trendsport	5,0	12	3,7	9	4,0	3	4,4	24
Supermärkte	12,5	12	11,9	9	14,7	3	12,5	24
medizinische Einr.	4,8	12	4,7	9	5,3	3	4,8	24
Schule im Park	4,6	12	3,3	9	4,0	3	4,0	24
sonst. Geschäfte	3,8	12	3,0	9	3,3	3	3,5	24
Stadthaus	8,8	12	6,1	9	9,3	3	7,8	24
Wellness/Fitness	3,9	12	3,3	9	3,0	3	3,6	24
Gastronomie	8,5	12	5,4	9	6,7	3	7,1	24
Durchschnitt	6,3	12	5,1	9	5,6	3	5,8	24

Tabelle 113: Wahrgenommene Änderung Scharnhäuser Park

Scharnhäuser Park	ja	nein	weiß nicht	N
A	79,2%	12,5%	8,3%	24
B	62,5%	16,7%	20,8%	24
C	58,3%	8,3%	33,3%	24

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 114: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Scharnhäuser Park

Scharnhäuser Park	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	45,8%	45,8%	8,3%	0,0%	0,0%	24
C	58,3%	29,2%	8,3%	4,2%	0,0%	24

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

TÜBINGEN *Französisches Viertel*

Tabelle 115: Nutzenänderung aus den Einrichtungen im *Französischen Viertel*

<i>Französisches Viertel</i>	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
medizinische Einrichtungen	5,5	20	-	0	4,0	5	5,2	25
Sportstätten	4,8	20	-	0	6,8	5	5,2	25
Kinderhaus	5,7	20	-	0	4,6	5	5,5	25
Kinder-/Jugendeinrichtungen	5,1	20	-	0	3,6	5	4,8	25
Kfz-Werkstatt	4,4	20	-	0	6,2	5	4,7	25
Fahrradladen	5,3	20	-	0	3,2	5	4,9	25
Bildungseinrichtung	4,2	20	-	0	3,2	5	4,0	25
Kunst-/Kultureinrichtungen	6,4	20	-	0	3,2	5	5,7	25
Gastronomie	12,9	20	-	0	6,2	5	11,5	25
Wellness/Fitness	4,6	20	-	0	2,6	5	4,2	25
Lebensmittel	14,8	20	-	0	7,6	5	13,4	25
Getränkehandel	8,0	20	-	0	4,0	5	7,2	25
sonstige	8,2	20	-	0	3,6	5	7,2	25
Beratungsunternehmen	3,8	20	-	0	5,2	5	4,1	25
Durchschnitt	6,7	20	-	0	4,6	5	6,3	25

Tabelle 116: Wahrgenommene Änderung im *Französischen Viertel*

<i>Französisches Viertel</i>	ja	nein	weiß nicht	N
A	-	-	-	-
B	52,0%	24,0%	24,0%	25
C	32,0%	28,0%	40,0%	25

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 117: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung im *Französischen Viertel*

<i>Französisches Viertel</i>	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	24,0%	57,7%	11,5%	3,8%	0,0%	25
C	25,0%	45,8%	25,0%	4,2%	0,0%	24

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

TÜBINGEN LORETTO

Tabelle 118: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Loretto-Areal

Loretto	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Medizinische Einrichtung	7,3	7	6,7	12	2,0	3	6,2	22
Kinderhaus	8,1	7	3,3	12	8,7	3	5,6	22
Polizeistation	2,0	7	3,3	12	2,0	3	2,7	22
Soziale Einrichtung	3,1	7	3,9	12	3,3	3	3,6	22
Parkhaus	2,6	7	4,5	12	3,0	3	3,7	22
Car Sharing/Fahrradwerkstatt	6,1	7	5,9	12	3,0	3	5,6	22
Volkshochschule	5,1	7	5,9	12	3,0	3	5,3	22
Kunst-/Kultureinrichtung	6,7	7	3,3	12	3,3	3	4,4	22
Gastronomie	11,0	7	5,8	12	6,7	3	7,6	22
Wellness/Fitness	5,3	7	3,7	12	3,7	3	4,2	22
Lebensmittel	14,3	7	10,2	12	10,3	3	11,5	22
Spezialgeschäft	4,6	7	2,8	12	2,3	3	3,3	22
Beratung	3,0	7	2,6	12	2,0	3	2,6	22
Durchschnitt	6,1	7	4,8	12	4,1	3	5,1	22

Tabelle 119: Wahrgenommene Änderung Loretto-Areal

Loretto	ja	nein	weiß nicht	N
A	59,1%	27,3%	13,6%	22
B	27,3%	27,3%	45,5%	22
C	31,8%	31,8%	36,4%	22

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 120: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Loretto-Areal

Loretto	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	13,6%	50,0%	22,7%	0,0%	13,6%	22
C	22,7%	27,3%	40,9%	9,1%	0,0%	22

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

ULM Wohnpark Römerstraße

Tabelle 121: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Wohnpark Römerstraße

Wohnpark Römerstraße	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Ballspielplatz / Spielplatz	-	0	5,4	23	-	0	5,4	23

Tabelle 122: Wahrgenommene Änderung Wohnpark Römerstraße

Wohnpark Römerstraße	ja	nein	weiß nicht	N
A	4,2%	83,3%	12,5%	24
B	8,3%	66,7%	25,0%	24
C	0,0%	62,5%	37,5%	24

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 123: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Wohnpark Römerstraße

Wohnpark Römerstraße	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	4,2%	45,8%	37,5%	12,5%	0,0%	24
B	8,3%	70,8%	20,8%	0,0%	0,0%	24
C	4,2%	50,0%	45,8%	0,0%	0,0%	24

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

VILLINGEN-SCHWENNINGEN KIENZLE AREAL

Tabelle 124: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen Kienzle Areal

Kienzle-Areal	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Lebensmittel	12,3	7	11,8	9	13,1	8	12,4	24
Getränke	9,4	7	10,0	9	10,8	8	10,1	24
Apotheke	6,1	7	9,0	9	6,9	8	7,5	24
Bäckerei/Imbiss	9,4	7	9,4	9	11,0	8	10,0	24
Durchschnitt	9,3	7	10,1	9	10,4	8	10,0	24

Tabelle 125: Wahrgenommene Änderung Kienzle Areal

Kienzle Areal	ja	nein	weiß nicht	N
A	56,0%	24,0%	20,0%	25
B	20,0%	60,0%	20,0%	25
C	0,0%	60,0%	40,0%	25

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 126: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung Kienzle Areal

Kienzle-Areal	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	4,0%	64,0%	28,0%	4,0%	0,0%	25
B	12,0%	76,0%	12,0%	0,0%	0,0%	25
C	0,0%	28,0%	52,0%	20,0%	0,0%	25

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

WEINHEIM MÜLLHEIMER TAL

Tabelle 127: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen im Müllheimer Tal

Müllheimer Tal	Bewohner		Anrainer		Nutzer		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Erweiterung KITA	11,8	12	5,0	10		0	8,7	22

Tabelle 128: Wahrgenommene Änderung Müllheimer Tal

Müllheimer Tal	ja	nein	weiß nicht	N
A	9,1%	72,7%	18,2%	22
B	9,5%	42,9%	47,6%	21
C	26,3%	26,3%	47,4%	19

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden öffentlichen Verkehrsmittel in den letzten Jahren erhöht?

Tabelle 129: Beurteilung von Wohnumfeld und Verkehrsanbindung in Weinheim Müllheimer Tal

Müllheimer Tal	1	2	3	4	5	N
	Sehr gut				Sehr schlecht	
A	-	-	-	-	-	-
B	9,5%	81,0%	4,8%	0,0%	4,8%	21
C	4,8%	61,9%	14,3%	14,3%	4,8%	21

A) Wie beurteilen Sie das Wohnumfeld generell?
 B) Wie beurteilen Sie die Verkehrsanbindung Ihres Wohngebietes generell?
 C) Wie beurteilen Sie die Anbindung Ihres Wohngebietes an den ÖPNV?

UNTERSCHIEDUNG NACH NACHNUTZUNGSARTEN

Tabelle 130: Nutzenänderung aus den einzelnen Einrichtungen nach Nachnutzungsarten der Areale

Einrichtung	Wohngebiet		Mischgebiet		Gewerbegebiet		Gesamt	
	Ø	N	Ø	N	Ø	N	Ø	N
Medizinische Einrichtung	-	-	5,3	151	4,0	21	5,1	172
Lebensmittelgeschäft	14,1	28	11,1	174	10,5	49	11,3	251
Kinder & Familie	7,5	75	4,4	101	-	-	5,7	176
Geschäfte	-	-	9,4	56	5,4	28	8,1	84
öffentliche Einrichtungen	-	-	9,4	77	-	-	9,4	77
soziale Einrichtungen	1,8	21	3,1	49	-	-	2,7	70
Fachgeschäfte/-firmen	-	-	4,6	127	6,5	49	5,2	176
Gastronomie	3,8	23	8,8	98	4,5	49	6,9	170
Parkmöglichkeiten	7,9	25	5,6	43	-	-	6,4	68
Bildungsstätten	-	-	5,8	119	2,9	28	5,2	147
Kunst&Kultur	-	-	5,9	72	-	-	5,9	72
Wellness, Sport Fitness	5,4	23	4,9	93	-	-	5,0	116
sonstige Einrichtungen	-	-	6,7	71	-	-	6,7	71
Durchschnitt	6,8	33	6,5	95	5,6	37	6,4	127

Tabelle 131: Wahrgenommene Änderung nach Nachnutzungsart

		ja	nein	weiß nicht	N
A	Wohngebiet	34,8%	52,2%	13,0%	46
	Mischgebiet	70,7%	16,3%	13,0%	123
	Gewerbegebiet	0,0%	0,0%	0,0%	0
	Gesamt	60,9%	26,0%	13,0%	169
B	Wohngebiet	5,8%	60,9%	33,3%	69
	Mischgebiet	30,7%	42,6%	26,7%	202
	Gewerbegebiet	42,9%	39,3%	17,9%	28
	Gesamt	26,1%	46,5%	27,4%	299
C	Wohngebiet	9,3%	54,7%	36,0%	86
	Mischgebiet	21,0%	37,0%	42,0%	200
	Gewerbegebiet	14,3%	24,5%	61,2%	49
	Gesamt	17,0%	39,7%	43,3%	335

A) Hat sich das Angebot an öffentlichen (und privaten) Einrichtungen verbessert?
 B) Hat sich die Anbindung bzgl. des Verkehrs verbessert?
 C) Hat sich die Anzahl der in ihrer Umgebung fahrenden ÖPNV?

ANHANG 5

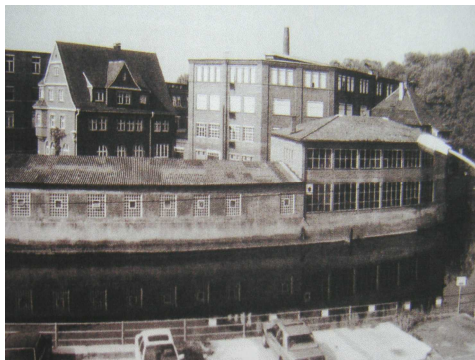
FLÄCHENPROFILE

FLÄCHENPROFIL: Backnang - Biegel

Kommune	Backnang, kreisangehörige Stadt
Kreis	Rems-Murr-Kreis
Einwohner	36.000
Flächengröße	1,7 ha
Lage in der Kommune	Zentrale Lage, an die Altstadt angrenzend

Nutzung

Historische Nutzungsart	Gerbereien, Lederverarbeitung, bereits seit dem 16. Jahrhundert genutzt
Nutzung nach der Revitalisierung	Verdichtete Mischbebauung, Wohnungen, Handel, Dienstleistungen, öffentliche und soziale Einrichtungen
Eigentümer vor der Revitalisierung	Industrieunternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, Investoren



Fabrikgelände 1985 *



Einkaufsstraße und Wohnungen 2006

Projektgenese

Jahr des Brachfallens:	1989
Dauer der Brache	6 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1991
Dauer der Verhandlung mit Investoren	3 Jahre
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	2 Jahre
Beginn der Neubebauung	1995
Fertigstellung	1997
Investoren	Kommune, Bauträger

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	1.600 TEUR
Investition Erschließung	5.300 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Beseitigung eines Industriestandortes in unmittelbarer Altstadtnähe, Öffnung des Areals, Anpassung an Altstadtstruktur, Verbesserung der Anbindung an die Altstadt
Strukturelle Änderungen	Aufwertung, Erweiterung und Attraktivitätssteigerung der Altstadt, Erhöhung der Einwohnerzahl in der Innenstadt
Folgeinvestitionen	Ansiedlung eines weiteren Modehauses geplant, Investitionen von Händlern in Innenstadt
Bewohner auf dem Areal	193

FLÄCHENPROFIL: Backnang - Biegel

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	661 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 700 TEUR p.a.

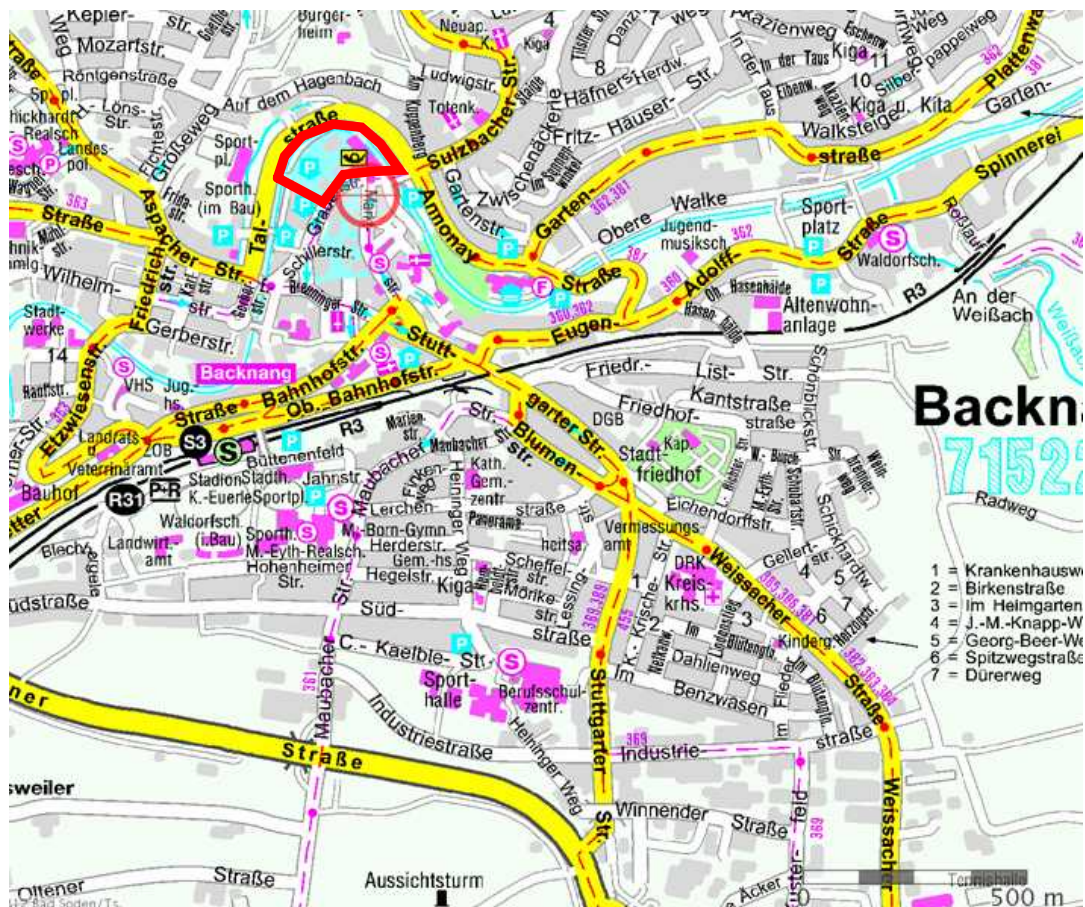
Soziale Folgewirkungen

Die Nutzungsmischung wird sehr positiv bewertet, auch wenn das Angebot nicht völlig den Präferenzen der Befragten entspricht. Die Revitalisierung hat zur Belebung der Innenstadt beigetragen; die optische Aufwertung wird positiv bewertet.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Biegel

Die vorhandene Infrastruktur wurde vollständig entfernt. Die vorhandenen Kontaminationen punktuell durch Bodenaushub beseitigt. Im *Biegel* ist ein attraktives Mischgebiet mit Wohnnutzung, Dienstleistungsangeboten, Einzelhandel, Möglichkeiten der Freizeitgestaltung und öffentlichen Einrichtungen nach dem Konzept der kurzen Wege entstanden. Der Mäander des Flusses Murr wurde über eine weitläufige Uferpromenade als natürliche Grenze des *Biegel* umgestaltet, integriert und begrünt. Optisch fügt sich das entstandene Areal gut in die feingliedrige Struktur der direkt angrenzenden Altstadt ein. Aufgrund der Bedeutung des Standortes für die Altstadt hat die Stadt Backnang das Projekt in Eigenregie und zum Teil auf eigene Kosten realisiert.

Lageplan Biegel



Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Backnang - Biegel

Fotodokumentation



Das alte Gerbertiertel Biegel, 1831*



Blick über die Murr in den Biegel



Nutzungsmischung im Biegel



Entlang der Uferpromenade*



Öffentliche Gebäude im Biegel*



Das Kaufhaus im Biegel



Mischnutzung*



Beispiel für die Innenhofgestaltung*

*Quelle: Stadt Backnang

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Bretten - Pforzheimer Str. I

Kommune	Bretten
Kreis	Karlsruhe
Einwohner	28.000
Flächengröße	18,7 ha
Lage in der Kommune	Randlage

Nutzung

Historische Nutzungsart	Industriegebiet, Produktion von Herden
Nutzung nach der Revitalisierung	Mischgebiet, Besonderes Wohngebiet, Gewerbegebiet
Eigentümer vor der Revitalisierung	Unternehmen, Stadt Bretten, Privateigentümer,
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Unternehmen



Standort der wichtigsten Arbeitgebers



Standort der Stadtwerke

Projektgenese

Jahr des Brachfallens:	--- (Verhinderung der Brache 1986/87)
Dauer der Brache	---
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1986/87
Dauer der Verhandlung mit Investoren	6 Jahre
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	4 Jahre
Beginn der Neubebauung	1992
Fertigstellung	Keine Angaben
Investoren	Unternehmen

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	1.500 TEUR
Investition Erschließung	460 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Verbesserung der Grundstücksstruktur und des optischen Erscheinungsbildes des Areals
Strukturelle Änderungen	Neustrukturierung in gewerblich-industrielle Schwerpunktbereiche und Schwerpunkte für städtische Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen; Änderung der Gemängelage
Folgeinvestitionen	Verbesserung der Verkehrssituation
Bewohner	124

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	658 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 650 TEUR p.a.
Trend der fiskalischen Bilanz	Steigend bei zunehmenden Gewerbesteuererträgen

FLÄCHENPROFIL: Bretten - Pforzheimer Str. I

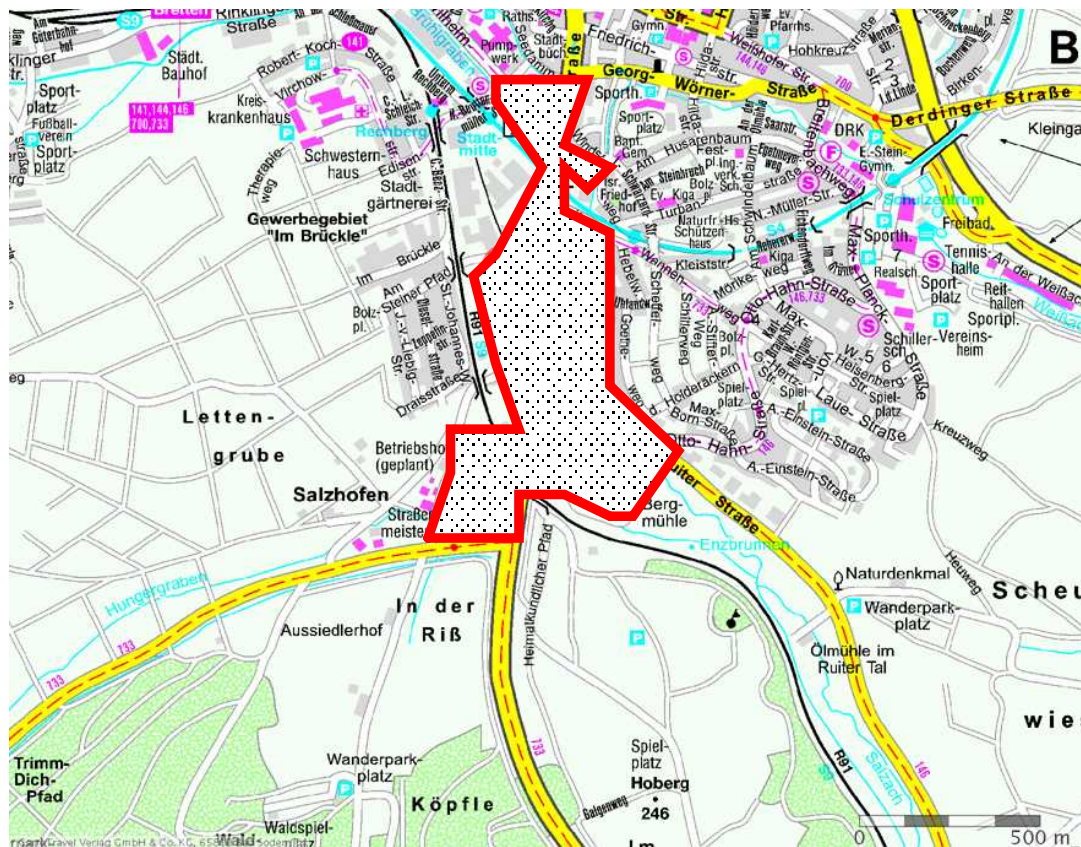
Soziale Folgewirkungen

Die Umstrukturierung wird weitgehend als positiv erachtet. Hervorgehoben werden die Ansiedlung von Einzelhandel sowie der Erhalt von Arbeitsplätzen. Das hohe Verkehrsaufkommen wird als erhebliche Belastung empfunden.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Pforzheimer Straße I

Um einen der Hauptarbeitgeber in Bretten in der Stadt zu halten, bemühte sich die Stadt um einen innerstädtischen Flächentausch, um diesem Unternehmen einen geeigneten Standort mit Expansionsmöglichkeiten bieten zu können. Im Zuge dieser Maßnahme wurden Gewerbebetriebe, städtische Einrichtungen etc. an andere Standorte verlagert. Damit konnte auch das Gebiet Pforzheimer Straße neu strukturiert werden.

Lageplan Pforzheimer Straße I



 Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Bretten - Pforzheimer Str. 1

Fotodokumentation



*Luftbild des alten Standortes



Nach der Umstrukturierung des Standortes



Im Gewerbegebiet



Im Gewerbegebiet



Im Gewerbegebiet



Gewerbegebiet an der Pforzheimer Straße

*Quelle: Stadt Bretten

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Esslingen - *Funkerkerne*

Kommune	Esslingen
Kreis	Esslingen
Einwohner	92.000
Flächengröße	7,0 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärische Nutzung
Nutzung nach der Revitalisierung	Wohnen
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, Städtische Wohnungsbaugesellschaft, Vermieter, Privat



Teilsanierter Altbestand mit Freiflächen



Die Kindertagesstätte im Wohnviertel

Projektgenese

Zeitpunkt des Bruchfallens:	1992
Dauer der Brache	Keine Angaben
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	Keine Angaben
Dauer der Verhandlung mit Investoren	Keine Angaben
Zeitraum des Rückbaus und der Erschließung	Keine Angaben
Beginn der Neubebauung	Keine Angaben
Fertigstellung	Keine Angaben
Investoren	Kommune, Bauträger

Investitionskosten

Investition Baureifmachung und Erschließung	2.400 TEUR
Investition Neubebauung	7.500 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung eines bisher unzugänglichen Areals für die Öffentlichkeit
Strukturelle Änderungen	Aufwertung der höherpreisigen Wohnlagen in der Umgebung
Folgeinvestitionen	Nein

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	739 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	Nicht ermittelbar

FLÄCHENPROFIL: Esslingen - Funkerkaserne

Soziale Folgewirkungen

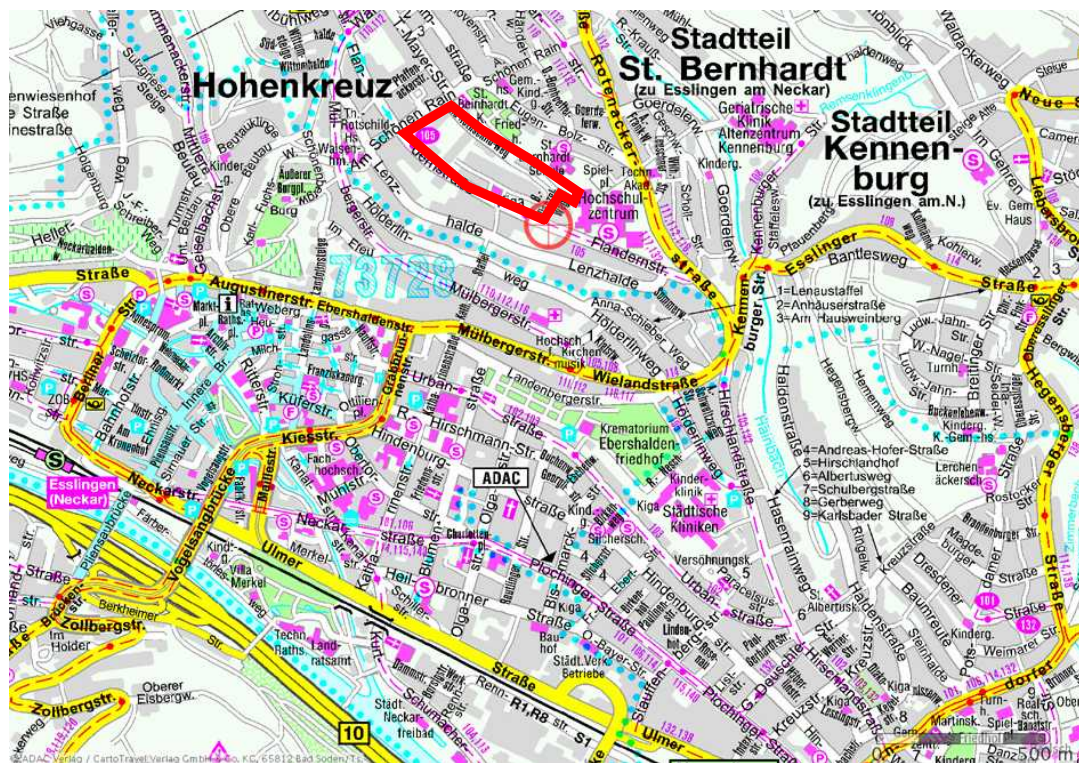
Besonders positiv werden die Familienfreundlichkeit, Nähe zur KITA bzw. zu den Schulen sowie die Verkehrsberuhigung des Areals hervorgehoben.


Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Funkerkaserne

Im Zuge der Umnutzung des Areals wurden einige Mannschaftsgebäude aufgelassen und saniert. Die Infrastruktureinrichtungen und Wege wurden entfernt und neu angelegt. Ein Blockheizkraftwerk wurde erhalten. Vorhandene Kontaminationen stellten keinen Hinderungsgrund zur Nachnutzung dar. Sie wurden mittels Bodenaushub und Bodenluftabsaugung beseitigt.

Auf dem Areal der ehemaligen *Funkerkerne* ist ein modernes familiengerechtes Wohnviertel entstanden, welches direkt vor Ort auch die Möglichkeit zur Kinderbetreuung in der neu entstandenen KITA bietet. Sozialer Wohnungsbau in den aufgelassenen und zum Teil sanierten Mannschaftsgebäuden wird durch Eigentumswohnungen und Mietwohnungsangebote privater Wohnungsgesellschaften ergänzt. Die starke Durchgrünung, zahlreiche Freiräume zum Spielen und die weitestgehend verkehrsberuhigte Gestaltung des Areals hebt die Familienfreundlichkeit hervor.

Lageplan Funkerkaserne



 Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Esslingen - *Funkerkerne*

Fotodokumentation



Eng aber begrünt



Eine der Spielinseln



Wohnen mit Freiraum vor dem Haus



Mehrfamilienhäuser



Beispiel für Innenhofgestaltung



Reihenhausähnliche Bebauung



Wohnanlage



Vier-Familien-Haus

ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Ettenheim - Quartier am Ettenbach

Kommune	Ettenheim, kreisangehörige Stadt
Kreis	Ortenaukreis
Einwohner	12.000
Flächengröße	7,6 ha
Lage in der Kommune	Zentrale Lage

Nutzung

Historische Nutzungsart	Stuhlfabrik, Holzverarbeitung
Nutzung nach der Revitalisierung	Wohngebiet, Altenwohnheim
Eigentümer vor der Revitalisierung	Industrieunternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Nein
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, Privateigentümer, unveräußerte Flächen noch im Besitz der Projektentwicklungsgesellschaft



Staelcker-Areal, 90er Jahre*



Quartier am Ettenbach, 2006

Projektgenese

Beginn der Brache:	1992
Dauer der Brache	8 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1992
Dauer der Verhandlung mit Investoren	3 Jahre
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	1 Jahr
Beginn der Neubebauung	2000
Fertigstellung	Seit 2000
Investoren	Projektentwicklungsgesellschaft i.A. des Gläubigers

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	Keine Angaben (nicht kommunal)
Investition Erschließung	Keine Angaben (nicht kommunal)

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Beseitigung eines Industrieareals in Wohngemengelage, Aufwertung des Stadtviertels durch Grünflächen
Strukturelle Änderungen	Stärkung des Stadtzentrums, Verbesserte Fuß- und Radwegeverbindung in die Innenstadt
Folgeinvestitionen	Vergrößerung des angrenzenden Supermarktes
Bewohner auf dem Areal	

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	752 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 100 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Ettenheim - Quartier am Ettenbach

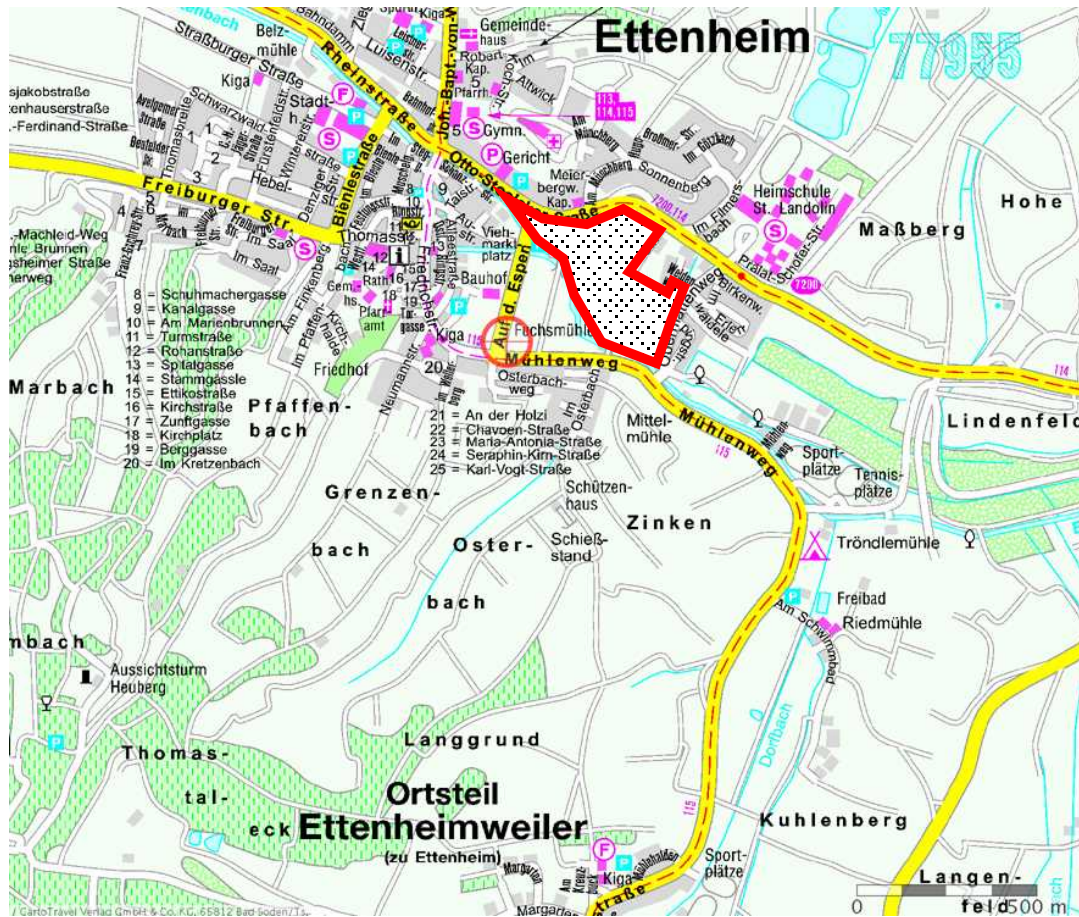
Soziale Folgewirkungen

Die visuelle Attraktivität wird trotz der engen Bebauung positiv bewertet. Der direkt am Areal gelegene Supermarkt wird sehr begrüßt, während der entstandene Spielplatz trotz des hohen Kinderanteils im Areal nur eine geringe Präferenz aufweist. Bemängelt wird die unzureichende Anbindung an den ÖPNV.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Quartier am Ettenbach

Das Gelände wurde im Zuge der Revitalisierung bis auf einen Heizungskeller, in dem sich eine geschützte Fledermauskolonie angesiedelt hat, komplett entkernt. Eine Sanierung des Grundwassers und der Bodenluft wurde durchgeführt, Bodenaushubarbeiten zur Beseitigung weiterer Kontaminationen vorgenommen. Um das Projekt nach anfänglichen Abstimmungsschwierigkeiten doch erfolgreich zu realisieren, wurde die Baureifmachung und Vermarktung des Areals einer Projektentwicklungsgesellschaft übertragen. Es ist ein naturnahes und dennoch kompakt bebautes Wohngebiet mit unterschiedlichen Gebäudetypen und einem Seniorenheim entstanden. Durch Feuchtbiootope und Grünanlagen wurde das Quartier weiter aufgewertet.

Lageplan Quartier am Ettenbach



Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Ettenheim - *Quartier am Ettenbach*

Fotodokumentation



Baugrund und Umgebung*



Vormaliger Zustand auf dem Areal*



Umnutzung - Einfamilienhäuser am Rande des Areals



Umnutzung - Reihenhausbebauung



Umnutzung - Einfamilienhaus



Umnutzung - Wohnhäuser und Altenheim



Umnutzung - Doppelhaushälften



Das Quartier am Ettenbach

*Quelle: Stadt Ettenheim

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Konstanz - Byk-Gulden-Areal

Kommune	Konstanz
Kreis	Konstanz
Einwohner	81.000
Flächengröße	0,3 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Pharmaindustrie
Nutzung nach der Revitalisierung	Mischnutzung (Wohnen, Handel, Dienstleistung, Medizinische Versorgung)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Pharmaunternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Nein
Neue Eigentumsverhältnisse	Projektentwickler, Privat



Direkte Umgebung des Areal



Neugestaltung des Areal

Projektgenese

Jahr des Bruchfallens:	1996
Dauer der Brache	2 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1998
Dauer der Verhandlung mit Investoren	1 Jahr
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	1 Jahr
Beginn der Neubebauung	2002
Fertigstellung	2003
Investoren	Projektentwickler

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	Keine Angaben (nicht kommunal)
Investition Erschließung	Keine Angaben (nicht kommunal)

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Belastungen durch Emissionen sind weggefallen, Wohnqualität ist gestiegen
Strukturelle Änderungen	Entsiegelung, Wohnraumknappheit entgegengewirkt, Aufwertung der Umgebung und Stärkung der Nahversorgung
Folgeinvestitionen	Nein
Bewohner auf dem Areal	210

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	723 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 100 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Konstanz - Byk-Gulden-Areal

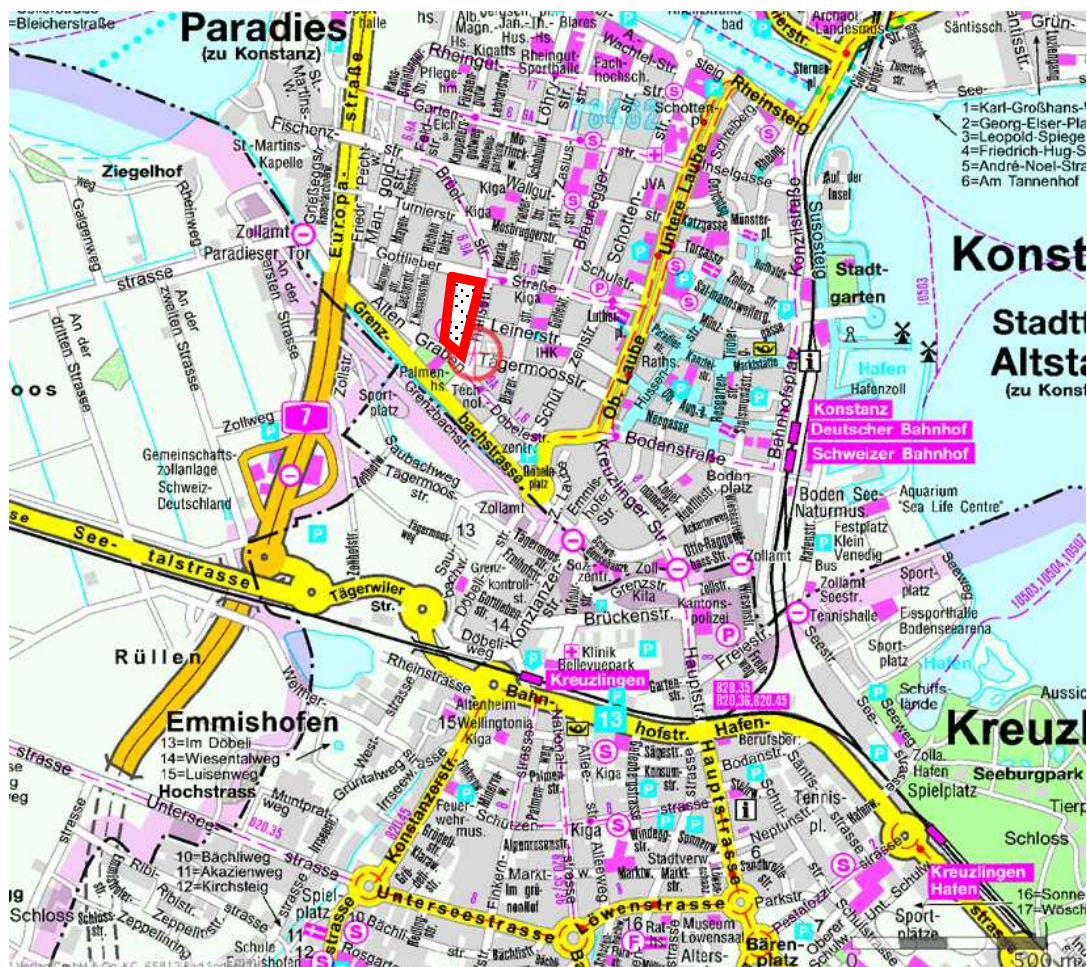
Soziale Folgewirkungen

Die Schaffung modernen Wohnraums, das ansprechende Wohnumfeld sowie die ÖPNV-Anbindung werden positiv bis sehr positiv bewertet. Die soziale Durchmischung des Komplexes (Studenten-WGs, Familien mit Kindern, Senioren) wird nur teilweise begrüßt.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Byk-Gulden-Areal

Mit der Standortverlagerung des Pharmaunternehmens innerhalb Konstanz wurde ein kompaktes Areal in mitten eines heterogenen gewachsenen Stadtteils mit überwiegender Wohnbebauung frei. Kontaminationen lagen nur in äußerst geringen Umfang vor. Auch anfänglich vermutete archäologisch wertvolle Funde traten während der Baumaßnahmen nicht zu Tage. Im Zuge der Umnutzung wurden Gebäude-teile rückgebaut, ein Bürogebäude wurde saniert und aufgestockt. Es ist ein moderner Wohn- und Geschäftskomplex mit grünem Innenhof und Tiefgarage entstanden, der sich optisch nicht allzu sehr in die Umgebung einpasst. Dies ist jedoch aus städtischer Sicht gewünscht, um die Heterogenität des Stadtteils zu wahren. Die Wohnungen erfreuen sich hoher Beliebtheit, ein beachtlicher Teil der gewerblich nutzbaren Räume steht jedoch leer.

Lageplan Byk-Gulden-Areal



— Umgränzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Konstanz - Byk-Gulden-Areal

Fotodokumentation



Aus Alt mach Neu. Renoviertes und aufgestocktes ehemaliges Bürohaus, Hofseite (weiß)



Renoviertes ehemaliges Bürohaus, Straßenseite



Innenhof mit Tiefgarage



Der neue Komplex von der Straßenseite aus



Neuer Wohnkomplex mit Laubengängen



Quartierskiosk



Gesamtareal



Außenansicht des neuen Komplexes

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Lörrach - KBC-Gelände

Kommune	Lörrach, Große Kreisstadt
Kreis	Lörrach
Einwohner	47.000
Flächengröße	10 ha (davon 5ha Sanierungsgebiet)
Lage in der Kommune	Zentral

Nutzung

Historische Nutzungsart	Textilindustrie, wird zum Teil noch genutzt
Nutzung nach der Revitalisierung	Gründerzentrum, Gewerbegebiet, Wohnen
Eigentümer vor der Revitalisierung	Textilunternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, private Investoren, Bank, Wohnungseigentümer



KBC- Gebäude (erhalten geblieben)



Neu entstandene Forschungseinrichtung

Projektgenese

Jahr des Bruchfallens:	1997
Dauer der Brache	3 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1997
Dauer der Verhandlung mit Investoren	2,5 Monate
Zeitraum des Rückbaus und der Erschließung	6 Jahre
Beginn der Neubebauung	2000
Fertigstellung	Ab 2001
Investoren	Kommune, private Investoren

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	6.200 TEUR
Investition Erschließung	3.000 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Abbruch, Modernisierung und Neubau von Gebäuden, neue Erschließungsinfrastruktur, Rettung der ansässigen Textilfirma und damit Verhinderung einer innenstadtnahen Brache
Strukturelle Änderungen	Wandel eines Industriegebietes in hochwertige Gewerbeflächen, Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
Folgeinvestitionen	Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes und eines Lebensmittelmarktes
Bewohner auf dem Areal	385 (jedoch keine neu gewonnenen Bewohner)

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	681 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 250 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Lörrach - KBC-Gelände

Soziale Folgewirkungen

Positiv bewertet werden die verbesserte Zugänglichkeit des Areals sowie die Verbesserung der Infrastruktur und der Einkaufsmöglichkeiten. Des Weiteren werden der Erhalt und die Schaffung neuer Arbeitsplätze positiv hervorgehoben.

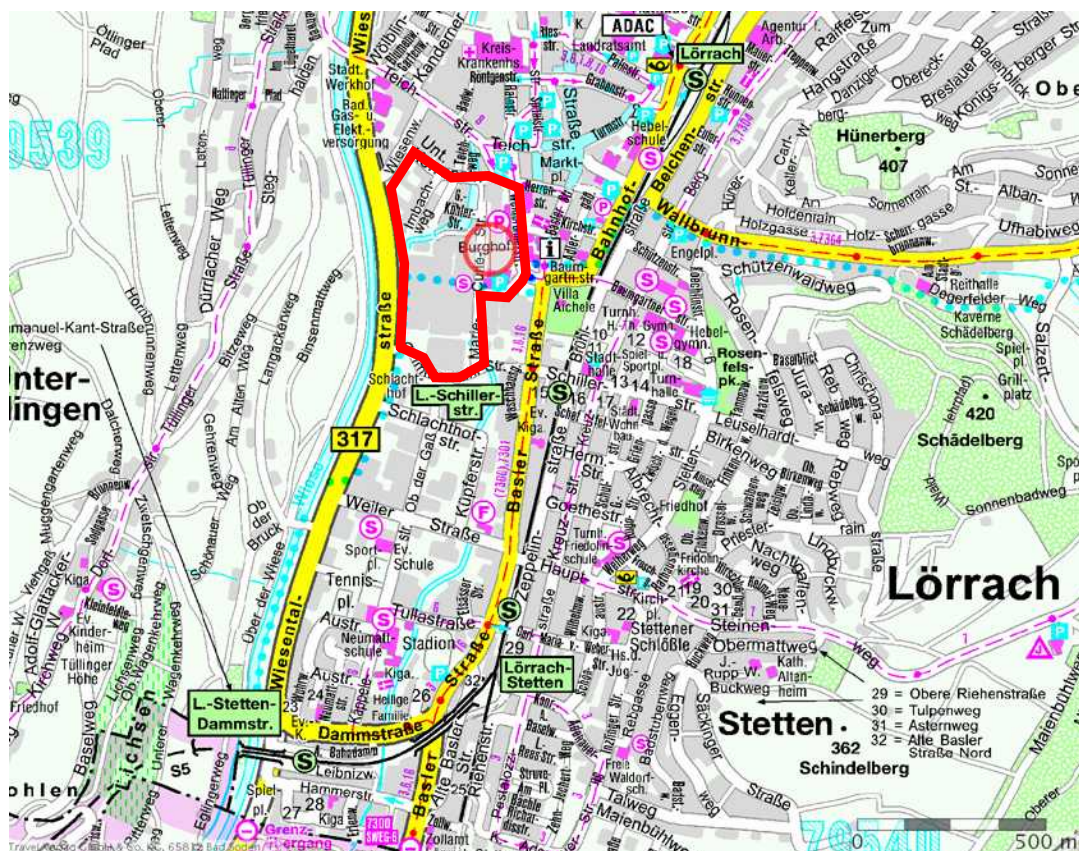
Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche KBC-Gelände

Um das Unternehmen vor dem Konkurs zu retten wurden 50% des bis dahin noch aktiv für die Produktion genutzten Firmengeländes an die Stadt Lörrach verkauft. Auf diese Weise sollte die Entstehung einer 20 ha großen Brachfläche in unmittelbarer Umgebung der Innenstadt vermieden werden. Im Zuge der Baureifmachung wurde das Areal vollständig entsiegelt, vorhandene Versorgungsleitungen entfernt. Ein Gewerbekanal wurde verlagert. Ein Teil der aufgelassenen Gebäude wurde rückgebaut, das heutige Innocel-Gebäude und die Werkskantine blieben erhalten und wurden als Industriedenkmäler saniert. Die Werkswohnungen wurden an ihre Bewohner verkauft. Ein weiteres Wohnhaus wird gerade fertig gestellt.

Trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet musste die Stadt bis zum Erreichen der zulässigen Sanierungsziele für Wohnbebauung sanieren, da die Investoren nicht bereit waren verbleibende Kontaminationen auf dem Areal hinzunehmen. Durch den Rückbau von Fabrikhallen und der Öffnung des Areals ist ein frei zugängliches, emissionsbeschränktes Gewerbegebiet mit Gründerzentrum entstanden. Darüber hinaus haben sich einige Forschungseinrichtungen auf dem KBC-Gelände angesiedelt. Ein Sondernutzungsgebiet, welches zentrumsrelevante Nutzungen zulässt, wurde eingerichtet.

Der Förderrahmen aus dem Landessanierungsprogramm für Sanierungsgebiete beläuft sich auf 11,5 Mio. €

Lageplan KBC-Gelände



Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Lörrach - KBC-Gelände

Fotodokumentation



Sanierung und Neubau



Renoviertes Industriedenkmal – Innocel-Gebäude



Renovierte Gaststätte – leer stehend



Lebensmittelmarkt im SO-Gebiet



Neubau für eine Forschungseinrichtung



Neubau einer Wohnanlage



Werkssiedlung



Parkplatz der Werksiedlung (im Hintergrund)

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - Ihlenfeld Nord

Kommune	Offenburg
Kreis	Ortenaukreis
Einwohner	59.000
Flächengröße	6,4 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärischer Standort
Nutzung nach der Revitalisierung	Mischgebiet (Kulturelle Einrichtungen, Wohnen, Dienstleistung)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, Kommunale Unternehmen



Umbau der Städtischen Galerie



Bibliothek nach dem Umbau

Projektgenese

Zeitpunkt des Bruchfallens:	1992
Dauer der Brache	2 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1992
Dauer der Verhandlung mit Investoren	3 Jahre
Zeitraum des Rückbaus und der Erschließung	3 Jahre (Umbauarbeiten)
Beginn der Neubebauung	1994
Fertigstellung	1997
Investoren	Kommune

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	350 TEUR
Investition Erschließung	2.600 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung des Areals, Wohnungsmangel beseitigt, Verbesserung der sozialen, kulturellen und schulischen Infrastruktur
Strukturelle Änderungen	Nahversorgung verbessert
Folgeinvestitionen	Nein
Bewohner auf dem Areal	270

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	708 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 250 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - Ihlenfeld Nord

Soziale Folgewirkungen

Das Areal genießt aufgrund der vielfältigen kulturellen Angebote und der einladenden Freifläche eine hohe Wertschätzung der Bevölkerung. Der Erhalt der Bausubstanz wird weiterhin begrüßt.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Ihlenfeld Nord

Im nördlichen Bereich der Ihlenfeld-Kaserne wurden die aufgelassenen Gebäude erhalten und teilweise aufwendig saniert und anschließend neuen Nutzungen zugeführt. Kontaminationen konnten in diesem Bereich nicht festgestellt werden. Kulturelle Einrichtungen und die Stadtbibliothek erhielten einen neuen Standort auf dem Areal. Weitere Gebäude wurden zu Bürohäusern und Wohngebäuden umgebaut. Der Exerzierplatz wurde zu einer weitläufigen hochwertigen Grünfläche, die zum Verweilen, Spielen und Flanieren einlädt. Auch diverse Events finden auf dem Areal statt.

Lageplan Ihlenfeld Nord



— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - Ihlenfeld Nord

Fotodokumentation



Bauarbeiten an der Städtischen Galerie



Event in Ihlenfeld Nord



Freifläche mit Blick auf Kultureinrichtung



Wohnen in Ihlenfeld Nord



Die Reithalle



Freiflächen-gestaltung

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - Ihlenfeld Süd

Kommune	Offenburg
Kreis	Ortenaukreis
Einwohner	59.000
Flächengröße	8,7 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärischer Standort
Nutzung nach der Revitalisierung	Wohnen, Soziale Einrichtungen
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, Immobilienfond, privat



Beispiel für die architektonische Vielfalt



Beispiel für die architektonische Vielfalt

Projektgenese

Jahr des Brachfallens:	1992
Dauer der Brache	7 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1992
Dauer der Verhandlung mit Investoren	7 Jahre
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	7 Jahre
Beginn der Neubebauung	2000
Fertigstellung	Seit 2000, Schwerpunkt 2006
Investoren	Kommune, Immobilienfond, Privat

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	4.300 TEUR
Investition Erschließung	3.500 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung des Areals, Wohnungsmangel beseitigt, Verbesserung der sozialen Infrastruktur
Strukturelle Änderungen	Nahversorgung verbessert
Folgeinvestitionen	Abbruch und erweiterter Neubau eines Pflegeheimes
Bewohner auf dem Areal	820

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	708 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 400 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - Ihlenfeld Süd

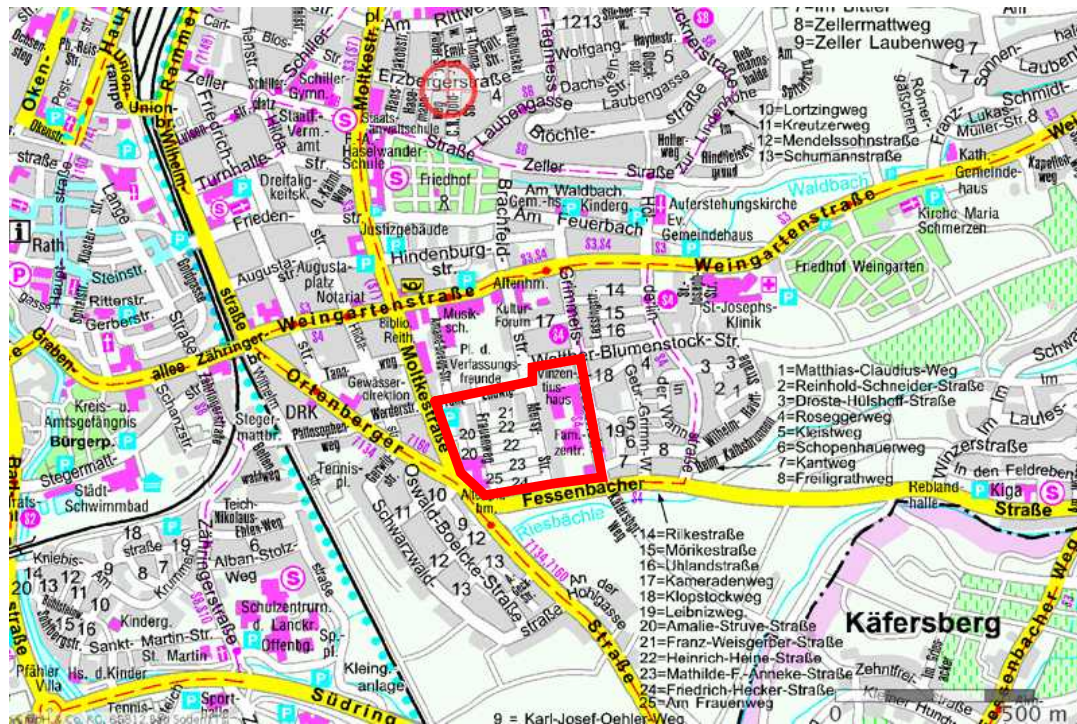
Soziale Folgewirkungen

Das entstandene Familienzentrum mit angegliederter KITA wird deutlich begrüßt. Durch die Umnutzung des Areals ist die Wohnqualität in der Umgebung gestiegen; die architektonische Vielfalt wird geschätzt.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Ihlenfeld Süd

Im südlichen Bereich wurden bis auf das Offizierskasino alle vorhandenen Gebäude, Wege und Infrastruktureinrichtungen entfernt. Kontaminationen wurden mittels Bodenaushub beseitigt. Die Altlastensanierung sollte vor Verkauf der Flächen abgeschlossen sein, vereinzelt traten jedoch während der Bauarbeiten weitere Kontaminationen zu Tage. Im südlichen Bereich der Ihlenfeldkaserne ist ein weitläufiger Standort für Wohnbebauung entstanden. Sowohl Blockbauweise als auch Einfamilien- und Reihenhäuser wurden hier realisiert. Ergänzt wird das Wohngebiet durch ein Kinder- und Familienzentrum mit KITA und Ballspielplatz. Ein Senioren- und Pflegeheim wurde ebenfalls auf dem Areal errichtet, ein nahe gelegenes Pflegeheim dafür geschlossen.

Lageplan Ihlenfeld Süd



 Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - Ihlenfeld Süd

Fotodokumentation



Reihenhausbebauung



Ballspielplatz und Wohnbebauung



Altenheim auf Ihlenfeld Süd



Reihenhaus



Mehrfamilienhaus



Reihenhaus



Mehrfamilienhaus



Mehrfamilienhaus

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - La Horie

Kommune	Offenburg
Kreis	Ortenaukreis
Einwohner	59.000
Flächengröße	10,7 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärischer Standort
Nutzung nach der Revitalisierung	Verwaltung, Schulen, Klinik, Gewerbe, Handel, Wohnen, Sportverein
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Stadt, privat, Bank, Unternehmen



Bodenluftsanierungsanlage



Schulneubau

Projektgenese

Jahr des Brachfallens:	1992
Dauer der Brache	3 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1990
Dauer der Verhandlung mit Investoren	Keine Angaben
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	10 Jahre
Beginn der Neubebauung	1997
Fertigstellung	Ab 1998
Investoren	Stadt, Unternehmen

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	2.000 TEUR
Investition Erschließung	1.300 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung des Areals, Wohnungsmangel beseitigt, Schulen nach Bedarf errichtet, Nahversorgung verbessert
Strukturelle Änderungen	Veränderung der Schulbezirksgrenzen durch Schulverlagerung auf das Gelände, Verlagerung der Feuerwehr in die Nähe des Areals
Folgeinvestitionen	Nachverdichtung benachbarter Wohngebiete, Ansiedlung neuer Gewerbegebiete
Bewohner auf dem Areal	127

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	708 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 200 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - La Horie

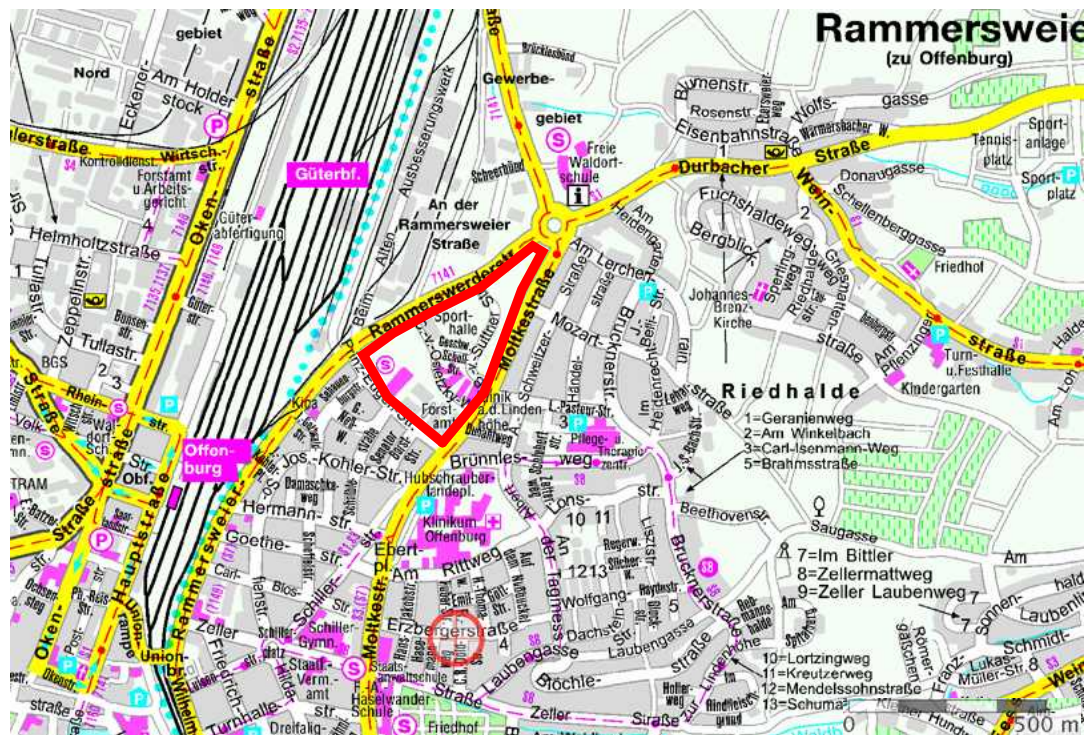
Soziale Folgewirkung

Als positive Effekte der Revitalisierungsmaßnahme wurden in der Befragung die Öffnung des Areal, die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes genannt.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche La Horie

Die älteren Kasernengebäude sind Teil der Identität Offenburgs und wurden erhalten. Vorhandene Kontaminationen sind sowohl im Vorfeld als auch im Zuge der Baumaßnahmen beseitigt worden. Die Bodenluftsanierung wird noch einige Jahre andauern. Auf dem Gelände der früheren Kaserne La Horie ist ein vielfältig genutztes, nur teilweise zugängliches Mischgebiet entstanden. Wohnen, Schulen, Verwaltungseinrichtungen, Handel sowie Gewerbe und ein Klinikum prägen das stark durchgrünte Gelände. Über 200 Arbeitsplätze konnten auf dem Areal geschaffen werden.

Lageplan La Horie



— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Offenburg - La Horie

Fotodokumentation



Gebäude der Freien Schule



Turnhalle des Deutschen Alpenvereins



Reihenhäuser in La Horie



Reihenhausbebauung und Parkierung



Gebäude des Diakonischen Sozialwerkes



Die Polizeidirektion



Verwaltungsgebäude der Sparkasse



Großflächiger Lebensmittelmarkt

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Ostfildern - Scharnhäuser Park

Kommune	Ostfildern
Kreis	Landkreis Esslingen
Einwohner	34.000
Flächengröße	150 ha
Lage in der Kommune	Eigenständiger Stadtteil, zentrale Lage

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärisch, Gutshof, Freifläche, Gewerbliche Nutzung
Nutzung nach der Revitalisierung	Mischgebiet (Wohnen, Gewerbegebiet, Handel, öffentliche Einrichtungen, Freiflächen)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund, Privat
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja, weitestgehend
Neue Eigentumsverhältnisse	Privateigentümer, Investoren, Stadt



Haus Württemberg



Freiflächengestaltung, Landesgartenschau

Projektgenese

Zeitpunkt des Bruchfallens:	1992
Dauer der Brache	1,5 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1990
Dauer der Verhandlung mit Investoren	Während der gesamten Projektgenese
Zeitraum des Rückbaus und der Erschließung	6 Jahre
Beginn der Neubebauung	1996
Fertigstellung	Seit 1996
Investoren	Bauträger

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	8.500 TEUR
Investition Erschließung	50.000 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung des Areals, Schaffung einer „neuen Mitte“, Entspannung des Wohnungsmarktes
Strukturelle Änderungen	Neues Stadtviertel mit hochwertigen Freiräumen, Einrichtungen und Arbeitsplätzen
Folgeinvestitionen	Investoren haben auch anderenorts investiert. Entstehung eines neuen Mischgebietes entlang der Stadtbahntrasse
Bewohner auf dem Areal	Derzeit 5000, 8000 geplant

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	683 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 300 TEUR p.a.
Trendprognose für die fiskalische Bilanz	Bei Zunahme der Einwohner deutlicher Überschuss

FLÄCHENPROFIL: Ostfildern - Scharnhauer Park

Soziale Folgewirkungen

Die Öffnung des Areals, das vielfältige Angebot an Wohnraum und Einzelhandel wird positiv bewertet. Aufgrund der Neuschaffung und des schnellen Zuzugs neuer Bewohner entsteht jedoch eine Anonymisierung, die seitens der Befragten bedauert wird.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Scharnhauer Park

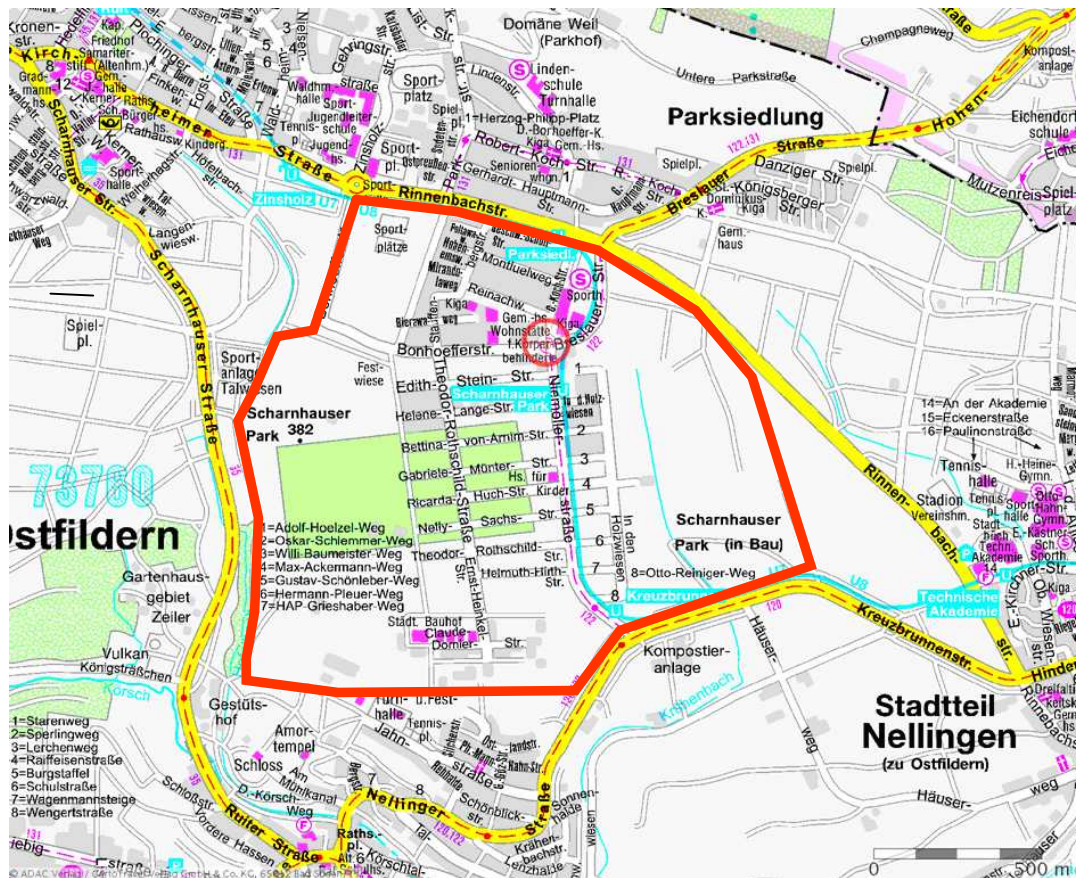
Durch die Umnutzung eines sehr großen Areals konnte eine seit über 150 Jahren abgeschottete Fläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die aufgelassenen Gebäude wurden bis auf wenige Ausnahmen vollständig rückgebaut.

Das vorhandene Flugfeld und die Wegesysteme wurden entsiegelt. Die vorhandenen Kontaminationen waren punktuell begrenzt. Aufgrund einer Negativbewertung bezüglich Image, Größe und Entwicklungskonzept konnten anfänglich nur schwer Investoren gewonnen werden. Mittlerweile erfreut sich das Areal jedoch reger Beliebtheit bei Investoren und Bauherren.

Heute beherbergt das Areal Scharnhauer Park ein Gewerbegebiet für nicht störendes Gewerbe, ein großes Mischgebiet für Wohnen, Handel und Dienstleistungen sowie Wohngebiete mit Reihen-, Doppel- und Atriumshäuser. Die aufgelassenen ehemaligen Offizierswohngebäude wurden einer Wohnnutzung zugeführt und mit Turmhäusern verdichtet. Ergänzt wird das Viertel durch hochwertig gestaltete Freiflächen, auf denen vor wenigen Jahren die Landesgartenschau stattfand.

Mit der Revitalisierungsmaßnahme wurde ein komplettes Stadtviertel mit allen notwendigen Infrastruktureinrichtungen, Nahversorgungsmöglichkeiten, Arbeitsstätten, ÖPNV-Anschluss und Erholungsflächen geschaffen, dass den Anforderungen modernen Wohnens gerecht werden kann.

Lageplan Scharnhauer Park



— Revitalisierte Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Ostfildern - Scharnhäuser Park

Fotodokumentation



Kinderhaus



Schule



Stadthaus



Gewerbegebiet



Turmhäuser



Die Landschaftstreppe



Wohnanlage



Reihenhäuser

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Rottweil - Gewerbegebiet Neckartal

Kommune	Rottweil
Kreis	Rottweil
Einwohner	26.000
Flächengröße	90 ha
Lage in der Kommune	Randlage

Nutzung

Historische Nutzungsart	Pulver- und Chemiefabrik, Spulerei
Nutzung nach der Revitalisierung	Gewerbegebiet (mit einzelner Wohnnutzung)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Unternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Nein
Neue Eigentumsverhältnisse	diverse Unternehmen



Altes Industriegebäude



Wohnen und Gewerbe

Projektgenese

Jahr des Bruchfallens:	1993
Dauer der Brache	Neunutzung mit Nutzungsaufgabe
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1996
Dauer der Verhandlung mit Investoren	Wenige Monate
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	9 Jahre
Beginn der Neubebauung	1993
Fertigstellung	2007
Investoren	Land Baden-Württemberg, Stadt Rottweil, Unternehmen, private Investoren

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	1.000 TEUR
Investition Neubebauung	4.300 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung eines relativ abgeschiedenen Tals, bessere Integration ins Stadtgefüge, Sicherung von Kulturdenkmälern
Strukturelle Änderungen	Ein breites Angebot an Aktivitäten (kulturell, sportlich, Gastronomie) ist entstanden
Folgeinvestitionen	Nein
Folgeinvestitionen	Nein
Bewohner auf dem Areal	50

Fiskalische Folgewirkungen

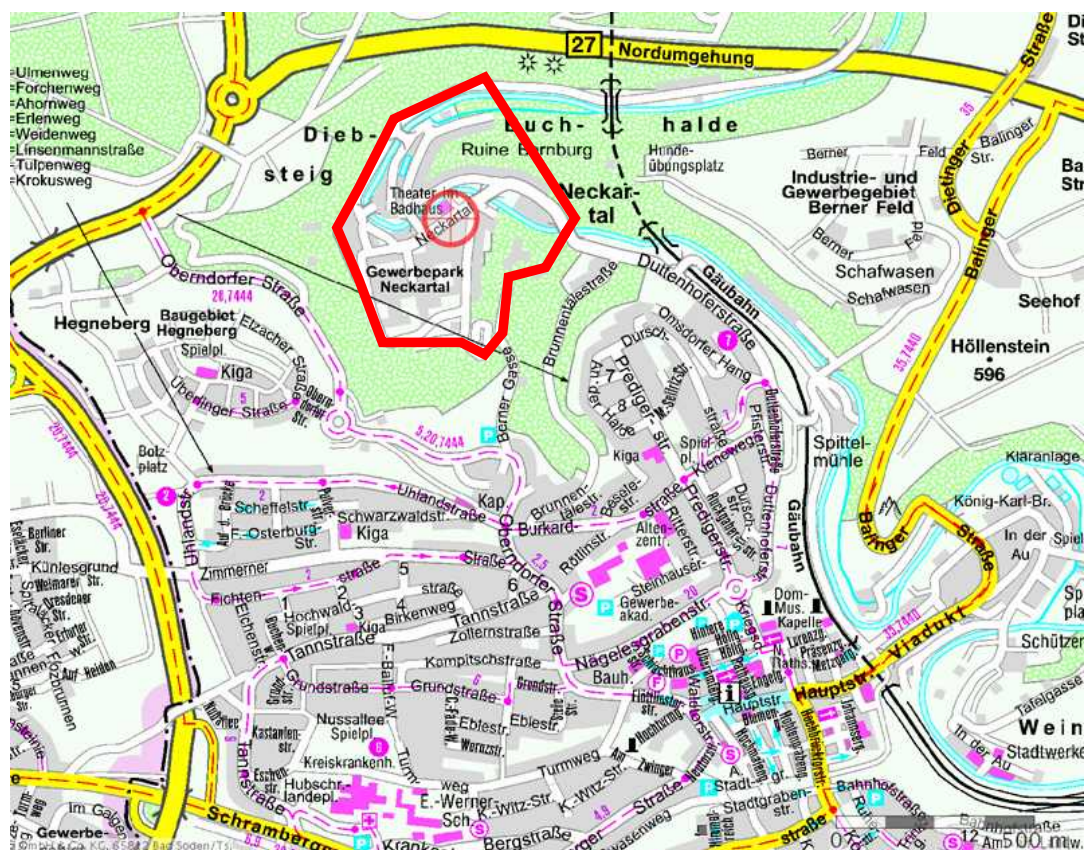
Zuweisung je Einwohner im KFA	654 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 50 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Rottweil - Gewerbegebiet Neckartal

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Neckartal

Mit der Umnutzung des Areals konnte eine Vielzahl alter Industriedenkmäler gesichert und saniert werden. Durch die Umnutzung des vormals industriell genutzten Standortes in ein Gewerbegebiet mit einer Vielzahl attraktiver Angebote für die Bewohner der Stadt Rottweil ist das Areal in das Bewusstsein der Bevölkerung gelangt. So beherbergt es heute neben einem Theater, einer Indy-Cart-Bahn auch ein Sportcenter und gastronomische Einrichtungen. Die vorhandenen Kontaminationen konnten problemlos beseitigt werden. Heute bietet der Gewerbepark eine einmalige Atmosphäre aus Industriegeschichte, Unternehmensgründung und Naturlandschaft. Neben Dienstleistungsunternehmen aus dem Bereich moderne Kommunikation, Medien und Werbung haben sich auch eine Reihe verschiedenster Gewerbebetriebe angesiedelt – von der Schlosserei, über eine Holzmanufaktur, Metallbau bis hin zu einem Klavierbauunternehmen. Auch kleinflächiger Fachhandel hat sich auf dem Areal angesiedelt. Darüber hinaus hat ein Teil der Firmeneigner das Areal auch zum Wohnen entdeckt.

Lageplan Neckartal



— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL Rottweil - Gewerbegebiet Neckartal

Fotodokumentation



Alte Spulerei



Army-Shop



Kampfsportzentrum



partielle Fassadensanierung



Klavierbau



Feuerwehr



Kunsttischlerei



Musikschule

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Schwäbisch Gmünd - ZAPP-Zentrum

Kommune	Schwäbisch Gmünd
Kreis	Schwäbisch Gmünd
Einwohner	61.000
Flächengröße	1,8 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Textilindustrie
Nutzung nach der Revitalisierung	Gewerbegebiet / Gründerzentrum
Eigentümer vor der Revitalisierung	Unternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Stadt



Historische Ansicht*



Nach der Sanierung

Projektgenese

Jahr des Bruchfallens:	1984
Dauer der Brache	10 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1997
Dauer der Verhandlung mit Investoren	1 Jahr
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	--- (Sanierung im Bestand)
Beginn der Neubebauung	1997
Fertigstellung	1998
Investoren	Stadt

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	0 TEUR
Investition Erschließung	250 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Erhalt eines hochwertigen Gebäudekomplexes
Strukturelle Änderungen	Impuls für zukunftsorientierte Entwicklungen im Dienstleistungsbereich für die Region erhofft
Folgeinvestitionen	Noch nicht, Hoffnung ruht auf positiver Entwicklung der ansässigen Jungunternehmen
Bewohner auf dem Areal	0

Fiskalische Folgewirkungen

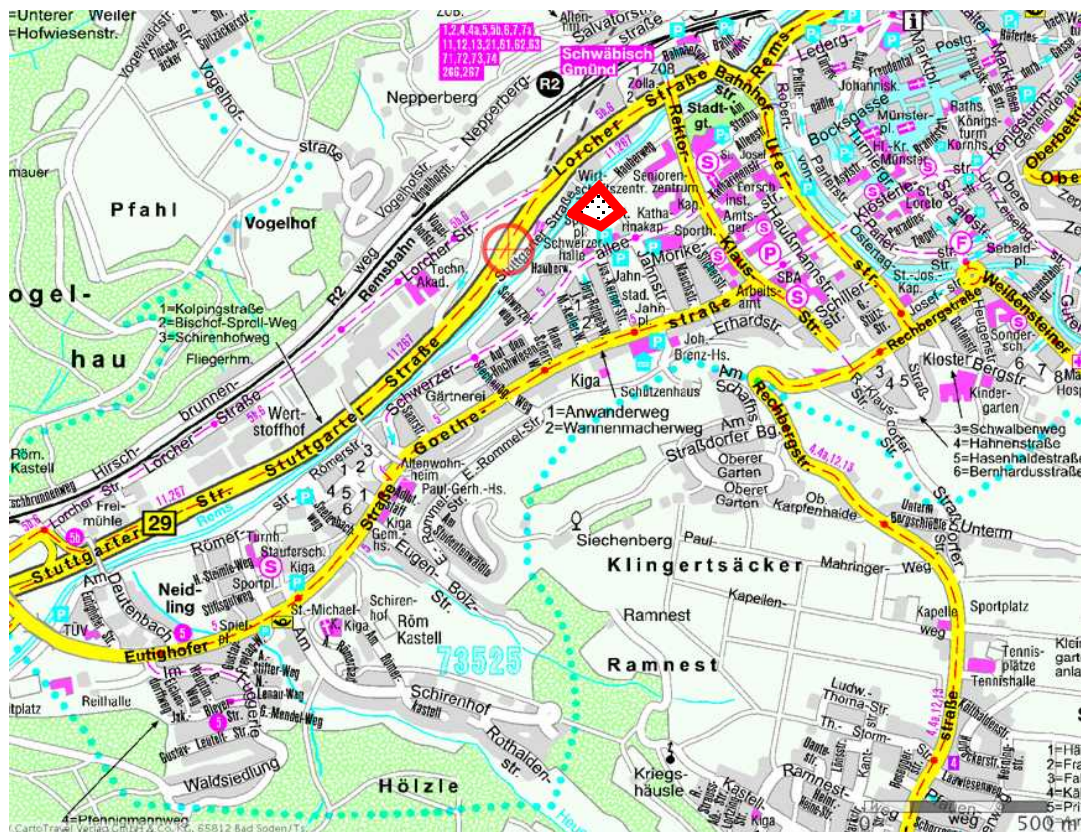
Zuweisung je Einwohner im KFA	855 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 50 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Schwäbisch Gmünd - ZAPP-Zentrum

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche ZAPP-Zentrum

Mit der Umnutzung des historischen Industriestandortes konnten ein denkmalgeschütztes Industriegebäude bewahrt, saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Kontaminationen lagen auf dem Areal nicht vor. Die Sanierung und Umnutzung in ein Gründerzentrum wurde seitens der Stadt zügig realisiert. Perspektivisch sollen von dem Standort Impulse einer modernen Dienstleistungsbranche in die wirtschaftlich schwächere Region gegeben werden und neuen Aufschwung in die Region bringen. Vordergründig für die Realisierung war die Ansiedlung junger Unternehmen mit der Hoffnung bei positiver Unternehmensentwicklung die Region dauerhaft zu stärken.

Lageplan ZAPP-Zentrum



— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Schwäbisch Gmünd - ZAPP-Zentrum

Fotodokumentation



Historische Ansicht*



ZAPP-Zentrum



Vereine im ZAPP



ZAPP-Zentrum



Parkplatz



ZAPP-Zentrum

*Quelle: Stadt Schwäbisch-Gmünd

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Tübingen - *Französisches Viertel*

Kommune	Tübingen
Kreis	Tübingen
Einwohner	83.500
Flächengröße	13,3 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärische Nutzung
Nutzung nach der Revitalisierung	Mischgebiet (Wohnen, Öffentliche und soziale Einrichtungen, Handel, Gewerbe)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Bauträger bzw. Baugemeinschaften



Erhaltenes aufgelassenes Gebäude



Modernes Wohnen

Projektgenese

Jahr des Bruchfallens:	1991
Dauer der Brache	Keine Angaben
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1991
Dauer der Verhandlung mit Investoren	1 Jahr
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	9 Jahre (Westbereich), 4 Jahre (Ostbereich)
Beginn der Neubebauung	1997 (Westbereich), 2001 (Ostbereich)
Fertigstellung	2008 (Westbereich), 2005 (Ostbereich)
Investoren	Bauträger, Baugemeinschaften

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	4.200 TEUR
Investition Erschließung	7.300 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung des Areal, Reduzierung der Trennwirkung in der Südstadt, Wohnungsknappheit reduziert
Strukturelle Änderungen	Soziale und kulturelle Infrastruktur verbessert, Verdichtung des Stadtviertels,
Folgeinvestitionen	Stärkung lokaler Bau- und Planungsdienstleister
Bewohner auf dem Areal	2233 (2350 geplant)

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	884 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 850 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Tübingen - Französische Viertel

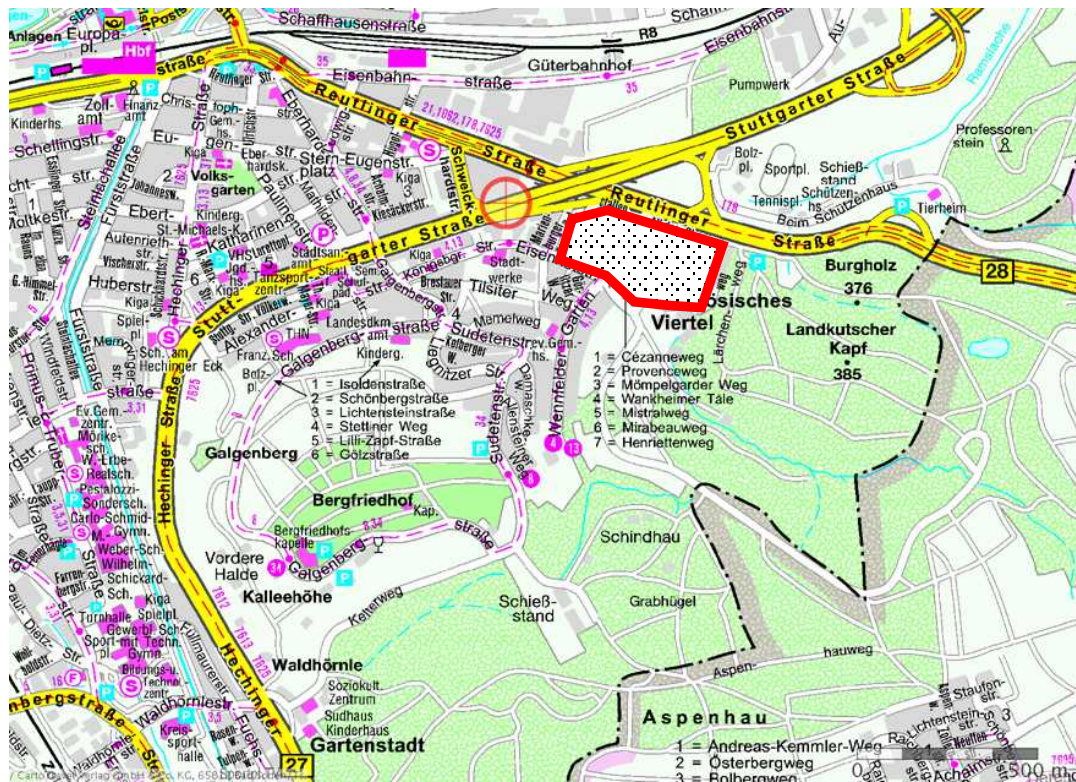
Sozialen Folgewirkungen


Als besonders nutzenstiftend werden die entstandenen Kunst- und Kultureinrichtungen sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs bewertet. Eine gute soziale Durchmischung fördert die Kontaktmöglichkeiten im Areal und wirkt darüber hinaus attraktivitätssteigernd.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Tübingen, Französische Viertel

Mit der Öffnung und Umnutzung der ehemaligen Hindenburgkaserne ist ein attraktives Mischgebiet entstanden, welches auch für die Umgebung Zentrumsfunktionen übernimmt und die Versorgung mit sozialen und kulturellen Einrichtungen verdichtet. Die enorme Wohnraumknappheit in Tübingen konnte mit der Schaffung von über 700 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung reduziert werden. Auch für kleine Gewerbebetriebe ist ein neuer attraktiver Standort mit moderaten Mieten entstanden. Vorhandene Kontaminationen stellten für eine zügige Umnutzung keinen Hinderungsgrund dar. Mit dem Areal konnte die Stadt Tübingen neue Einwohner gewinnen. Ebenso sind über 600 neue Arbeitsplätze entstanden, weitere 300 wurden im Zuge von Betriebsverlagerungen auf das Areal gebracht. Das Image und die Sozialstruktur in der Umgebung wurden maßgeblich verbessert.

Lageplan Französische Viertel



 Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Tübingen - *Französisches Viertel*
Fotodokumentation



Wohnanlage



Gastronomische Einrichtung



Sanierung im Bestand und Neubau



Früheres Mannschaftswohnheim



Architektonische Vielfalt*



Ein Blick von Oben*



Wohnen



Wohnen am Quartiersrand*

*Quelle: Stadt Offenburg

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Tübingen - Loretto-Areal

Kommune	Tübingen
Kreis	Tübingen
Einwohner	83.500
Flächengröße	5,9 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärische Nutzung
Nutzung nach der Revitalisierung	Mischgebiet (Wohnen, öffentliche und soziale Einrichtungen, Handel, Gewerbe, Dienstleistung)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Bauträger, Baugemeinschaften



Umgenutzt und teilsaniert



Neugestaltung des Areals

Projektgenese

Jahr des Brachfallens:	1992
Dauer der Brache	Keine Angaben
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1991
Dauer der Verhandlung mit Investoren	1 Jahr
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	12 Jahre (Loretto-Ost), 4 Jahre (Loretto-West)
Beginn der Neubebauung	1997 (Ost), 2002 (West)
Fertigstellung	Seit 1999 (Ost), seit 2002 (West)
Investoren	Bauträger, Baugemeinschaften

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	2.300 TEUR
Investition Erschließung	4.300 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung des Areals, Beseitigung der Trennwirkung durch Verlagerung der B27, Reduzierung der Wohnraumknappheit
Strukturelle Änderungen	Verbesserung der Versorgungssituation der Umgebung, Entstehung eines Viertels der kurzen Wege
Folgeinvestitionen	Stärkung der lokalen Bau- und Planungsdienstleister
Bewohner auf dem Areal	739 (950 geplant)

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	884 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 300 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Tübingen - Loretto-Areal

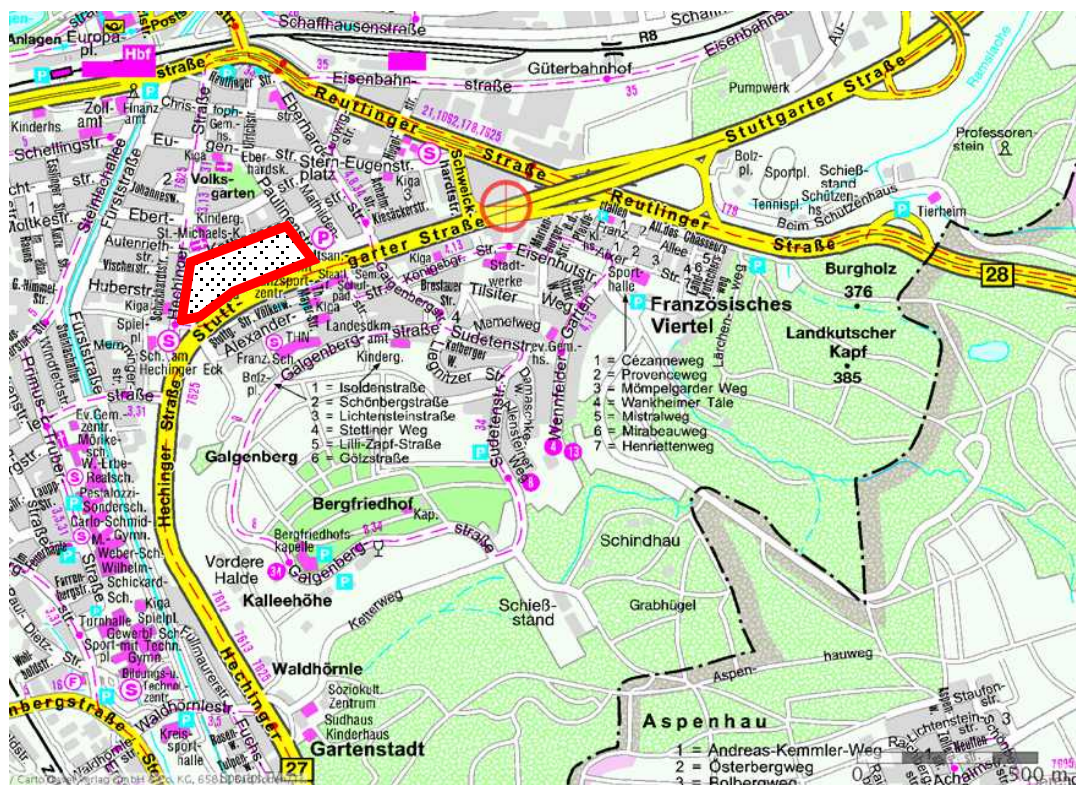
Soziale Folgewirkungen

Das Areal wird aufgrund seiner Familienfreundlichkeit, der gelungenen Architektur und der Nutzungsmischung durchweg positiv bewertet. Die Aufwertung des Areals, so wird befürchtet, führt zu einer Verteuerung der Wohnlagen in der Umgebung und könnte damit zu sozialen Verdrängungen führen.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Loretto-Areal

Mit der Öffnung und Umnutzung der ehemaligen Loretto-Kaserne ist ein attraktives Mischgebiet entstanden, welches auch für die Umgebung Zentrumsfunktionen übernimmt und die Versorgung mit sozialen und kulturellen Angeboten verdichtet. Mit der Schaffung von über 270 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe und Ausstattung und der fast zeitgleichen Realisierung des *Französischen Viertels* konnte erheblich zur Reduzierung der Wohnraumknappheit beigetragen werden. Für kleine Gewerbebetriebe und Dienstleistungsunternehmen ist ein neuer attraktiver Standort mit moderaten Mieten entstanden. Vorhandene Kontaminationen stellten für eine zügige Umnutzung keinen Hinderungsgrund dar. Aufgelassene Gebäude wurden saniert und neuen Nutzungen, z.B. Wohnen oder kulturellen Zwecken zugeführt. Auch die Volkshochschule erhielt auf dem Areal ein neues Domizil. Mit dem Areal konnte die Stadt Tübingen neue Einwohner gewinnen; etwa 400 neue Arbeitsplätze wurden geschaffen, weitere 200 auf das Areal verlagert. Das Image und die Sozialstruktur in der Umgebung wurden maßgeblich verbessert. Der hochwertige Freiraum im Zentrum des *Loretto-Areals* trägt erheblich zur Steigerung der Lebensqualität bei.

Lageplan Loretto-Areal



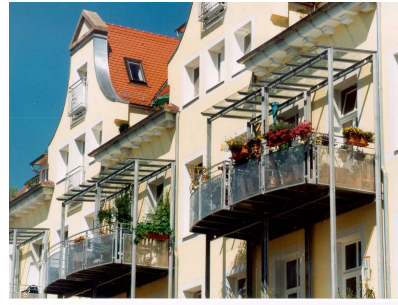
— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Tübingen - Loretto-Areal

Fotodokumentation



Wohnraum Loretto-Areal



Sanierte Kasernengebäude im Loretto*



Kinderhaus Loretto**



Die Volkshochschule



Individuelle Freiraumgestaltung



Wohnbebauung*



Wohnbebauung*



Kultureller Höhepunkt – Das Loretto-Fest

*Quelle: Stadt Tübingen

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Ulm - Wohnpark Römerstraße

Kommune	Ulm
Kreis	Donau-Alb-Kreis
Einwohner	120.000
Flächengröße	7,0 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Militärische Nutzung
Nutzung nach der Revitalisierung	Wohngebiet, (Nahversorgungszentrum nicht realisiert)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Bund
Zwischenerwerb durch Kommune	Ja
Neue Eigentumsverhältnisse	Kommune, Privat



Blick auf den Ballspielplatz und die Polizeiwache West



Punkthäuser im Wohnpark

Projektgenese

Zeitpunkt des Bruchfallens:	1993
Dauer der Brache	5 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1993
Dauer der Verhandlung mit Investoren	Objektbezogen
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	9 Jahre
Beginn der Neubebauung	1998
Fertigstellung	seit 1999
Investoren	Kommune

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	1.500 TEUR
Investition Erschließung	1.400 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Öffnung eines abgeschotteten Areals, architektonische Aufwertung des Stadtbildes
Strukturelle Änderungen	Keine
Folgeinvestitionen	Nein
Bewohner auf dem Areal	850

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	763 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 600 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Ulm - Wohnpark Römerstraße

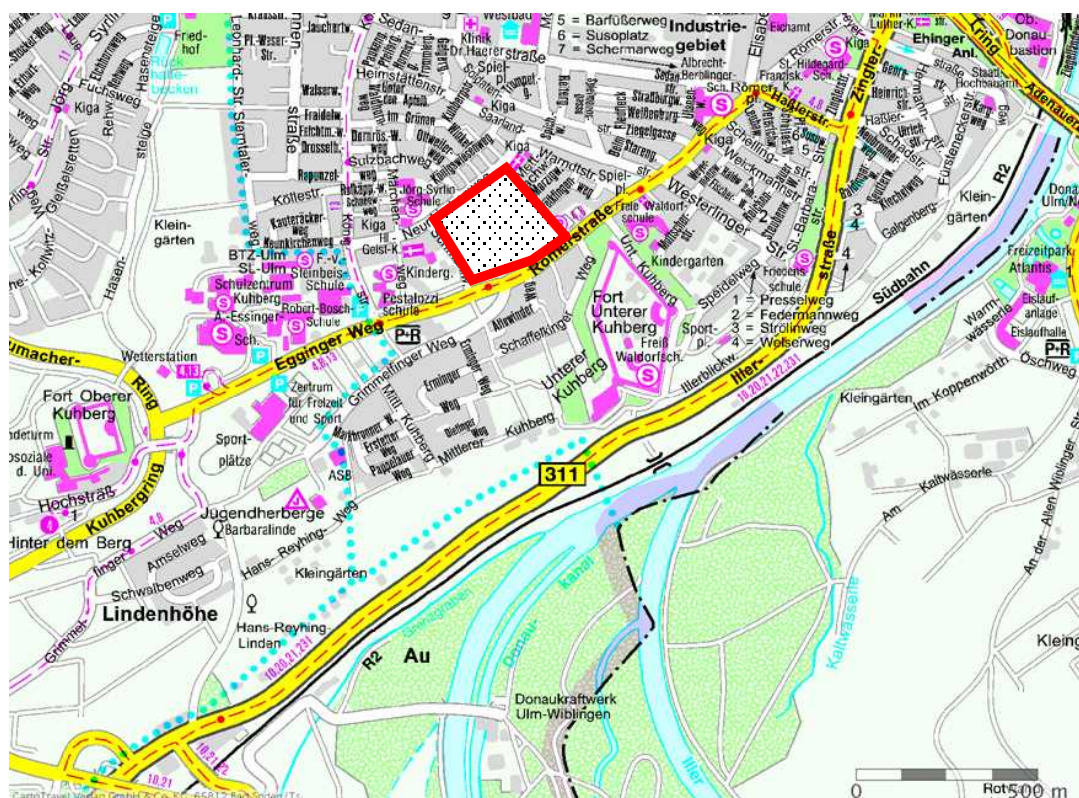
Soziale Folgewirkungen

Die Umnutzung des Areals hat zu einer Verjüngung der Bewohner durch die Ansiedlung von Familien geführt. Mit der Errichtung des Ballspielplatzes ist ein Anziehungspunkt für die Kinder und Jugendlichen der Umgebung entstanden.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Wohnpark Römerstraße

Bis auf ein Offiziersgebäude, das heute Sitz der Polizeiwache West ist, wurden alle Gebäude rückgebaut. Die Infrastruktur wurde komplett entfernt, die Wege entsiegelt. Der alleinartige Baumbestand und die gewachsenen Heckenbereiche wurden erhalten. Kontaminationen lagen nur in geringem Umfang punktuell vor und konnten im Zuge der Bebauung durch Bodenaushub beseitigt werden. Das Areal gliedert sich in zwei Bereiche. Der höher gelegene Teil des Wohnparks stand für die Errichtung von Stadthäusern zur Verfügung, auf denen architektonisch vielfältige Wohngebäude entstanden sind. Die zu den Grundstücken gehörenden Freiflächen konnten individuell als Garten, Car-Port- oder Garagenplatz genutzt werden. Der tiefer gelegene Bereich war zur Errichtung mehrgeschossiger Punkthäuser vorgesehen. Auch diese Punkthäuser konnten an der Fassade und im Inneren individuell gestaltet werden. Ein geringer Teil des Areals beherbergt städtische Wohnungen, die übrigen Wohneinheiten sind in privater Hand. Zwischen beiden Arealen verläuft eine breite Promenade mit Spielelementen. Im Zugangsbereich ist über einem Regenstaubecken ein Ballspielplatz entstanden. Für das geplante Nahversorgungszentrum konnte bisher kein Investor gefunden werden.

Lageplan Wohnpark Römerstraße



— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Ulm - Wohnpark Römerstraße

Fotodokumentation



Ballspielplatz im Wohnpark



Punkthäuser im Wohnpark



Stadthaus



Punkthaus



Blick von der Promenade auf die Punkthäuser



Städtische Stadthauskomplex



Stadthäuser



Stadthäuser mit frei gestaltbarer Freifläche

© ES Envirosustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Villingen-Schwenningen - Kienzle-Areal

Kommune	Villingen-Schwenningen
Kreis	Villingen-Schwenningen
Einwohner	82.000
Flächengröße	7,2 ha
Lage in der Kommune	In geschlossener Bebauung

Nutzung

Historische Nutzungsart	Industriestandort, Uhrenproduktion
Nutzung nach der Revitalisierung	Wohngebiet, SO-Gebiet (großflächiger Einzelhandel, Dienstleistung)
Eigentümer vor der Revitalisierung	Unternehmen, später Wohnungsgesellschaft
Zwischenerwerb durch Kommune	Nein
Neue Eigentumsverhältnisse	Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaft, Privat



Aufgelassenes und saniertes Gebäude



Blick auf die neu entstandene Wohngebäude

Projektgenese

Zeitpunkt des Bruchfallens:	1981
Dauer der Brache	18 Jahre
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	80er Jahre (erfolglos), 1998
Dauer der Verhandlung mit Investoren	18 Jahre
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	1991 (Rückbau), Erschließung 2000 – 2001
Beginn der Neubebauung	2000
Fertigstellung	Seit 2000
Investoren	Projektentwickler

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	Keine Angaben (nicht kommunal)
Investition Erschließung	Keine Angaben (nicht kommunal)

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Beseitigung einer dauerhaften Brache, Aufwertung der Umgebung, Entstehung attraktiven Wohnraums
Strukturelle Änderungen	Kaufkraftbindung und Rückgewinnung, bessere Auslastung der Infrastruktur, Zugewinn neuer Einwohner
Folgeinvestitionen	In der Umgebung Gebäudesanierung im ausgewiesenen Sanierungsgebiet
Bewohner auf dem Areal	500

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	725 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	+ 150 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Villingen-Schwenningen - Kienzle-Areal

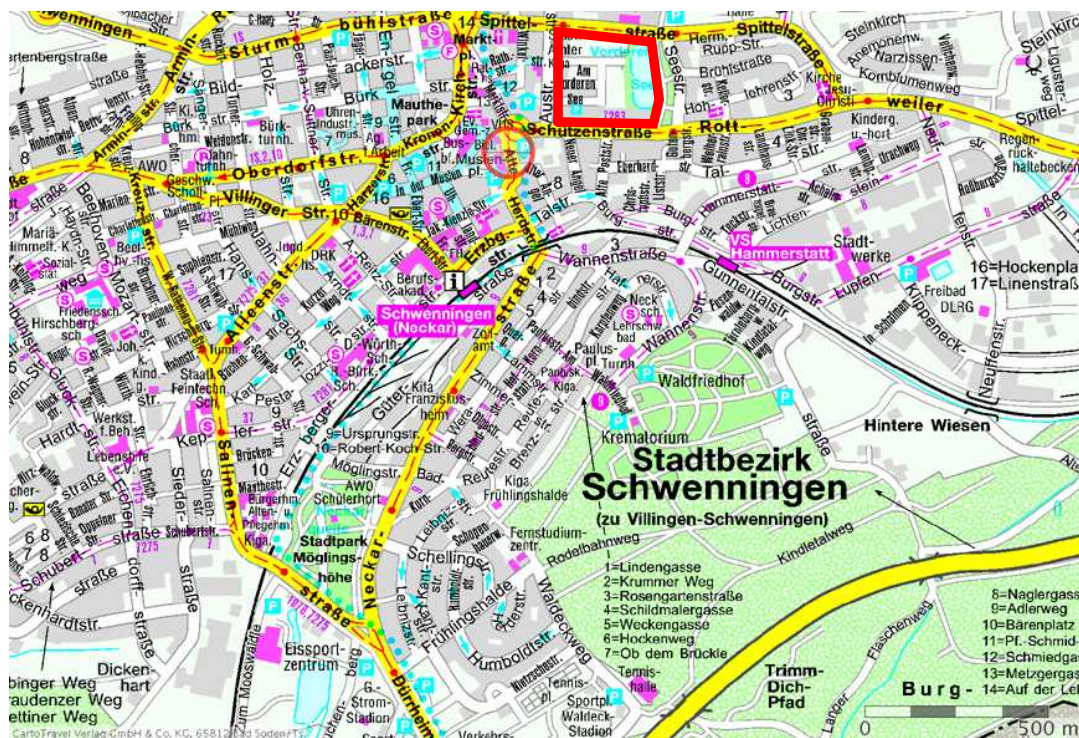
Soziale Folgewirkungen

Für die Befragten ist die Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes durch die Mischnutzung von Wohnen, Handel und dem See maßgeblich für die positive Bewertung der Maßnahme.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Kienzle-Areal

Aufgrund der brisanten Altlastensituation auf dem Gelände konnte das Kienzle-Areal über fast zwei Jahrzehnte keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Das Vorhandensein massiver Kontaminationen inkl. radioaktiven Materials ließ eine vollständige Sanierung zunächst wirtschaftlich untragbar erscheinen. Schließlich wurde das Nutzungskonzept so geändert, dass die Kontaminationen in situ gekapselt werden konnten. Dieser Bereich war damit jedoch für eine Wohnnutzung nicht zulässig. Darum wurde in diesem Bereich Raum für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes und eines Verwaltungsgebäudes geschaffen. Auf den angrenzenden nunmehr unbelasteten Flächen konnten verschiedene Wohnarten realisiert werden. Das Areal bietet heute Raum für Reihenhausbebauung und für mehrgeschossigen Wohnungsbau. Darüber hinaus ist ein großes Regerückhaltebecken als See gestaltet worden und wertet nicht nur das Areal sondern auch die Umgebung nachhaltig auf. Durch Sitzgelegenheiten, einen Spielplatz und einen Volleyballplatz wurde das Gebiet weiter aufgewertet. Mit die Öffnung des Areals sind neue Wegebeziehungen zwischen der Innenstadt und den angrenzenden Wohngebieten im fußläufigen Bereich entstanden.

Lageplan Kienzle-Areal



— Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Villingen-Schwenningen - Kienzle-Areal

Fotodokumentation



Verwaltungsgebäude



Innenhofgestaltung



Reihenhausbebauung



Mehrfamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



Blick vom See auf das Areal



Mehrfamilienhäuser



Reihenhausbebauung

© ES EnviroSustain GmbH

FLÄCHENPROFIL: Weinheim - Müllheimer Tal

Kommune	Weinheim
Kreis	Rhein-Neckar-Kreis
Einwohner	43.500
Flächengröße	3,7 ha
Lage in der Kommune	Randlage

Nutzung

Historische Nutzungsart	Industriestandort (ehemals Gerberei, Kunststoffproduktion, Industriebeläge)
Nutzung nach der Revitalisierung	Wohngebiet
Eigentümer vor der Revitalisierung	Industrieunternehmen
Zwischenerwerb durch Kommune	Nein
Neue Eigentumsverhältnisse	Privat



Vor der Umnutzung *



Nach der Umnutzung

Projektgenese

Jahr des Brachfallens:	--- (Standortverlagerung)
Dauer der Brache	---
Beginn der Initiative zur Revitalisierung	1991
Dauer der Verhandlung mit Investoren	2 Jahre
Dauer des Rückbaus und der Erschließung	6 Jahre
Beginn der Neubebauung	2003
Fertigstellung	2006
Investoren	Industrieunternehmen, Bauträger

Investitionskosten

Investition Baureifmachung	12.600 TEUR
Investition Erschließung	3.500 TEUR

Städtebauliche und strukturelle Folgewirkungen

Beseitigung städtebaulicher Missstände	Beseitigung des Nutzungskonflikt zwischen Industrie- und Wohngebiet
Strukturelle Änderungen	Nein
Folgeinvestitionen	Gebäudesanierung und -neubau im angrenzenden Sanierungsgebiet
Bewohner auf dem Areal	210

Fiskalische Folgewirkungen

Zuweisung je Einwohner im KFA	673 EUR pro Einwohner
Fiskalische Bilanz	- 150 TEUR p.a.

FLÄCHENPROFIL: Weinheim - Müllheimer Tal

Soziale Folgewirkungen

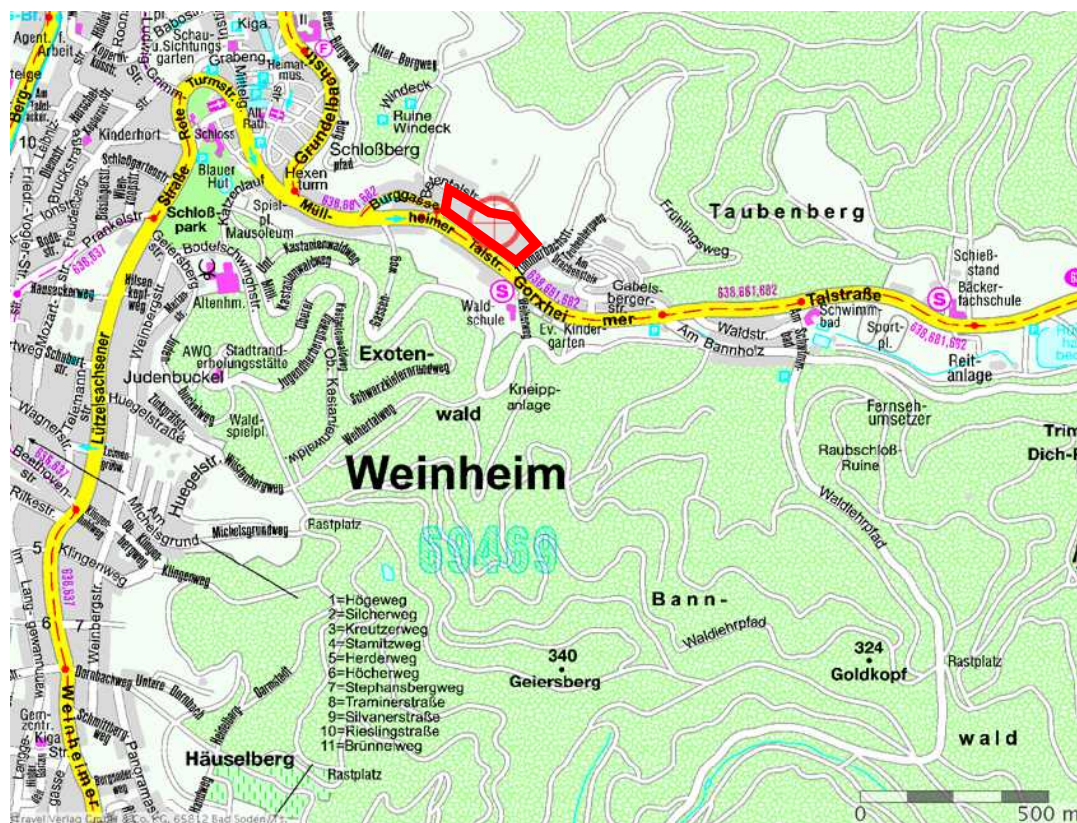
Der durch die Umnutzung erzeugte Zuzug junger Familien wird ebenso positiv bewertet wie die visuelle Aufwertung des Tals. Auch die Erweiterung der KITA erhält durchweg positiven Zuspruch.

Kurzbeschreibung der Revitalisierungsfläche Müllheimer Tal

Im Müllheimer Tal wurde durch die Standortverlagerung des produzierenden Unternehmens der Nutzungskonflikt zwischen Industrie und direkt angrenzender Wohnbebauung in enger Tallage beseitigt. Der zunächst geplante mehrstöckige Eigentumswohnungsbau entsprach nicht den Anforderungen des Marktes; schließlich ist ein von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geprägtes Wohnviertel entstanden, in dem vor allem junge Familien leben. Die Nahversorgungssituation im Tal wurde nicht verbessert.

Die vorhandenen Kontaminationen wurden hauptsächlich durch Bodenaushub beseitigt. Der zuvor unterirdisch geleitete Grundelbach wurde in einem neuen Bachbett naturnah freigelegt. Der das Areal tangierende Fußweg wurde erweitert, die Landesstraße ebenfalls. Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im SEP wurde durchgeführt, die Fördermittel beliefen sich auf 6 Mio €. Die Stadt Weinheim setzte ihrerseits 5,6 Mio € zur Realisierung der Umnutzung des früheren Werks Müll um.

Lageplan Müllheimer Tal



Umgrenzung der revitalisierten Brachfläche

FLÄCHENPROFIL: Weinheim - Müllheimer Tal
Fotodokumentation



Situation vor der Betriebsverlagerung*



Angrenzende Bebauung und Neubau



Reihenhaus



Doppelhäuser mit Vorgarten



Reihenhäuser mit Carports



Blick auf die Stützwand



Der renaturalisierte Bachlauf



Blick auf das Areal vom neu entstandenen Fußweg

*Quelle: Stadt Weinheim

© ES Envirosustain GmbH