

## Pressemitteilung

Zukunftsfähige Stadtentwicklung

Mercedes-Benz Museum, 20.06.2008

### Revitalisierung im Trend – an der Themse wie an der Oberen Donau

Canary Wharf in London, Sitz vieler internationaler Finanzkonzerne, zählt zu den teuersten Gewerbeimmobilien der Welt. Der berühmte Bürokomplex befindet sich in den Docklands - so die halboffizielle Bezeichnung für den früher durch Hafenindustrie geprägten Stadtteil im Londoner Osten, diese stehen für eine der bekanntesten städtischen Restrukturierungsmaßnahmen der letzten Jahrzehnte. Das Ende der namensgebenden Docks im Londoner Hafen kam, als zwischen 1960 und 1970 Containerschiffe in großem Stil eingeführt wurden, die alten Hafenanlagen zu klein wurden und die Hafenindustrie weiter flussabwärts zu den Hochseehäfen zog. 1980 waren sämtliche Docks in London geschlossen, die Arbeitslosenquote stieg an, die Gegend verarmte, die Gebäude verfielen – bis zu Beginn der 80er Jahre die ersten Gebiete der Docklands in Wohn- und Geschäftszonen umgewandelt wurden. Seit Beginn der Neuerschließung hat sich die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt; heute gelten die Docklands als Geschäftszentrum und exklusive Wohnlage. Ähnlich wie London steuern seit einigen Jahren viele europäische Städte dem Bedeutungsverlust ihrer ehemaligen Industrieviertel entgegen. Besonders spektakuläre Beispiele dafür sind am Meer oder an Flüssen gelegene Hafenstädte wie Marseille, Barcelona, Genua und, nicht zuletzt, auch Hamburg: Mit dem innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekt HafenCity wird die heutige Innenstadt der Hanse-Metropole in ca. 20 Jahren um 40 Prozent erweitert: Auf einer Gesamtfläche von 155 Hektar, davon 50 Hektar Nettobauland, soll neuer innerstädtischer Raum mit einer Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Freizeit, Einzelhandel und Kultur entstehen – geplant sind 1,8 Millionen Quadratmeter Bruttogrundfläche, 5.500 Wohnungen für 10.000 bis 12.000 Bewohner und 40.000 Arbeitsplätze.

### Gießereigelände in Immendingen wird „Donaupark“

Ähnlich wie für Großstädte und Millionenmetropolen stellt sich auch für mittelgroße und kleine Städte die Frage: Was tun mit ehemaligen Industrie- oder Gewerbeflächen? Diese liegen, wenn die letzten Nutzer ihren Betrieb verlagern oder einstellen mussten, nicht selten lange Jahre brach. Oft färbt der Verfall der Gebäude negativ auf das direkte Umfeld ab und bringt mitunter ganze Stadtteile zum „kippen“. Dem Verfall solcher Quartiere entgegenzuwirken, ist erklärtes Ziel auch kleinerer Kommunen, nur sind diese im Gegensatz zu ihren „großen Schwestern“ oftmals deutlich schlechter aufgestellt im Hinblick auf personelle



Kapazitäten wie auf finanzielle Ressourcen. Einen Ausweg aus dem Dilemma fand die im baden-württembergischen Landkreis Tuttlingen gelegene 6.000-Einwohner-Gemeinde Immendingen. Aktuell entsteht dort am Ufer der Donau auf einer etwa viereinhalb Hektar großen ehemaligen Industriefläche seit Anfang Mai ein neues Wohnquartier - der „Donaupark“. „Nachdem die früher dort angesiedelte Maschinenfabrik und Gießerei Ende der 80er Jahre in Konkurs ging, lag das Gelände fast 15 Jahre brach“, berichtet Immendingens Bürgermeister Helmut Mahler. Die Gebäudeanlagen verfielen, und bald habe das am Ortseingang gelegene Areal einen wenig einladenden Eindruck geboten - „keine schöne Visitenkarte für unseren Ort“, so der Bürgermeister. Gleichzeitig habe die Gemeinde dringend neues Bauland benötigt – um dort Wohnraum für die

Familien der in Immendingen stationierten französischen Militärs zu schaffen. „Immendingen ist als Standort einer deutsch-französischen Garnison eine binationale Gemeinde“, sagt der Bürgermeister. „Das neue Wohnquartier wollten wir nicht außerhalb des Ortes errichten, um eine Ghetto-Bildung zu verhindern.“ Als der Konkursverwalter die Gießerei 2004 in die Zwangsversteigerung brachte, habe die Gemeinde daher die Chance genutzt und sich das Gelände im Ortskern gesichert. „Eine mutige Entscheidung - denn eines war klar: Alleine können wir dieses Projekt nicht schultern“, blickt Mahler zurück.

### Für Kommunen von Vorteil: Erfahrene Partner

„Das Vorhaben überstieg bei weitem unsere Mittel – und daher mussten wir uns Fördergelder, d.h. um die Aufnahme ins Landessanierungsprogramm bemühen.“ Auch alle weiteren Planungs- und Realisierungsphasen hätte die Gemeinde kaum alleine bewältigen können. Daher habe man sich von Anfang an nach Unterstützung umgesehen – und die STEG Stadtentwicklung GmbH ins Boot geholt. „Die Gesellschaft zu finden, war nicht schwierig – denn die STEG wurde uns von vielen Seiten als ausgewiesener Experte für städtebauliche Sanierungsprojekte empfohlen“, sagt Mahler. Wie der Bürgermeister berichtet, war die Entscheidung richtig – denn mit Hilfe der Spezialisten sei es relativ rasch gelungen, die für den Erhalt der dringend benötigten Fördermittel erforderlichen Hürden zu nehmen. Wer schon einmal einen Antrag gestellt hat, weiß, was dies im Einzelnen bedeutet: Zunächst ermitteln, was förderfähig ist. Dann: alle nötigen Unterlagen, Dokumentationen und Gutachten beschaffen. Und nicht zuletzt auch die richtigen Stellen beim Land und beim Regierungspräsidium ansprechen, denn der richtige Draht zur Sanierungsbehörde spart oft viele Wege. Und schließlich: Alle Prozesse zeitlich möglichst eng aufeinander abstimmen – denn Baupausen kosten vor allem eins: Zinsen auf das investierte Geld. „Den Donaupark zeitnah zu entwickeln, war kein leichtes Unterfangen“, berichtet STEG-



Geschäftsstellenleiter Rainer Guggemos. Nachdem das Land grünes Licht für die Aufnahme des Projektes ins Landessanierungsprogramm gegeben hatte, ging es an die Umsetzung, konkret - ans gut „getaktete“ Planen, Vorbereiten und Realisieren. „Schon die bauvorbereitenden Maßnahmen hatten es in sich“, sagt Guggemos. „Bei den Rückbaumaßnahmen liefen die Mitarbeiter aufgrund des Asbest-Abraums in weißen Schutzanzügen mit Helm und Atemmaske über das Gelände – wie beim James-Bond-Film Moonraker!“ Danach musste das Erdreich wegen des Verdachts auf Kontamination gereinigt und teilweise ausgewechselt werden. Gleichzeitig durchlief die Aufstellung des Bebauungsplans alle rechtlichen Phasen, inklusive der Erstellung der

notwendigen Expertisen wie bspw. eines Lärmgutachtens wegen der Nähe des geplanten Wohngebietes zur B 311 und zur Bahnlinie. „In Immendingen ist uns das optimale Ausnutzen aller Ressourcen gelungen“, sagt Guggemos nicht ohne Stolz – denn seit Mai drehen sich auf dem Gelände die Baukräne. Aktuell befindet sich der Donaupark bereits in der Hochbauphase.

Bis im Sommer nächsten Jahres sollen hier eine Grundschule, eine französische Kindertagesstätte und in einer zur Donau hin ausgerichteten, fächerförmigen Bebauung 12 dreigeschossige Punkthäuser und lang gestreckte Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs bis sieben Wohneinheiten entstehen. Mit Blick auf das nahe gelegene Ufer, den vis-à-vis gelegenen Einstieg in den Naturschutzpark Obere Donau und auf das „Untere Schloss“. Das 1706 errichtete eindrucksvolle Gebäude war lange Sitz der Immendinger Gießerei und Maschinenfabrik und steht derzeit leer – doch vielleicht nicht mehr lange. Denn nach den guten Erfahrungen, die die Gemeinde mit ihrem jüngsten Sanierungsprojekt gemacht hat, könnte sich Bürgermeister Mahler durchaus vorstellen, auch das Schloss einer neuen, sinnvollen Nutzung zuzuführen. Dass der bewährte Kooperationspartner wieder dabei ist, erscheint nicht unwahrscheinlich, sagt Mahler: „Die STEG hat eine SUPER-Arbeit geleistet.“



### Ganzheitliche Lösungsansätze im Visier

Die Zufriedenheit des Immendinger Bürgermeisters wie vieler anderer Auftraggeber mit der Arbeit der STEG ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen, dass sich die Gesellschaft seit bald 50 Jahren als städtebaulicher Dienstleister intensiv mit dem aktuellen Bedarf der Kommunen befasst. Damit kann sie auf einen reichen mit Erfahrungsschatz, Wissen und Fertigkeiten ihrer Mitarbeiter zurückgreifen. Bei den kommunalen Auftraggebern kommt besonders gut an, dass sich die STEG darum bemüht, nachhaltige, lokale und zukunftsfähige Lösungen zu finden. Wie Michael Blum, einer der beiden Geschäftsführer, mitteilt, setzt die STEG dabei auch auf Forschungsarbeit. Dabei werde immer deutlicher:

„Wir müssen Rahmendaten und Bewertungssysteme zusammenführen, um städtebauliche Szenarien zu entwickeln und diese auf Nachhaltigkeit zu prüfen. „Dafür investieren wir“, sagt Blum. „Wir entwickeln intelligente und innovative Werkzeuge, die dazu beitragen, Zukunftsfähigkeit in der Stadtentwicklung zu sichern.“ Als Beispiel verweist der Experte auf den STEG COMPASS, der als innovatives Instrument städtebauliche Entwicklungsziele unterstützt: „Hier wurde die Basis für eine Zusammenfassung aller Beteiligten und der zentralen Steuerung für Kommunikation, Entscheidungen und Prozessen gelegt.“ In der Umsetzung habe sich gezeigt, wie notwendig dieses Angebot in Zeiten von Datenfluten, Ressourcenknappheit und Evaluierung für die Kommune wird. Im Kommunikationszeitalter würden einfache und zuverlässige Werkzeuge für die Schnittstellen zu Nutzern, Bürgern, Investoren und der Öffentlichkeit immer häufiger gebraucht.

Übersicht		Finanzierung		Dokumente	
KUF – Stand (Datum letzter Update)					
1. Förderrahmen	1.500.000,00 €	4. Aufwand Kommune	500.000,00 €		
Bem. Fördernahmen	500.000,00 €	Komplementärteil Gemeinde	150.000,00 €		
Eigenkündigung Kommune +	2.000.000,00 €	Nicht san. bedingte Einnahmen	-		
Gesamtfördernahmen	1.500.000,00 € (1)	Kompensation Wertansätze	+ 150.000,00 €		
Erhöhter Förderantrag (bei Finanzhilfenversetz)		4.1 Gesamtaufwand	= 900.000,00 €		
2. Finanzbedarf (= Ausgaben – Einnahmen)		4.2 Aufwand seit Sanbeginn	-450.000,00 €		
bisher angefallener FB	725.000,00 €	4.3 Aufwand im HJ. Jahr	15.000,00 €		
vertraglich gebundener FB +	245.000,00 €	5. Treuhandkonto STEG			
Bisheriger Finanzbedarf	= 970.000,00 € (1)	Kontostand am 24/03/2007	0,00 €		
3. Förderantragswert					
Förderantragswert (1)	530.000,00 €				
Wertansatz für Grundstücke	+ 150.000,00 €				
Ausgleichsbeträge	+ 100.000,00 €				
Förderantragswert (2)	= 780.000,00 €				

**fokos**<sup>bw</sup>

gefördert

durch das Umweltministerium BW  
innerhalb des Programms BWPlus

Für Kommunen ebenfalls sehr nützlich sei „FoKoS BW“, eine von der STEG entwickelte fiskalische Wirkungs-Analyse. Das innovative Rechenmodell helfe, den Entscheidungsprozess für Baulandentwicklung zu erleichtern, da mit „FoKoS BW“ die kausal zurechenbaren Aufwendungen wie Grunderwerb, Planung, Vorbereitung und Bau der technischen

Infrastruktur sowie Abverkauf und Besiedelung des Gebietes erfasst werden. Investitionskosten und Folgekosten könnten über einen Zeitraum von 25 Jahren überprüft werden. „Diese Planung macht Kommunen den Weg in die Zukunft leichter- und vor allem sicher“, so Michael Blum.

Aktuell verfolge die STEG mit dem STADTprofil ein neues Forschungsprojekt: Ziel sei die Erstellung eines Profils der Kommune auf Grundlage von fünf Indikatoren - Gesellschaft und Soziales, Ökonomie, Ökologie, Funktion und Infrastruktur, Ästhetik und Stadt - zur Beurteilung der bisherigen Entwicklung und als Grundlage für Entscheidungen für die weitere Konzeption der Stadtentwicklung.

**STADT**profil

**Das Erfolgsrezept der STEG lässt sich der Geschäftsführung zufolge sehr einfach umschreiben: „Ganzheitliche Lösungen beginnen immer auf lokaler Ebene und hier unterstützt die STEG den Prozess der Wertschöpfung - zugleich entwickeln wir neue Tools, die die praktische Arbeit der Kommunen technologisch erleichtern.“**

Autorin

Birgitt Wüst, h3w wirtschaftsjournalisten

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an

**die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Olgastr. 54

70182 Stuttgart

Tel. 0711 / 21068-0

Fax 0711 / 21068-112

[www.steg.de](http://www.steg.de)