

Martina Koll-Schretzenmayr

Strategien zur Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen

ORL-Bericht 105/2000

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Dank	4
Inhaltsverzeichnis	5
Einleitung	9
KAPITEL 1 Grundlagen	17
1.1 Begriffsbestimmung	17
1.1.1 Begriffsdefinition	17
1.1.2 Begriffsherkunft	19
1.1.3 Übergangsformen	20
1.2 Umfang der Brachflächen	21
1.2.1 Bundesrepublik Deutschland	21
1.2.2 Schweiz	22
1.2.3 Andere Länder	24
1.2.4 Beurteilung	24
1.3 Entstehungszusammenhänge der Brachen	24
1.4 Formen der Neunutzung	26
1.5 Neunutzungshindernisse	28
1.5.1 Mangelnde Nachfrage aufgrund fehlender wirtschaftlicher Dynamik	28
1.5.2 Überangebot an neu ausgewiesenen Bauflächen	29
1.5.3 Zustand und Ausstattung der Fläche	29
1.5.4 Mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer	31
1.5.5 Überhöhte Preisvorstellungen	32
1.5.6 Planungshindernisse	33
1.5.7 Mangelnde Akzeptanz	34
1.5.8 Zusammenfassung und Bewertung	34
1.6 Typisierung der Brachflächen	35
1.6.1 Typisierung nach Handlungsbedarf	35
1.6.2 Typisierung nach Entstehungszusammenhang	37
1.7 Kosten	38
1.7.1 Altlastensanierung	38
1.7.2 Planungsaufwand	42
1.7.3 Erschließungskosten	43

Inhaltsverzeichnis

1.7.4	Realisierungskosten für private Gebäude und Anlagen	45
1.7.5	Sonstige Kosten	45
1.8	Bodenpreise und Mehrwert	45
1.9	Rechtliches Instrumentarium	50
1.9.1	Bundesrepublik Deutschland	50
1.9.2	Schweiz	59
1.9.3	Bewertung	66
KAPITEL 2 Fallbeispiele		67
2.1	Einleitung	67
2.2	Das Augsburger Textilviertel	67
2.2.1	Situation des Textilviertels	68
2.2.2	Planerische Aufgabenstellung	69
2.2.3	Beurteilung des Fallbeispiels	70
2.3	Der Osthafen in Frankfurt am Main	70
2.3.1	Die Situation des Osthafens in Frankfurt am Main	71
2.3.2	Planerische Aufgabenstellung	72
2.3.3	Vorgesehene Planung	72
2.3.4	Beurteilung des Fallbeispiels	73
2.4	Ludwigshafen am Rhein - "Rheinufer-Süd"	74
2.4.1	Situation des Projektareals	74
2.4.2	Planerische Aufgabenstellung	75
2.4.3	Beurteilung des Fallbeispiels	76
2.5	Die Rummelsburger Bucht in Berlin	77
2.5.1	Situation der Rummelsburger Bucht	77
2.5.2	Planerische Aufgabenstellung	78
2.5.3	Vorgesehene Planung	78
2.5.4	Beurteilung des Fallbeispiels	79
2.6	Die AEG-Kanis-Fläche in Essen	80
2.6.1	Die Situation des AEG-Kanis-Areals	80
2.6.2	Planerische Aufgabenstellung	82
2.6.3	Vorgesehene Planung	82
2.6.4	Beurteilung des Fallbeispiels	83
2.7	Chance Baden-Nord 2005	84
2.7.1	Situation des ABB-Areals	84
2.7.2	Planerische Aufgabenstellung	85
2.7.3	Vorgesehene Planung	86
2.7.4	Beurteilung des Fallbeispiels	87
2.8	Zentrum Zürich Nord	87
2.8.1	Situation von Zentrum Zürich Nord	88
2.8.2	Planerische Aufgabenstellung	88
2.8.3	Vorgesehene Planung	89
2.8.4	Beurteilung des Fallbeispiels	90

KAPITEL 3 Arealcharakteristika	91
3.1 Ausgangssituation der Areale	91
3.1.1 Lage in der Stadt	91
3.1.2 Verkehrserschließung	96
3.1.3 Städtische Funktionen	99
3.1.4 Parzellierung	102
3.1.5 Grundeigentumsverhältnisse	102
3.1.6 Barrieren	104
3.1.7 Zustand der Areale	106
3.1.8 Ursachen des Brachezustandes	111
3.2 Unterschiede zu Standorten auf der grünen Wiese	111
3.3 Einflußfaktor Arealgröße \wedge	114
3.3.1 Anzahl der Grundeigentümer	114
3.3.2 Kosten	117
3.3.3 Bedeutung der Arealgröße für die Umnutzung	123
KAPITEL 4 Planungsprozeß	125
4.1 Planung und Planungsprozeß	125
4.1.1 Der Planungsbegriff	125
4.1.2 Verhältnis von urban planning und urban design	126
4.1.3 Der Planungsprozeß als sequences of decisions	128
4.1.4 Der Planungsprozeß als path-dependent process	129
4.1.5 Akteure im Planungsprozeß	132
4.1.6 Charakteristika des Planungsprozesses	134
4.2 Anlaß für eine Umnutzung	134
4.3 Organisationsform	136
4.4 Erarbeitung der planerischen Grundlagen	138
4.4.1 Formelles Planungsinstrumentarium	141
4.4.2 Informelles Planungsinstrumentarium	145
4.5 Probleme im Planungsprozeß	150
4.5.1 Interessengruppen	150
4.5.2 Standortsicherung und Betriebsverlagerungen	152
4.5.3 Städtische/regionale Flächenkonkurrenz	153
4.5.4 Zeitlicher Ablauf	156
4.5.5 Planungsaufwand	159
4.5.6 Verhältnis von gestalterischen und planerisch-organisatorischen Elementen	159
4.6 Empfehlungen zum Planungsprozeß	160
4.6.1 Antizipierende Planung	160
4.6.2 Integration der Planungen in den stadtentwicklungspolitischen Kontext	161
4.6.3 Flächenmanagement	161
4.6.4 Planungsablauf	162
4.6.5 Flexibilität der Planung	165
4.6.6 Planungsrechtliche Absicherung	167

Inhaltsverzeichnis

4.6.7	Ausgewogene Berücksichtigung gestalterischer und planerischer Aufgaben	167
KAPITEL 5 Umnutzungsstrategien		169
5.1	Der Strategiebegriff.	169
5.2	Zu prüfende Strategiehypothese.	171
5.2.1	Einbindung in Stadt und Region.	173
5.2.2	Die Netzlinien des Verkehrs.	173
5.2.3	Baufelder.	174
5.2.4	Kristallisationspunkte für die Initiierung der baulichen Entwicklung.	175
5.2.5	Wesentliche Elemente der Strategiehypothese.	176
5.3	Beobachtbare Umnutzungsstrategien.	177
5.3.1	"The London Docklands experiment": Entwicklung ohne Masterplan.	178
5.3.2	Konstanten und Variablen.	179
5.3.3	Opportunistische Vorgehensweise.	182
5.3.4	Vorwegnehmender Infrastrukturbau.	183
5.3.5	Bauliche Etappierung und gezielte planerische Entwicklungssteuerung.	184
5.3.6	Zeitlich parallele Entwicklung aller Arealteile.	185
5.3.7	Evolutive Vorgehensweise.	185
5.3.8	Bauliche und gestalterische Akzentsetzung.	188
5.4	Beurteilung der Planungsstrategien.	191
5.4.1	Vergleich und Bewertung der beobachteten Planungsstrategien.	192
5.4.2	Rolle von gebietsumfassenden städtebaulichen Vorgaben.	196
5.4.3	Verhältnis der beobachteten zur zu prüfenden Planungsstrategie.	197
5.5	Beobachtbare bauliche Entwicklungen.	198
5.5.1	Wahlfreiheit in Bezug auf den Standort.	199
5.5.2	Spontane Umnutzung.	199
5.5.3	Muster der Arealentwicklung.	202
5.5.4	Nutzungen mit Bedeutungsüberschuß.	208
5.5.5	Rolle der Infrastruktur.	212
5.5.6	Standortgebundene öffentliche Förderung.	214
5.5.7	Adressbildung.	215
5.6	Probleme bei der Vorhabenentwicklung.	216
5.6.1	Finanzierung.	216
5.6.2	Ruhender Verkehr.	217
5.6.3	Mangelnde Nachfrage.	218
5.7	Tauglichkeit der Strategiehypothese.	220
5.7.1	Theorie komplexer Systeme.	220
5.7.2	Die Stadt als komplexes System.	226
5.7.3	Modellbildung für die Simulation der Umnutzung von Brachearealen.	231
5.7.4	Simulationsergebnisse.	234
5.7.5	Entstehungsmechanismen von Dienstleistungsstandorten.	244
5.7.6	Schlußfolgerungen.	248
	Schlußbemerkung.	251
	Zusammenfassung.	253
	Summary.	255
	Literaturverzeichnis.	257