



Von der Industrie- branche zur lebendigen Innenstadt: zum Beispiel Marktrechwitz



Nachhaltige Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind Bestandteile einer zukunftsorientierten Strukturpolitik in Bayern. Sie tragen dazu bei, die vielfältigen gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Potentiale zu nutzen und den Standort Bayern im Wettbewerb der Regionen zu stärken. Um die Chancen des gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandels zu nutzen, müssen wir in die Zukunft unserer Städte investieren. Dies erfordert das Engagement von Kommunen, Staat, Wirtschaft und Bürgern.

Stadtumbau und städtebauliche Sanierung stehen für eine umfassende Erneuerungsstrategie im Siedlungsbestand. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung des vor zehn Jahren in Rio de Janeiro beschlossenen Aktionsprogramms der Agenda 21 zur Förderung einer nachhaltigen und umweltgerechten Entwicklung. Mit diesem Aktionsprogramm sind Staat, Kommunen, Wirtschaft und Bürger aufgerufen, auch im Bereich der Siedlungsentwicklung einen verantwortungsvollen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen und eine ökologisch, ökonomisch und sozial ausgewogene Entwicklung zur Grundlage ihres Handelns zu machen. Zu den vorrangigen Aufgaben einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gehört mit Blick auf eine notwendige flächensparende Siedlungspolitik die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen.

Die Revitalisierung von Brachflächen ist ein Schwerpunkt der Städtebauförderung in Bayern. Ziel ist es, die Städte und Gemeinden bei dieser komplexen städtebaulichen Aufgabe zu unterstützen und Anstöße für neue tragfähige Entwicklungen zu geben. Gerade in strukturschwachen Regionen sind städtebauliche Maßnahmen ein wichtiger Impuls für die wirtschaftliche Entwicklung mit einer Ausstrahlung weit über das Neuordnungsgebiet hinaus.

Die Revitalisierung von innerstädtischen Brachflächen erfordert ein hohes Maß an Fachkompetenz, eine sorgfältige planerische Vorbereitung und wegen der Vielzahl der Beteiligten eine professionelle Projektkoordination. Mit der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme stehen den Gemeinden bewährte Instrumente zur Bündelung privater und öffentlicher Maßnahmen und Aktivitäten zur Verfügung.

Die Stadt Marktredwitz hat ihre Stadtentwicklung in den letzten Jahren auf zwei innerstädtische Industriebrachen konzentriert und diese zu einem neuen Teil der Innenstadt gemacht. Um den Standort Innenstadt zu stärken, hat sie ihre Einzelhandelsentwicklung konsequent auf die Innenstadt ausgerichtet. Der beispielhafte Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist Anlass, das Projekt in einer Broschüre der Obersten Baubehörde zu dokumentieren.

Die vorliegende Broschüre soll dazu beitragen, innerstädtische Brachflächen als Chance für eine zukunfts-fähige Stadt- und Ortsentwicklung zu erkennen und Wege für ein erfolgreiches Flächenmanagement aufzuzeigen.

Dr. Günther Beckstein, Staatsminister

Ich freue mich, dass sich die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern entschlossen hat, Marktredwitz als Beispiel für diese Broschüre zu wählen.

Unsere Stadt hat seit der Grenzöffnung ihre deutliche Mittelpunktfunktion verstärkt. Marktredwitz ist nicht nur Bahnknotenpunkt zwischen Berlin und München und zwischen Frankfurt und Prag, auf dem 50. Breitengrad gelegen, ist es die Mitte Europas. Insbesondere mit dem Sitz der Euregio Egrensis Arbeitsgemeinschaft Bayern e.V. wird der europäische Gedanke gepflegt und die grenzüberschreitende Zusammenarbeit zwischen Bayern, Böhmen und Sachsen groß geschrieben. Als Standort des Ost-West-Kompetenzzentrums agieren von Marktredwitz aus in ganz Europa und darüber hinaus hochqualifizierte Dienstleistungsfirmen aus dem In- und Ausland.

Die beispielhafte Altlastensanierung und die jetzige Bebauung mit dem Kösseine-Einkaufs-Centrum, der Außenstelle des Geologischen Landesamtes, Kino und Parkhaus sowie einem Platz mit Kunstobjekt, dem Kösseineufer als Freizeit- und Erholungsmöglichkeit und die geplante Wohnbebauung auf dem heutigen Gelände unserer Innenstadt-Süd haben unserem gesamten Stadtkern ein völlig neues Gesicht verliehen. Hier konnte auf einer Fläche von über sechs Hektar ein attraktives Zentrum für die gesamte Region geschaffen werden, das von der Marktredwitzer Bevölkerung, den Einwohnern der Region und den Gästen unserer Stadt hervorragend angenommen wird. Durch die gelungene Verbindung zum Markt wird auch die Altstadt neu erlebt.

Unsere Innenstadt hat dadurch eine enorme Bereicherung erfahren und übt eine Magnetfunktion auf die ganze Region aus. Nicht umsonst wurde Marktredwitz Landesieger im bayerischen Landeswettbewerb 2001 „Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“. Als Folge der Altlastensanierung und der damit verbundenen Ansiedlung der Außenstelle des Geologischen Landesamtes sind nun die Marktredwitzer Bodenschutztage, die im zweijährigen Turnus zahlreiche Fachleute aus ganz Deutschland anlocken, fester Bestandteil unseres fachlichen Angebots als Umweltstadt.

Unsere Stadt ist stolz, ein gelungenes Projekt wie die Innenstadt-Süd vorweisen zu können, zumal für 2006 die grenzüberschreitende Gartenschau zusammen mit der Stadt Eger geplant wird. Diese Gartenschau wird hundert Tausende von Besuchern nach Marktredwitz locken. Die Innenstadt-Süd wird, gegenüber dem Gartenschau-gelände gelegen, ein ansprechendes Umfeld dafür bieten. Zusammen mit der Stadt Eger wird Marktredwitz eine „europäische Region“ revitalisieren, die, Jahrhunderte vor-handen, nun zu neuem Leben erweckt wird.

Ich danke der Obersten Baubehörde, dass sie mit dieser Broschüre die große Herausforderung, die Marktredwitz in den vergangenen Jahren gemeistert hat, würdigt und Kommunen, Fachleuten und Bürgern dabei wichtige Informationen zur Brachflächenkonversion an die Hand gibt.

Dr. Birgit Seelbinder, Oberbürgermeisterin

Von der Industriebrache zur lebendigen Innenstadt: zum Beispiel Marktrechwitz

Vorwort		Dr. Günther Beckstein, Staatsminister Dr. Birgit Seelbinder, Oberbürgermeisterin
Chronologie	5	Chronik des Wandels oder Wie man einen Schadensfall in eine Chance verwandelt
Essay	13	Krehwinkel? Von Wegen Ein Scherzo über den Ernst des Lebens und die Poesie des Zufalls von Christian Aichner
Themen	22	Ziele und Grundsätze
	27	Projektorganisation und Projektsteuerung
	31	Qualität durch Planung
	40	Das Grundstück
	44	Öffentlich-private Partnerschaft
	48	Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung
	50	Funktionale Stärkung der Innenstadt
	54	Ökologische Stadterneuerung
	58	Finanzierung und Förderung
Anhang	62	Grundlagen
	63	Rechtsinstrumente zur Brachflächenkonversion
	64	Förderprogramme Literatur
		Projekt Innenstadt Süd:
	65	Beteiligte
	66	Fördermaßnahmen

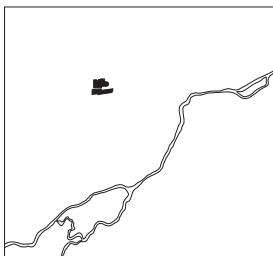
Chronik des Wandels oder Wie man einen Schadensfall in eine Chance verwandelt

1140

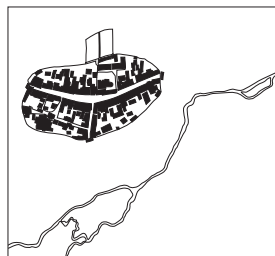
Um 1140 erste überlieferte Erwähnung der Pfarrei Rade- witz, Keimzelle der heutigen Stadt Marktredwitz, in einer Schenkungsurkunde des Markgrafen Diepold III. Von 1340 an gehört der Ort politisch wie territorial zu Eger (und damit zur österrei- chischen Monarchie), bevor er 1816 ins Königreich Bayern eingegliedert wird.



1140



1650



1788



1788 Im Alter von 18 Jahren gründet der Apotheker Wolfgang Caspar Fikentscher in Redwitz ein Laboratorium zur Herstellung von Phosphor, Salpetersäure, Benzoesäure und rotem Quecksilberoxyd – für viele Historiker die erste chemische Fabrik Deutschlands. Das Unternehmen entwickelt sich erfolgreich und erschließt sich innerhalb weniger Jahre neben dem baye- rischen eine wachsende Zahl europäischer Exportmärkte (Österreich, Preußen, Würt- temberg und Baden, Sachsen, Russland, Türkei etc.)

1889

Ueber Produktion, Versand, Bezug an R u.s.w. sollen noch einige Zahlen Aufschluß geben.
In den Jahren 1884 und 1887 wurden erzeugt (in Zen- tner)

	1884
1. Schwefelsäure:	4150
2. Salzsäure:	3480
3. Salpetersäure:	180
4. Weinsäure:	450
5. Brechweinstein:	24
6. Glaubersalz:	2300
7. Quecksilberpräparate ¹⁾ :	170
8. Zinnober:	50
9. Salzsäures Mangan:	180
10. Scheidewasser:	?
11. Chlorkalk:	?

Verbraucht wurden fährlich nach einer Aufstellung ²⁾
1837 an Rohstoffen und Halbfabrikaten:
Rund 4500 Zentner Schwefelsäure,
„ 8900 „ Salzsäure,
„ 150 „ Blei,
„ 1280 „ Braunstein,
„ 3600 „ Kochsalz,
„ 1500 „ Kalk.

¹⁾ Davon 4500 Zentner selbst verbraucht.

1889 Die Firma W. C. Fikentscher (später: Chemische Fabrik Marktredwitz, CFM) geht aus dem Besitz der Familie Fikentscher in den der Brüder Oskar Bruno und Curt Bernhard Tropitzsch über und konzentriert sich in den folgenden Jahren verstärkt auf die Her- stellung von Quecksilberpro- dukten, seit 1912 auch von Saatgutbeizmitteln auf Queck- silberbasis und anderen Produkten für die Landwirt- schaft.



1840



1907

1925

1907 Der Markt Redwitz wird zur Stadt erhoben und nennt sich von nun an Stadt Marktrechwitz.



1925 Auf einem Areal, das direkt an die CFM angrenzt, nimmt das auf die Herstellung von Schleifscheiben spezialisierte Unternehmen Stella seinen Betrieb auf.



1903

1937



1974

1974 In der Presse erscheinen die ersten Berichte über einen fahrlässigen Umgang mit toxischen Stoffen in der CFM und mögliche Gesundheitsgefährdungen der Betroffenen. In den folgenden Jahren häufen sich die Berichte über Missstände; die Beschäftigten werden medizinisch untersucht; in der Kösseine und im Klärschlamm der Stadt werden deutlich erhöhte Quecksilberwerte gemessen.

1977



1977 Die Stadt Marktrechwitz macht sich die Innenstadtsanierung zur Aufgabe; ein erstes Sanierungsgebiet im Stadtzentrum wird in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Im Rahmenplan wurde bereits 1980 auf die die Innenstadtentwicklung störenden Industriebetriebe südlich der Altstadt hingewiesen. Hinsichtlich möglicher Nachfolgenutzungen gab es Überlegungen, mittelfristig einen Entlastungsparkplatz für die Altstadt anzustreben.



1986 Der Bayerische Minister-
rat beschließt die Altlasten-
sanierung des Geländes bei
weitgehender Kostenübernah-
me und unter Beteiligung des
Landkreises Wunsiedel. Für die
Umsetzung des Altlastensa-
nierungskonzepts ist das Land-
ratsamt Wunsiedel zuständig;
die Arbeiten dauern bis 1996.

1985



1985 Nach einer Einleitung von
Schadstoffen in die Kösseine
untersagt das Landratsamt
Wunsiedel der Chemischen
Fabrik Marktredwitz AG den
weiteren Betrieb; unmittelbar
darauf meldet das Unterneh-
men Konkurs an und kann für
Schadensersatzleistungen und
die Sanierung des Geländes
nicht mehr herangezogen wer-
den. Erste Untersuchungen der
Gebäude und des Geländes
machen das Ausmaß der
Kontamination deutlich; eine
im Auftrag des Bayerischen
Staatsministeriums für Landes-
entwicklung und Umwelt-
fragen durchgeführte flächen-
deckende Probenentnahme
zeigt 1986 im Anlagen- und
Geländebereich der CFM be-
sonders für Quecksilber deut-
lich überhöhte Werte. Die
Quecksilberkontaminationen
reichen bis tief in den Boden.



1986

1988



1988 Eine spezielle Grundwas-
serbehandlungsanlage, die
während der gesamten Altla-
stensanierung das anströ-
mende Grundwasser reinigt
und eine weitere Giftstoffbelas-
tung der Kösseine verhindert,
nimmt ihren Betrieb auf.
Im Hinblick auf die laufende
Innenstadtsanierung und die
sich mit der Brachflächen-
konversion abzeichnende städ-
tebauliche Herausforderung
gründet die Stadt Marktredwitz
mit der Stadtbau GmbH einen
kommunalen Sanierungsträ-
ger. Das Unternehmen, das seit
der Fusion mit der Gemein-
nützigen Wohnungsbaugesell-
schaft der Stadt im Jahr 1995
als STEWOG (Stadtentwick-
lungs- und Wohnungsbau
GmbH) firmiert, ist eine hun-
dertprozentige Tochter der
Stadt Marktredwitz.



1989



1989 Der Fall der Berliner
Mauer markiert das Ende des
zweigeteilten Europa; der
Stadt Marktredwitz – mit einem
Mal statt im sogenannten
Zonenrandgebiet wieder im
Zentrum Europas und am
Schnittpunkt unterschiedlicher
Kulturen und wichtiger Ver-
kehrsverbindungen gelegen –
eröffnen sich neue wirtschaftli-
che, kulturelle und politische
Perspektiven.

1992

1992 Die Stadt erarbeitet Zielvorgaben für die künftige Nutzung des Gebiets Innenstadt-Süd. Im Zentrum der Überlegungen stehen eine Stärkung des Wirtschaftsstandorts Innenstadt bei gleichzeitiger Erhöhung der Attraktivität sowohl für die Bürger als auch für die Besucher der Stadt.

Im Zuge der Altlastensanierung des CFM-Geländes wird auch für das benachbarte Gelände der Firma Stella dringender Handlungsbedarf festgestellt; Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer über einen Verkauf des Geländes beginnen.

Im Herbst dieses Jahres geht im Ortsteil Wölsau eine nach dem neuesten Stand der Technik in Rekordzeit errichtete Monodeponie in Betrieb, die für die Einlagerung schwach belasteten Abbruch- und Bodenmaterials sowie des dekontaminierten Materials aus der im Bau befindlichen Bodenreinigungsanlage bestimmt ist. Das Ablagerungsvolumen beträgt 145.000 m³; ein umfangreiches Kontroll- und Messprogramm für Luft, Wasser und Boden begleitet die Maßnahme.



Als ersten Schritt zur städtebaulichen Neuordnung gibt die Stadt Vorbereitende Untersuchungen für das 10 ha große Gebiet „Innenstadt-Süd“ in Auftrag. Im Rahmen einer Bürgerversammlung wird das Konzept der Vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt, diskutiert und in Teilen modifiziert; zusätzliche Fachgutachten zur Einzelhandelsstruktur, zum ruhenden und fließenden Verkehr und ein Energieversorgungskonzept ergänzen und vertiefen die Ergebnisse dieser Untersuchungen.

Parallel dazu beschließt der Bayerische Ministerrat, die Außenstelle des Bayerischen Geologischen Landesamtes – erweitert um einige Aufgabebereiche der Münchner Zentrale – nach Marktredwitz zu verlagern.

Auf der Grundlage der erarbeiteten städtebaulichen Ziele schreibt die Stadt im November des Jahres einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. „Von den Wettbewerbsteilnehmern – heißt es darin – wird ein engagierter Beitrag erwartet, wie die innerstädtische gewerbliche Brachflächen im Vorfeld der historischen Altstadt neu geordnet werden können. Durch das Planungsprogramm soll die Altstadt weiter gestärkt und die Funktionen ergänzt werden.“

Um einen reibungslosen Verlauf der anstehenden Planungs- und Baumaßnahmen zu gewährleisten, richtet die Stadt bei der STEWOG als Sanierungsträger eine wöchentlich tagende Projektgruppe ein. In dieses Gremium sind alle Beteiligten eingebunden; eine kontinuierliche Information des Stadtrats ermöglicht zügige kommunalpolitische Entscheidungen.

1993



1993 Unter den 22 für den städtebaulichen Ideenwettbewerb eingereichten Arbeiten erkennt die Jury dem gemeinsamen Entwurf des Büros Wenzl + Huber, Vornbach und der Landschaftsarchitektin Barbara Franz, Passau den ersten Preis zu.

Eine umfassende Dokumentation und eine Ausstellung des Bebauungsplanvorentwurfs sowie alternativer Studien zu Baukörper-, Straßen- und Freiraumgestaltung in der Winkelmühle vom 8. November bis zum 17. Dezember 1993 geben den Bürgern Gelegenheit, sich selbst einen Eindruck von den Planungsideen zu verschaffen.



Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB zieht das Fazit: „Für die Stadt Marktredwitz bietet sich die Chance, in den nächsten Jahren, bzw. Jahrzehnten eine auf die Altstadt abgestimmte städtebauliche Neuordnung, bei Erhaltung und Wiederherstellung ihrer städtischen Werte, durchzuführen.“ Fachkonzepte und Gutachten zur Nutzungsstruktur, zum Verkehr und zur Energie werden als wichtige fachbezogene Entscheidungsgrundlagen erarbeitet.

Mitte des Jahres geht im Ortsteil Wölsau – in unmittelbarer Nachbarschaft der Monodeponie – eine von einem Berliner Unternehmen eigens entwickelte Bodenreinigungsanlage für quecksilberhaltiges Material in Betrieb. Als weltweit erste Anlage ihrer Art stellt sie eine ebensolche Pionierleistung dar, wie die Errichtung der chemischen Fabrik 205 Jahre früher. Insgesamt werden hier bis August 1996 etwa 70.000 Tonnen kontaminiertes Material gereinigt und anschließend auf der Monodeponie entsorgt. Die Reinigungsanlage wurde 1997 wieder abgebaut und das Gelände aufgeforstet.



23. 12. 1993 Die Stadt Marktredwitz erwirbt das Gelände der Firma Stella für einen Betrag von 3 Mio. DM. Bei der Konkretisierung des Nutzungskonzepts verfolgt die Stadt das Ziel, typische innerstädtische Nutzungen anzusiedeln. Ein Markt- und Strukturgutachten empfiehlt, auf der innerstädtischen Brache einen Einkaufsschwerpunkt zu errichten, der das vorhandene Angebot in der Altstadt ergänzt.

1994

1994 Im Sommer dieses Jahres wird ein öffentlicher Investorenwettbewerb für die Realisierung der geplanten Bebauung ausgeschrieben. Trotz großer Resonanz und zahlreicher Gespräche gelingt es im ersten Anlauf nicht, einen Investor zu gewinnen, der in ausreichendem Maße die Vorgaben der Stadt zu berücksichtigen bereit ist. Nach intensiven Bemühungen – nicht zuletzt von Seiten der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft – findet sich dann doch ein privater Investor, der willens ist, sich bei der Umsetzung am Nutzungskonzept der Stadt zu orientieren. Es gelingt darüber hinaus, die Errichtung eines Verbrauchermarkts, der bereits an der Peripherie geplant war, von den Vorteilen der innerstädtischen Lage zu überzeugen und als Mieter für das geplante Einkaufszentrum zu gewinnen.

In einem nicht immer einfachen Abstimmungsprozess gelingt es im Verlauf der nächsten beiden Jahre, einen Bebauungsplanentwurf zu erstellen, der die privaten und die öffentlichen Belange gleichermaßen berücksichtigt. Auch die Vertragsverhandlungen zwischen dem Bauherrn und den zuständigen Ministerien bezüglich der Anmietung von Flächen für die Außenstelle des Geologischen Landesamtes gelangen zu einem erfolgreichen Abschluss.

19. 7. 1994 Der Stadtrat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt-Süd mit Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren.

1995



1995 Die GAB (Gesellschaft zur Altlastensanierung in Bayern mbH, München) saniert die Altlasten auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stella nach denselben Kriterien, die der CFM-Sanierung zugrunde lagen; die Arbeiten sind ein Jahr später abgeschlossen; die Kosten dafür werden zu 80 % von der GAB, zu 20 % von der Stadt Marktredwitz getragen.

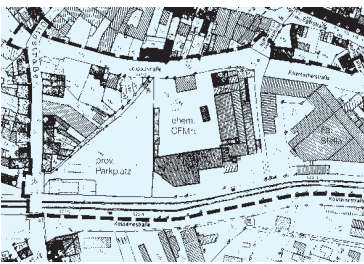


1996

1996 Das Bebauungskonzept wird weiter konkretisiert; im Rahmen eines Energiekonzepts werden für das Neuordnungsgebiet und weitere öffentliche Gebäude primär-energiesparende Versorgungsvarianten untersucht.

Die Altlastensanierung wird insgesamt abgeschlossen. Das Gelände der ehemaligen CFM kann damit als altlastenfrei gelten und steht für die vorgesehene Bebauung zur Verfügung.

21. 11. 1996 Der treuhänderische Sanierungsträger erwirbt das CFM-Gelände für 1,5 Mio. DM.



1997



1997 Eine Ausstellung im Historischen Rathaus der Stadt vom 7. April bis 9. Mai macht den Bebauungsplan, darüber hinaus aber auch dreidimensionale Modelle sowie Ansichtspläne und Perspektiven einen Monat lang der Öffentlichkeit zugänglich. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsentwurfes nutzen mehr als 3.000 Bürgerinnen und Bürger das Angebot, sich selbst ein Bild von der künftigen Nutzung der Innenstadt-Süd zu machen. Diese Einbeziehung der Öffentlichkeit trägt wesentlich zur positiven Resonanz der geplanten Bebauung in der Bevölkerung bei. Das Bebauungskonzept umfasst folgende Nutzungen:

ein Handels- und Dienstleistungszentrum (Kösseine-Einkaufs-Centrum, KEC);
die Außenstelle des Bayerischen Geologischen Landesamts;
ein Parkhaus mit insgesamt 813 Stellplätzen;
ein Kino (5 Leinwände, 823 Plätze) mit Gastronomie;
eine Wohnanlage;
die Neugestaltung der Infrastruktur und des öffentlichen Raums;
die Renaturierung des Wasserlaufs der Kösseine.

14. 10. 1997 Spatenstich für die Realisierung des Bauvorhabens Innenstadt-Süd.



1998



18. 7. 1998 Mehr als hundert Ehrengäste wohnen der feierlichen Grundsteinlegung für das Kösseine-Einkaufs-Centrum (KEC) und die Außenstelle des Geologischen Landesamtes bei.

16. 12. 1998 Richtfest für das Kösseine-Einkaufs-Centrum.



1999



11. 10. 1999 Einweihung des neuen Parkhauses
 10. 11. 1999 Einweihung des Kösseine-Einkaufs-Centrums mit mehr als 30 Geschäften; die Geschäfte selbst öffnen erstmals am Tag darauf – pünktlich zu Beginn des Faschings am 11. 11. 1999 (mit Ausnahme des Kaufhauses Frey und des Real-Verbrauchermarkts, die schon in den Wochen davor ihr neues Domizil bezogen haben).



2000

2000 Mit dem Projekt „Vitale Innenstadt Marktredwitz“ wird für den Städtebau, Verkehr und Einzelhandel ein Handlungskonzept für die Weiterentwicklung der Innenstadt erarbeitet. Die Bürger und der örtliche Einzelhandel sind an dem Projekt beteiligt.

14. 7. 2000
 Einweihung des Castelfranco-Emilia-Platzes



2001

17. 4. 2001 Dem Stadtrat wird das Entwicklungskonzept „Vitale Innenstadt Marktredwitz – mit den Schwerpunkten Handel, Verkehr und Städtebau“ vorgestellt; die Ziele und Maßnahmen sollen die weitere Stärkung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt voranbringen und dienen als Grundlage für die künftigen Entscheidungen im Rahmen der Stadtentwicklung und Stadtsanierung.

15. 7. 2001 Fertigstellung des Kunstobjekts auf dem Castelfranco-Emilia-Platz

25./26. 7. 2001 Einweihung und Eröffnung des Multiplex-Kinos am Castelfranco-Emilia-Platz gegenüber dem KEC.



2006 Die von Marktredwitz in Partnerschaft mit der Stadt Eger ausgerichtete, erste grenzüberschreitende Gartenschau in Bayern spannt den Bogen von der Vergangenheit der Stadt zu ihrer Zukunft; das Gelände der Gartenschau - im Kernbereich ebenfalls eine Brachflächenkonversion - und die neue Innenstadt Süd haben gute Aussichten, eine Ausstrahlung zu entwickeln, die zu einem weiteren wirtschaftlichen und kulturellen Aufschwung der gesamten Region beizutragen vermag.



12. 9. 2001 Marktredwitz wird einer von drei Landessiegern im bayerischen Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung 2001 – Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“; in der Begründung für die Auszeichnung heißt es: „Hervorzuheben ist vor allem die städtebauliche Erneuerung der Altstadt mit verkehrsberuhigtem Marktplatz, die Abwehr von großen Einzelhandelsagglomerationen am Ortsrand und die Konversion einer hochbelasteten innerstädtischen Industriebrache für Einzelhandel, Dienstleistung, Kino, Gastronomie und Wohnen.“

Der Mann hinter dem Schalter zuckt nicht mit der Wimper, als wir ihm unser Fahrziel nennen, und auch der Computer druckt anstandslos und ohne Panne die richtigen Fahrkarten aus. Das beruhigt uns ein wenig. Denn wir selbst haben bislang von unserem Fahrtziel wahrscheinlich vagere Vorstellungen als irgendein Tourist, der zum ersten Mal in seinem Leben nach Angkor Wat, Nairobi oder Kuala Lumpur reist. Und das, obwohl Marktredwitz gerade 250 Kilometer von München entfernt liegt – weniger als drei Stunden mit dem Zug, Umsteigen eingerechnet. Wenigstens die Deutsche Bahn scheint zu wissen, wohin wir wollen.

Es beruhigt uns dann freilich noch mehr, dass wir nicht als Einzige so empfinden. „Nürnberg kennen noch die meisten, Pegnitz nur noch wenige“ – so bestätigt der imaginäre Begleiter, den wir uns für diese Reise ausgesucht haben. „Wer aber kennt Kirchenlaibach, wer Riglasreuth? Da geht das Fichtelgebirge los. Die Eisenbahn fährt auf Viertelshöhe am Berg, man sieht in gewellte Flachländer und auf Berge dahinter. An sanften Hängen finden sich überall Teiche, fünf oder sechs jeweils untereinander ... Man züchtet Schleien darin, gleichsam die Forellen des Vogtlands.“ Eigentlich könnte er sich die Mühe sparen, denn wenige Augenblicke später gleitet das, was er uns so plastisch vergegenwärtigt, gleichsam *in natura* an uns vorbei; aber solche Doppelbelichtungen haben natürlich ihren ganz eigenen Reiz. „Dann – so fährt unser Begleiter fort, und prompt wird der InterCity von Nürnberg nach Prag langsamer – dann kommt Marktredwitz (wir bereiten uns auch schon aufs Aussteigen vor), und von dort gelangt man fast mühelos nach Wunsiedel“ (da will unser Begleiter hin)¹.

In Wunsiedel nämlich, acht Kilometer von Marktredwitz entfernt, ist Jean Paul zur Welt gekommen, und da will sich Rolf Vollmann nun selbst ein Bild von der Gegend und den Menschen machen, die so viele Spuren in Jean Pauls Werk hinterlassen haben. Wahrscheinlich ist das keine schlechte Idee; wie sollten heutige Groß- und Weltstadtbewohner auch sonst einen Begriff davon kriegen, an welchen Orten und in welchen Verhältnissen Genies geboren werden und heranwachsen, und am Ende halten sie Jean Paul für einen französischen Philosophen und Marktredwitz für ein Städtchen im Tschechischen oder in der ehemaligen DDR.

Jean Paul hat übrigens nicht nur einige der aberwitzigsten und abgründigsten Romane der mit großen Romanen nicht eben gesegneten deutschen Literatur geschrieben – er ist auch der Schöpfer einer ganzen Reihe neuer Worte, von denen viele bis heute zum festen Bestandteil unseres Wortschatzes gehören; *Doppelgänger* ist eins davon, *Krehwinkel* ein anderes; letzteres kennen wir allerdings eher in der Schreibweise Krähwinkel, weil der Dramatiker Kotzebue, der als Verehrer Jean Pauls den Namen aufgriff und in seinem Stück *Die deutschen Kleinstädter* verwendete, es so geschrieben hat. Später wurde derselbe Kotzebue dann von dem Studenten Sand ermordet², der sich vor Gericht zur Rechtfertigung seiner Tat seinerseits auf Jean Paul berief – genauer gesagt auf dessen Essay über Charlotte Corday, die den Revolutionshelden Jean-Paul (sic!) Marat im Bad erdolchte.

1 Natürlich hat unser Begleiter auch einen Namen; es handelt sich um Rolf Vollmann bzw. dessen Buch *Jean Paul. Das Tolle neben dem Schönen, aus dem auch die Zitate stammen und das jüngst wieder neu aufgelegt worden ist*. Wer es noch nicht kennt, hat weiterhin die Chance, einen brillanten Biographen und den vielleicht glänzendsten deutschen Prosa-schreiber zwischen Christoph Martin Wieland und Arno Schmidt gleichzeitig kennenzulernen.

2 Dieses Attentat ist bis heute in jedem Geschichtsbuch zu finden, weil Metternich es zum Anlass nahm, den Deutschen Bund auf jene Zensurmaßnahmen und die Ausweitung des Polizei- und Spitzelwesens einzuschwören, die dann auf Jahrzehnte hinaus das politische und kulturelle Leben in Deutschland erstickten; Heinrich Heine – und er nicht allein – wußte Lieder davon zu singen; allerdings aus Frankreich, wohin er sich geflüchtet hatte. Aber das ist natürlich Geschichte, und aus der lernt ohnehin keiner.

Jean Paul wollte von einer solchen „Patenschaft“ verständlicherweise wenig wissen, aber so spielt das Leben, und die Geschichte wäre für uns eigentlich gar nicht weiter erwähnenswert, wäre der Student Sand nicht ebenfalls in Wunsiedel geboren worden; man mag schon fast nicht mehr von Zufällen reden³ – es ist so unwahrscheinlich, dass es eigentlich nur wahr sein kann. Und vielleicht ist die Wahrheit überhaupt eher auf solchen Neben- und Abwegen zu finden – in dem, was nur scheinbar nicht zur Sache gehört –, als auf dem vorgeblichen Königsweg objektiver Chronologien und dokumentierter Tatsachen. Jedenfalls verhält es sich so in Marktredwitz, wie wir bald feststellen werden.

3

In Wirklichkeit, so meint jedenfalls Walter Benjamin, ist der Zufall „in der Sprache des Glücks dasselbe ... wie in der unsern das unregelmäßige Verbum, nämlich die unverwischte Spur ursprünglicher Kraft“.

4

O Gott, kein Taxi, wäre es uns beinahe entfahren, hätte nicht Jean Paul schon 200 Jahre früher den toten Christus vom Weltgebäude herab eine Rede halten lassen, dass kein Gott sei. Aber so kann man sich täuschen: wir finden statt eines Taxis etwas Besseres als ein Taxi – und Jean Pauls Text ist zwar ein großartiges Stück Weltliteratur (und unvergessliches Lese-Erlebnis), dabei aber kein bisschen gotteslästerlich.

5

Dass sie mit Jean Paul den einzigen deutschen Dichter, der zu Goethes Zeit diesem mindestens ebenbürtig war, beinahe zu den ihren zählen dürfen – das hingegen ist den Marktredwitzern bislang noch nicht richtig zu Bewusstsein gekommen; vielleicht hat sich auch Jean Paul nie ähnlich vorteilhaft über Marktredwitz geäußert, die Wahrheit ist aber wohl, daß der Poet nicht viel gilt im eigenen Land – und da sollte man es den Marktredwitzern eher zugute halten, dass sie immerhin eine Straße nach Jean Paul benannt haben; ohnehin werden Straßenschilder ungleich häufiger gelesen als Bücher.

Taxi? Fehlanzeige.

Vorerst aber stehen wir auf dem Bahnhofsvorplatz und brauchen dringend ein Taxi, wollen wir pünktlich den Gesprächstermin wahrnehmen, der uns heute hierher geführt hat. Nur dass auf dem Bahnhofsvorplatz weit und breit kein Taxi zu sehen ist. „Es gibt keine Taxis in Marktredwitz“, klärt uns hilfsbereit und mit kaum verhohlener Schadenfreude die Verkäuferin im Bahnhofs-Supermarkt auf – und damit haben wir nun wirklich nicht gerechnet. Eine Stadt von 20.000 Einwohnern, die sich selbst als Verkehrsknotenpunkt im Zentrum des sich neu formierenden Europa sieht – und keine Taxis?⁴ Sollte es mehr als ein Zufall sein, dass der Name Krehwinkel in dieser Gegend seinen Ursprung hat?

Zu Fuß müssen wir dennoch nicht laufen: drei Telefone auf dem Bahnsteig sind eigens dazu da, über gebührenfreie Standleitungen Mietautos anzufordern. Keine zwei Minuten später sitzen wir also statt in einem Taxi in einem Mietauto mit Chauffeur, das uns auf direktem Weg zu unserem Ziel bringt. Im Grunde nicht viel anders als im Taxi; nur gibt es Taxis eben überall auf der Welt – Mietautos in dieser Form aber wohl nur in Marktredwitz.

Kein schlechter erster Eindruck, den uns die Stadt da von ihrer Eigenart und ihrem unverwechselbaren Charakter liefert. Gut, dass wir mit dem Zug gekommen sind. Wir hätten aber auch das Auto nehmen können. Dann wären wir nämlich – mitten im Zentrum, an der Schnittstelle zwischen dem alten Markt und der neuen Innenstadt Süd – in einem lichtdurchfluteten Parkhaus mit jeder Menge freier Plätze gelandet, und statt nach einem Taxi hätten wir, freilich ebenso vergeblich, nach der Kasse gesucht: Der Platz im Parkhaus ist in Marktredwitz kostenlos. Und das ist natürlich kaum weniger ungewöhnlich als das Mietauto mit Chauffeur am Bahnhof. Eine Erfahrung, die aus der Vergangenheit, eine andere, die direkt aus der Zukunft zu kommen scheint. An diese Verschränkung des Ältesten mit dem Künftigen muss man sich gewöhnen in Marktredwitz, sonst ist in dieser Stadt nichts wirklich zu begreifen – am wenigsten die Geschichte des Sanierungsprojekts Innenstadt-Süd.

Krehwinkel? Vielleicht. Aber provinziell? Von wegen: man muss sich Krehwinkel als Zentrum der Welt denken.

Poesie und Politik.

Und das sehen die Marktredwitzer wohl ganz ähnlich. Nicht zuletzt deshalb berufen sie sich immer wieder auf den großen Goethe,⁵ wenn es darum geht, ihre Stadt zu charakterisieren: „Das Städtchen Redwitz“ – so schrieb der Geheime Rat im Jahr 1822 – sei „eine wahrhafte Republik San Marino, nur um ein Gutes besser gelegen, von der Natur begabter.“ Seither gibt es kaum eine Publikation über Marktredwitz, in der dieser Satz Goethes nicht zu finden wäre, und auch die Fremdenverkehrswerbung hat ihn sich zu eigen gemacht – es sind ja auch wirklich starke Worte.

Sie haben eigentlich nur einen Schönheitsfehler: Goethe war zwar – das ist belegt – in Marktredwitz und zwar mehrere Tage lang, aber meines Wissens niemals in San Marino. Das erklärt vielleicht auch seine Wortwahl – *ein Gutes besser gelegen, von der Natur begabter* –

die jeden befremden muss, der San Marino wirklich besucht hat.⁶ Da hat sich Goethe offenkundig einiges an dichterischer Freiheit herausgenommen; weniger vornehm ausgedrückt: der Dichterst hat geflunkert und den Honoratioren der Stadt Honig ums Maul geschmiert.

Aber ist das nur eine belanglose und eher zufällige Schmeichelei aus Höflichkeit – oder zeigt sich in der Wahl der Stadt San Marino erneut eine „unverwischte Spur ursprünglicher Kraft“? So dass der Vergleich zwar nicht die faktische Wahrheit auf seiner Seite hätte, sehr wohl aber die poetische und damit menschliche, auf die es ankommt.⁷ Diese Wahrheit läge in dem unbedingten Willen zu Freiheit und Selbstbestimmung, der San Marino seit jeher auszeichnet. *Libertas perpetua*, lautete der Wahlspruch der Stadtrepublik im Mittelalter; „das Volk ... liebt den Frieden über alles, duldet aber nicht, dass man an seine alte Freiheit rührt, und scheut weder Schwierigkeiten noch Gefahren um dies zu hindern“, schrieb eine die wirklich da war, nämlich Malwida von Meysenbug – allerdings erst nach Goethes Tod. Sie hätte ähnliche Worte auch über das Marktredwitz des späten 18. oder des frühen 20. Jahrhunderts finden können; oder auch – mit etwas anderem Zungenschlag – über das von heute.

Doch es gibt auch Unterschiede. Ging in San Marino die Freiheit und demokratische Verfasstheit nach innen Hand in Hand mit der staatlichen Unabhängigkeit, so behauptete Marktredwitz seine Freiheit trotz der vielfachen Abhängigkeiten, denen das Gemeinwesen im Lauf seiner Geschichte unterworfen war. Politisch stand es – als Enklave in einer politisch ganz anders orientierten Region – bis Anfang des 19. Jahrhunderts unter der Herrschaft der freien Reichsstadt Eger; kirchenrechtlich gehörte es zum nahe gelegenen Kloster Waldsassen; dazu kamen, in wechselnden Konstellationen, die Begehrlichkeiten und Machtansprüche deutscher Kaiser, bayerischer und preussischer Könige, Bayreuth-Brandenburgischer Markgrafen und anderer.

In diesem Spannungsfeld gegensätzlicher Interessen entwickelten die Marktredwitzer eine wahre Meisterschaft darin, mit unterschiedlichen Abhängigkeiten zu jonglieren, die vielen Herren, denen sie zu dienen hatten, gegeneinander auszuspielen und solcherart ihre Handlungsmöglichkeiten eher zu erweitern als einengen zu lassen. So gelang es der Stadt selbst während des dreißigjährigen Krieges, in den Kämpfen und Intrigen der Großmächte nach allen Seiten hin zu agieren, dabei ihren eigenen politischen Kurs zu verfolgen und am Ende fast unbeschadet aus den Kriegswirren hervorzugehen. Und das ist nur ein Beispiel unter vielen; das Wechselspiel zwischen Öffnung zur Welt und Beharren auf der Eigenständigkeit des Gemeinwesens ist charakteristisch für die Marktredwitzer Geschichte insgesamt und sicher mitverantwortlich für die ausgeprägte städtische Identität und die Bindung der Bürger an ihre Stadt, die Marktredwitz bis heute auszeichnen.⁸ So kommt es dann zum Mietauto am Bahnhof und zum gebührenfreien Parkhaus in der neuen Innenstadt Süd; es ist wirklich kaum zu glauben, in welcher Form und mit welcher Beharrlichkeit – als „unverwischte Spur ursprünglicher Kraft“ – die Geschichte in der Gegenwart fortlebt.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang allerdings auch, dass Marktredwitz das Ende der Egerer „Fremdherrschaft“ und die Eingliederung ins Königreich Bayern im Jahr 1816 nicht als Befreiung, sondern eher als Verlust erlebte – vor allem wohl deshalb, weil die Stadt damit aus dem Zentrum der Welt in eine wirtschaftlich und politisch nicht sehr beneidenswerte Randlage rückte. Wenn bis heute auf der inneren Landkarte der meisten Menschen Marktredwitz weiter von München entfernt liegt, als es der Kilometerzahl entspräche, dann ist das wohl unter anderem darauf zurückzuführen und ein Beispiel mehr für die in der Gegenwart fort- und weiterlebende Geschichte.

6

Meine Recherchen zu diesem Punkt sind, wie ich gerne zugebe, lückenhaft und vielleicht überführt mich jemand des Irrtums. Ganz sicher aber hat Goethe in seinem veröffentlichten Werk San Marino niemals erwähnt – auch nicht in der Italienischen Reise –, und das läuft dann irgendwie doch wieder auf dasselbe hinaus.

7

Die fruchtbarste Art, dieser (und jeder) Stadt gerecht zu werden – das hat Goethe mit sicherem Instinkt erkannt – besteht eben darin, haarscharf daneben zu zielen, um ins Schwarze zu treffen. Das gilt natürlich für alle wichtigen Dinge; was sich klar sagen lässt, lohnt eben deshalb in den seltensten Fällen, überhaupt gesagt zu werden. Und dass der größte Sohn der Stadt, Jean Paul, eigentlich gar nicht in Marktredwitz sondern acht Kilometer entfernt in Wunsiedel zur Welt kam, ist irgendwie genauso daneben und diesem Sinn fast schon wieder zu schön, um wahr zu sein.

8

Von poetischer Wahrheit ist das deshalb, weil das griechische Wort *poiesis* genau die Fähigkeit meint, einen schöpferischen Entwurf von sich und der Welt zu verwirklichen. Also das, was Politik eigentlich leisten sollte, aber kaum je leistet. – Der griechische Gott Hermes, den die Römer Merkur nannten und der als Erfinder der Poesie gilt, unterhält übrigens noch eine Reihe weiterer Beziehungen zu Marktredwitz; doch davon später.

Im Zeichen Merkurs.

Wir aber sind vorerst noch im Jahr 1822, nämlich bei Goethe und dessen beiläufiger Bemerkung über San Marino. San Marinos wegen war der Dichterstürm freilich nicht nach Marktredwitz gekommen, sondern um Wolfgang Caspar Fikentscher zu treffen, sich von ihm seine Chemische Fabrik zeigen zu lassen und sich in seiner Glashütte jene „entoptischen Gläser“ anfertigen zu lassen, die er für seine Experimente zur Farbenlehre benötigte.

Dieser Wolfgang Caspar Fikentscher nun war ein Mann, wie ihn eine Stadt – und auch dann nicht jede, aber Marktredwitz – nur alle hundert Jahre einmal hervorbringt. Als blutjunger Apothekerlehrling eignete er sich in durchwachten Nächten das chemische Fachwissen seiner Zeit an, experimentierte selbst mit neuen Verfahren und besaß dann die Tatkraft, im Alter von gerade mal 18 Jahren sein eigenes Unternehmen zu gründen – nach dem Urteil mancher Fachleute die erste chemische Fabrik Deutschlands. Das war 1788.⁹ Als Goethe sie besuchte, war die Fabrik bereits eine der bedeutendsten ihrer Art in Europa – und Wolfgang Caspar Fikentscher seit 13 Jahren Bürgermeister von Marktredwitz.

Es gäbe noch viel über diesen bemerkenswerten Mann zu sagen; das wollen wir hier aber nicht tun, sondern nur noch einen bemerkenswerten Zug hervorheben. Nach dem Ende seiner Lehrzeit in Nürnberg nämlich kehrte Fikentscher, um sein Unternehmen zu gründen, nach Marktredwitz zurück, das als Wirtschaftsstandort mehr Nachteile als Vorzüge aufzuweisen hatte; später, nach der Eingliederung von Marktredwitz ins Königreich Bayern, kaufte er ein Grundstück in Österreich, um die Produktion dorthin auszulagern; aber auch von diesem Vorhaben, das ihm beträchtliche geschäftliche Vorteile beschert hätte, nahm er am Ende wieder Abstand. Besser lässt sich die besondere Bindung der Marktredwitzer an ihre Heimatstadt, von der oben die Rede war, fast nicht belegen.

Produziert wurden in Fikentschers Fabrik neben einer Reihe anderer Chemikalien von Anfang an auch Quecksilberpräparate und -verbindungen.¹⁰ Deren Anteil nahm im Lauf der Jahrzehnte ständig zu, und an der Wende zum 20. Jahrhundert war die Chemische Fabrik Marktredwitz auf diesem Gebiet zu einem der bedeutendsten Hersteller der Welt avanciert. Da hatte die Familie Fikentscher allerdings mit der Unternehmensleitung schon lange nichts mehr zu tun; die Fabrik war in andere Hände übergegangen; und während ihr der geschäftliche Erfolg im Lauf des 20. Jahrhunderts mehr oder weniger treu blieb, blieben der ursprüngliche Pioniergeist und die Verantwortung gegenüber den Mitarbeitern und der Natur, die dem Gründer zeit lebens am Herzen gelegen hatten, zunehmend auf der Strecke.

So kam es, wie es keineswegs hätte kommen müssen: der CFM wurde wegen fortgesetzter Verstöße gegen Umweltauflagen der weitere Betrieb untersagt, die danach festgestellte Kontamination des Bodens und der Gebäude übertraf alle Befürchtungen, die Firma erklärte sich für zahlungsunfähig und die Stadt hatte die Bescherung.

Das Maß des Menschen.

Wir sind im Sommer 1985; der „Umweltskandal CFM“ macht deutschlandweit Schlagzeilen. Mit den Sanierungsmaßnahmen hingegen wird Anfang der 90er Jahre, also bereits nach der deutschen Wiedervereinigung begonnen. Dazwischen liegt jene Zäsur des Jahres 1989, die Deutschland, Europa und die ganze Welt veränderte. Das Ereignis, das Marktredwitz vor die vielleicht größte Herausforderung seiner Geschichte stellt, fällt also in eine Zeit, die die Stadt aus ihrer Randlage befreit und ihr erneut die Chance bietet, im Schnittpunkt unterschiedlicher Kultur- und Wirtschaftsräume die zentrale Rolle zu spielen, die sie einst innehatte. Wieder einmal verschränken sich lokale mit weltpolitischen Ereignissen auf eine Art, die man versucht wäre, einzigartig zu nennen, hätte sie in Marktredwitz nicht sozusagen Tradition.

9

Jean Paul hingegen beendete zu der Zeit gerade die Auswahl aus des Teufels Papieren, sein erstes richtiges Buch, das ein Jahr später, 1789, erscheinen sollte; „Ich hatte – so schreibt er darin – etwa ein Heft an diesem Buche geschrieben, als ich, da ich mich einmal Nachmittags zwischen 3 und 4 Uhr nach meinem Verstande umsehen wollte, zu meinem Erstaunen wahrnahm, daß er gar nicht mehr da war.“

10

Zum Quecksilber unterhielten bereits die Alchimisten eine besondere Beziehung; sie maßen ihm eine Schlüsselrolle in der Goldherstellung bei und nannten es – nach dem römischen Gott und dem gleichnamigen Planeten – mercurium; darum bezeichnete man ihre Kunst auch als die hermetische nach dem zweiten Namen des Gottes; dass sich in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts die Begründer des Minimalismus ebenfalls Hermetiker nannten, hängt dagegen eher mit der erwähnten poetischen Kraft des Gottes zusammen. – Jedenfalls ist das die zweite Metamorphose, in der uns Hermes/Merkur in der Geschichte von Marktredwitz begegnet

Doch wie heisst es so schön: Chancen kriegen viele, aber nur wenige zeigen sich ihnen gewachsen. Nichts hätte in einer solchen Situation näher gelegen, als auf die Kräfte des Marktes zu setzen und sich um städtebauliche Belange allenfalls am Rande und in Form allgemeiner Rahmenpläne zu kümmern. Oder die Brachfläche dazu zu nutzen, sich endlich ebenfalls ein Frank-Gehry-Building zu leisten. Oder womöglich beides zusammen. Beispiele dafür gibt es mehr als genug, und so abschreckend können sie gar nicht sein, dass sich nicht immer wieder Nachahmer fänden.

Es spricht, so finde ich, sehr für die Marktredwitzer, dass sie Versuchungen solcher Art nicht erlegen sind. Sie haben nicht die Brücken hinter sich abgebrochen und die Wunde in ihrer Stadt einfach als Baugelände betrachtet, als Lücke, die es zu schließen galt, sondern sie haben darin die Herausforderung gesehen (und sie angenommen), der Geschichte ihrer Stadt ein neues Kapitel hinzuzufügen – die Vergangenheit in die Zukunft zu integrieren und umgekehrt.¹¹ In dieser Integrationsleistung liegt die eigentliche – ebenso versöhnende wie visionäre – Kraft der neuen Innenstadt-Süd.

Architektonisch spricht der neue Stadtteil sichtlich die Sprache der Zukunft – aber diese Zukunft unterhält beste Beziehungen zur Vergangenheit und führt einen vielstimmigen Dialog mit der Geschichte; darin liegt ihre menschliche Qualität und historische Tiefendimension. Das beginnt mit der Orientierung der Architektur an der Topographie, insbesondere den Höhenlinien, die seit den Anfängen für die Entwicklung und städtebauliche Gestalt des Ortes bestimmend waren. Und es setzt sich fort in einer Reihe subtilerer Bezüge.

So macht die Ansiedlung der Außenstelle des Geologischen Landesamts die Stadt Marktredwitz zu einem Ort des wissenschaftlichen Lebens in Bayern und antwortet so auf das alte Unbehagen, durch die Eingliederung in den Freistaat in eine wirtschaftliche, politische und geographische Randposition gedrängt worden zu sein. Dass Marktredwitz darüber hinaus der Ort ist, an dem die Ergebnisse der Kontinentalen Tiefbohrung von Windischeschenbach ausgewertet werden, heisst auf derselben symbolischen Ebene: im Zentrum Bayerns – und gleichzeitig in der Mitte Europas. Und welche angemessene Tätigkeit ließe sich am Ort eines ehemaligen Umweltskandals denken als anwendungsorientierte Forschung für den Bodenschutz, wie sie das Analytik- und Forschungszentrum des Landesamts hier betreibt. Alles in allem entfaltet die Stadt damit in der wissenschaftlichen Welt beinahe wieder eine Ausstrahlung wie in den Tagen W. C. Fikentschers, dessen Chemische Fabrik selbst den Naturforscher Goethe in ihren Bann zog.

Ein weiteres Beispiel: jahrhundertlang bildete das Areal des Sanierungsgebiets einen wirtschaftlichen Schwerpunkt der Stadt – und ist nach der Sanierung wieder zu einem solchen geworden, nur dass Handel und Dienstleistungen an die Stelle der alten Industrien getreten sind. Und so wie die chemische Fabrik Mitte des 19. Jahrhunderts der Eisenbahn bedurfte, um bestehen zu können, so braucht das Kösseine Einkaufs-Centrum (KEC) ein angegliedertes Parkhaus, um seine Anziehungskraft weit über die Stadtgrenzen hinaus zu entfalten.¹²

Auf diese Weise wird die Gegenwart zum Schnittpunkt, worin sich Vergangenheit und Zukunft begegnen und das Alte und das Neue gegenseitig befruchten können. Die Trennlinie zwischen beiden ist sichtbar, aber nicht spürbar, schon gar nicht störend. Der Castelfranco-Emilia-Platz ist zu einem Herzstück des städtischen Lebens in Marktredwitz, nicht bloß in einem neuen Stadtteil geworden. Ein Ort der Begegnung, der Gespräche mit Freunden oder Fremden, der spielenden, lachenden und weinenden Kinder. Mehr als an diesem oder jenem architektonischen Detail wird an der Atmosphäre auf diesem Platz deutlich, welchem Zukunftspotential hier Raum gegeben wurde. Denn es sind allemal die Menschen und nicht die Häuser, die Zukunft schaffen.

11

„Weil aller durch Bauen gefügter Raum nicht mathematisch euklidischer Raum ist, nicht bloß gedachte Figur, sondern gewordener und begehrter Zeit-Raum, geschichtlicher Raum, hat solcher Raum Richtungen und kann bei den Menschen etwas ausrichten“, hat Adolf Arndt in seiner berühmten Rede Demokratie als Bauherr schon 1960 festgestellt. – Und können Menschen darin wohnen und ihrerseits etwas ausrichten, könnten die Marktredwitzer hinzufügen.

12

Auf die Gefahr hin, den Leser zu langweilen – ich kann's aber nicht ändern: der Gott der Händler und Kaufleute heißt – ja, wirklich: Merkur. Hätte sich nicht schon Jean Paul (übrigens zum größten Missfallen Goethes und Schillers) so geringschätzig über die griechischen Götter geäußert – die Marktredwitzer hätten dem Hermes/Merkur wohl längst einen Tempel geweiht; aber vielleicht ist das Kösseine-Einkaufszentrum ja ohnehin einer, und schaden könnte es jedenfalls nicht, der Welt des Handels und Wandels einen Schuss Poesie beizumengen.

Epilog.

Wir sind nur einen Tag in Marktredwitz gewesen und haben sicher nicht alles gesehen, was des Sehens wert wäre. Aber wir haben in der neuen Innenstadt-Süd ein paar Menschen kennengelernt und mit ihnen gesprochen. Als sie hörten, wir würden eine Dokumentation über das Sanierungsprojekt vorbereiten, war ihnen allen der Stolz auf ihre Stadt anzumerken. Aber keiner hat uns gefragt, wie uns Marktredwitz oder der neue Stadtteil gefalle. Diese scheinbar so nahe-
liegende Frage hat Umberto Eco einmal als sicheres Krisensymptom eines Gemeinwesens bezeichnet. Mitglieder eines in seinem Selbstverständnis intakten Gemeinwesens stellen die Frage nicht, weil sie ohnehin mit einer positiven Antwort rechnen. Und eine negative wäre allein ein Problem des Besuchers.

Treffender kann ich die Eindrücke unseres Besuchs nicht zusammenfassen. In diesem einen Tag ist uns diese Stadt um einiges näher gekommen. Wenn wir das nächste Mal eine Fahrkarte nach Marktredwitz lösen, wären wir ernsthaft indigniert, wenn der Mann hinter dem Schalter die Stirn hätte, in hilfeschender Ignoranz aufzublicken und zu fragen: Wohin, bitte?



Ziele und Grundsätze

22

Oberziel nachhaltige Siedlungsentwicklung

Oberziel Stärkung der Innenstädte und Ortszentren

Oberziel regionale Strukturverbesserung und wirtschaftliche Impulse

[Grenzregion in der Mitte Europas](#)
[Wirtschaftliche Impulse durch die städtebauliche Maßnahme Innenstadt-Süd](#)

Projektorganisation und Projektsteuerung

27

Innenstadt-Süd – Projektsteuerung durch den städtischen Sanierungsträger

[Aufgaben der Projektsteuerung](#)
[Projektgruppe Innenstadt-Süd](#)

Kooperation

Stadt Marktredwitz – Sanierungsträger – Investor

**Qualität durch Planung –
von der Vorbereitung bis zur Realisierung**

31

Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung

[Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan 1980](#)

[Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan 1992/94](#)

[Fachgutachten und -konzepte 1993 bis 1997](#)
[Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1992/93](#)
[Bebauungs- und Grünordnungsplan 1993](#)

Durchführung der Sanierungsmaßnahme – die bauliche Realisierung

[Überarbeitung des Nutzungskonzepts](#)
[Qualitätssicherung bei der Realisierung](#)

Das Bebauungskonzept

[Städtebaulich-räumliches Konzept](#)
[Bau- und Nutzungskonzept](#)
[Öffentlicher Raum – Kunstprojekt](#)



Das Grundstück – Voraussetzung für den Neubeginn 40

Eigentumsverhältnisse
 Grunderwerb und Wertermittlung
 Altlasten
 Vorhandene Bausubstanz als Potential

Brachflächenrecycling in öffentlich-privater Partnerschaft 44

Städtebauliche Rahmenbedingungen
 Öffentlicher Investorenwettbewerb
 Vertragliche Regelungen
 Kontinuität im Planungsprozess

Bürgerbeteiligung und Bürgerinformation 48

Informationsveranstaltungen und Ausstellungen
 Schulprojekte
 Fachtagungen
 Feste und Veranstaltungen
 Presse und Medien

Funktionale Stärkung der Innenstadt 50

Sorgfältige Vorbereitung des Nutzungskonzepts
 Weiterentwicklung der Innenstadt –
 das Projekt „Vitale Innenstadt Marktredwitz“

Ökologische Stadterneuerung 54

Reduzierung des Flächenverbrauchs
 Optimierung der Flächennutzung
 Beseitigung der Altlasten
 Naturnahe Gestaltung der Kösseine
 Fuß- und Radwegenetz
 Dach- und Fassadenbegrünung
 Energiekonzept

Finanzierung und Förderung 58

Das Instrument der Kosten- und
 Finanzierungsübersicht

Finanzierung einer
 städtebaulichen Gesamtmaßnahme

- Private Investitionen
- Öffentliche Investitionen
- Finanzierungsfunktion
 der Bodenwertsteigerungen
- Öffentliche Finanzhilfen
- Steuererleichterungen
- Fördermaßnahme Innenstadt-Süd

Anhang 62



Ziele und Grundsätze

Oberziel nachhaltige Siedlungsentwicklung

Aus der Maßgabe, eine menschenwürdige Umwelt zu gestalten, die natürlichen Lebensgrundlagen zu sichern und damit den Lebensraum zukunftsfähig zu halten, leitet sich der Grundsatz der Umweltvorsorge in der städtebaulichen Planung und Sanierung ab. Im Sinne der Beschlüsse der UN-Konferenzen von Rio de Janeiro 1992 und Istanbul 1996 aktiviert die städtebauliche Sanierung in vielfältiger Weise vorhandene Potentiale im Siedlungsbestand. Die Wiedernutzung von Brachflächen unterstützt die Innenentwicklung einer Gemeinde und ist ein wichtiger Beitrag, dem Flächenverbrauch entgegenzuwirken.

Oberziel Stärkung der Innenstädte und Ortszentren

Die Aufwertung und Weiterentwicklung der Innenstädte und Ortszentren in ihrer Funktionsvielfalt und als Kristallisationspunkte des wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und sozialen Geschehens sind Oberziele der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung. Innerstädtische Branchen sind Chance und Impuls für die Fortentwicklung der Zentren. Die Mobilisierung dieser Potentiale ist Bestandteil eines umfassenden Handlungsansatzes zur Stärkung der Stadt- und Ortszentren.



Oberziel regionale Strukturverbesserung und wirtschaftliche Impulse

Die gezielte Strukturverbesserung ist das Ziel der Bündelung vielfältiger Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet. Die Wirkungen reichen in der Regel weit über das Erneuerungsgebiet hinaus. Besonders in den strukturschwächeren Regionen Bayerns leisten städtebauliche Maßnahmen einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung landes-, regional- und wirtschaftspolitischer Zielsetzungen. Die Bedeutung städtebaulicher Maßnahmen als Grundlage und Motor für regional bedeutsame Strukturverbesserungen, privatwirtschaftliches Engagement und den Erhalt und die Neuschaffung von Arbeitsplätzen ist an der Maßnahme Innenstadt-Süd beispielhaft abzulesen.

Grenzregion in der Mitte Europas

Marktredwitz liegt im östlichen Oberfranken, in landschaftlich reizvoller Umgebung nahe des Naturparks Fichtelgebirge. Mit Grenzen zu leben ist für die mehr als 18.000 Einwohner von Marktredwitz Alltag: Die nur 13 km entfernte Landesgrenze ist gleichzeitig Grenze nach Böhmen, zur Tschechischen Republik und nach Osteuropa. Die die Stadt umgebenden Landkreise Wunsiedel (Oberfranken) und Tirschenreuth (Oberpfalz) sind überwiegend ländlich geprägt und weisen mit 99 Einwohnern/km² im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt (171 Einwohner/km², Stand 1999) eine besonders geringe Besiedlungsdichte auf. Bei einer unterdurchschnittlichen Bevölkerungsent-





wicklung verzeichnet die Arbeitsmarktregion Marktredwitz eine überdurchschnittliche Arbeitslosenquote. Oberziel der Landes- und Regionalentwicklung ist es daher, der Abwanderung von Bewohnern und Betrieben entgegenzuwirken, die Branchenstruktur der Wirtschaft zu verbreitern sowie das qualitative und quantitative Arbeitsplatzangebot auszubauen.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt Marktredwitz ist überwiegend durch mittelständische Unternehmen gekennzeichnet. Ein Schwerpunkt des breiten Branchenspektrums liegt mit 160 Betrieben im Bereich des produzierenden Gewerbes. Für den Dienstleistungssektor besteht im Raum Marktredwitz noch erheblicher Entwicklungsbedarf. Die Stadt und die Region unternehmen große Anstrengungen, um den wirtschaftlichen Strukturwandel zu bewältigen, dabei den Dienstleistungssektor zu stärken und die Chancen für neue wirtschaftliche Beziehungen zu den osteuropäischen Staaten zu nutzen. Durch die Europäische Union erfährt die Grenzregion im Nordosten Bayerns im Zeitraum 2000-2006 als Ziel 2-Gebiet eine besondere Unterstützung durch Finanzhilfen aus dem Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Wirtschaftliche Impulse durch die städtebauliche Maßnahme Innenstadt-Süd

Beitrag zur Umstrukturierung des regionalen Wirtschaftsraums

Die oberfränkische Grenzregion gehört zu den besonders vom industriellen Strukturwandel betroffenen Gebieten Bayerns. Der nach wie vor überdurchschnittliche Industriebesatz (Schwerpunkte: Keramische Industrie, Textil- und Bekleidungsgerber) und der unterdurchschnittliche Anteil der Beschäftigten im Dienstleistungsbereich zeigen die nach wie vor gewerblich-industrielle Prägung. Mit insgesamt 13.000 m² neuen Dienstleistungs- und Einzelhandelsflächen für 22 Einzelhandels- und 10 Dienstleistungsbetriebe erfährt der tertiäre Wirtschaftssektor durch das Projekt Innenstadt-Süd ein großes Wachstum. Die städtebauliche Maßnahme ist damit ein wichtiger Baustein zur notwendigen wirtschaftlichen Umstrukturierung in der Region.

Stärkung der zentralörtlichen Funktion

Entsprechend ihrer zentralörtlichen Funktion ist es Aufgabe der Stadt Marktredwitz, die gemeinsam mit der benachbarten Stadt Wunsiedel ein mögliches Oberzentrum bildet, für eine entsprechende Versorgung der Bevölkerung mit öffentlicher und privater Infrastruktur Sorge zu tragen. Mit den neuen Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen konnten in zentraler Lage vielfältige Betriebe und Nutzungen angesiedelt werden. Durch das nachweislich gestie-

13

Die Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung wird durch eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) aus dem Jahr 1996 nachgewiesen. Danach fließt in einem Sanierungsgebiet etwa das Achtfache aus anderen Finanzquellen in konkrete Umsetzungsmaßnahmen.

14

Nach einer Studie des Rheinisch-Westfälischen Instituts für Wirtschaftsforschung (RWI) aus dem Jahr 1999 stehen den finanziellen Aufwendungen der öffentlichen Hand im Rahmen der städtebaulichen Sanierung Einnahmen aus Steuern und Abgaben sowie ersparte Sozialversicherungsaufwendungen gegenüber, die um etwa 14% höher sind als die eingesetzten öffentlichen Mittel.



gene Kundeninteresse am innerstädtischen Standort trägt die Innenstadterweiterung zur ökonomischen Aufwertung von Marktredwitz als Einkaufsstadt bei. Die Kaufkraftbindung und die Einzelhandelszentralität konnten deutlich erhöht werden. Auch das Kinocenter ist ein Anziehungspunkt für Besucher aus der ganzen Region und trägt zur Attraktivität der Innenstadt bei. Mit der Ansiedlung der Außenstelle des Bayerischen Geologischen Landesamts hat eine für ganz Bayern bedeutsame Institution ihren Sitz im Sanierungsgebiet.

Neue Arbeitsplätze

Im Gebiet Innenstadt-Süd gibt es heute etwa 350 Arbeitsplätze in den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Forschung. Das bedeutet gegenüber den zuletzt vorhandenen 60 industriellen Arbeitsplätzen mehr als einen Ausgleich. Mit dem Sitz des Geowissenschaftlichen Forschungs- und Analytikzentrums und der Außenstelle des Geologischen Landesamtes sind besonders hochqualifizierte Arbeitsplätze entstanden.

Anstoß- und Multiplikatoreffekte

Zu den ökonomischen Wirkungen einer städtebaulichen Maßnahme gehören auch Multiplikator- und Anstoßeffekte, die durch die Maßnahme selbst ausgelöst wurden. Durch den Einsatz von insgesamt mehr als 5,5 Mio. Euro staatlicher Finanzhilfe der Städtebauförderung wurde in einem Zeitraum von nur fünf Jahren ein bauliches Investitionsvolumen in Höhe von etwa 45 Mio. Euro (ohne Kosten der Innenausstattung und der Altlastenbeseitigung) ausgelöst. Damit kann hier von einer etwa achtfachen Multiplikatorwirkung der eingesetzten staatlichen Finanzhilfen der Städtebauförderung ausgegangen werden. Durch die öffentlichen und privaten Investitionen war für die regionale, mittelständische Bauwirtschaft in diesem Zeitraum ein kontinuierliches und vielfältiges Aufgabenfeld gegeben, das zur Sicherung der Beschäftigung beigetragen hat.



15 Die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit. Der Gemeinde obliegt die Aufgabe, die Ziele der Sanierung festzulegen, ein Sanierungskonzept zu erarbeiten und die Realisierung einzelner Projekte zu koordinieren.

16 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung sind gekennzeichnet durch eine rechtlich und finanziell koordinierte Vorbereitung und Durchführung auf der Grundlage des Baugesetzbuches. Sie bündeln städtebauliche, ökologische, verkehrliche und wirtschaftliche Ziele und Maßnahmen.

17 Ein wesentliches Kennzeichen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist auch die umfangreiche Einbindung der Bürger und öffentlichen Aufgabenträger in die Planung und Umsetzung.



Projektorganisation und Projektsteuerung

Die Konversion von Brachflächen ist eine besonders umfassende und komplexe städtebauliche Aufgabe, die eine professionelle Vorbereitung und Durchführung erfordert. Mit der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme stehen den Gemeinden bewährte Instrumente zur Verfügung, um städtebauliche Konversionsprojekte in kommunaler Verantwortung planerisch, rechtlich und finanziell ganzheitlich vorzubereiten und deren Umsetzung maßgeblich zu steuern.

Anstehende Planungs-, Rechts- und Finanzierungsfragen, die Vielzahl von Beteiligten sowie der Zeitfaktor begründen in aller Regel einen hohen Koordinierungs- und Kooperationsbedarf auf verschiedenen Ebenen. Damit stellt sich für eine Gemeinde die Frage, wie die anstehenden Aufgaben im Rahmen der bestehenden Organisationsstrukturen der Kommunalverwaltung bewältigt werden können. Die Wahl des jeweiligen Organisations- und Steuerungsmodells hängt im Wesentlichen von der Aufgabenstellung und den personellen Ressourcen der Kommunalverwaltung ab. Die Möglichkeiten reichen von der eigenständigen Projektsteuerung durch die Verwaltung, über die Einschaltung einer unterstützenden externen Projektsteuerung bis hin zur Übertragung nichthoheitlicher Aufgaben an einen treuhänderischen Sanierungs- oder Entwicklungsträger.

Bürgerschaft

Gesellschaftliche Gruppen
Interessenverbände
örtliche Wirtschaft

Stadtrat

Oberbürgermeister
(Frau Oberbürgermeisterin
Dr. Seelbinder)

Stadtverwaltung
Stadtbauamt
Bauhof
Wasserrecht
Ordnungsamt
Stadtkämmerei
Pressestelle

Planer und Gutachter
Städtebau
Landschaftsplanung
Verkehr
Wertermittlung
Tiefbau
Altlasten
Energie, Lärmschutz
Hochbau
Haustechnik, Brandschutz

Wirtschaftsförderungsgesellschaft
Marktredwitz mbH

Stadtwerke Marktredwitz
Kommunale Wasserversorgung

KAM Kommunalunternehmen
Abwasserbeseitigung Marktredwitz

Städtische Parkhaus GmbH
Marktredwitz

GAB Gesellschaft zur
Altlastensanierung in Bayern mbH

Innenstadt-Süd – Projektsteuerung durch den städtischen Sanierungsträger

Für eine Stadt in der Größenordnung von Marktredwitz mit einer relativ kleinen Stadtverwaltung stellte die Brachflächenkonversion Innenstadt-Süd sowohl in der Vorbereitung als auch in der Umsetzung eine große Herausforderung dar. Bereits mit Beginn der städtebaulichen Neuordnung beauftragte die Stadt daher die städtische Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft, die städtebauliche Gesamtmaßnahme Innenstadt-Süd als treuhänderischer Sanierungsträger durchzuführen. Dieses 1988 gegründete kommunale Unternehmen betreute bereits erfolgreich die laufende Innenstadtsanierung.

Aufgaben der Projektsteuerung in Marktredwitz

Zur Entlastung der Stadtverwaltung nahm der treuhänderische Sanierungsträger wesentliche Koordinierungsaufgaben wahr. Diese umfassten sowohl die fachliche als auch die wirtschaftliche Abwicklung der Sanierungsmaßnahme.

– Vorbereitung

Vorbereitung der notwendigen planerischen Schritte,
Beauftragung von Fachleuten und Planern
Koordination des Abstimmungsprozesses zwischen den Beteiligten: Kommunalverwaltung, Fach- und Genehmigungsbehörden, Planungs- und Fachbüros, Grundstückseigentümer, gesellschaftliche Gruppen, Interessensverbände und örtliche Wirtschaft, künftige Bauherrn und Investoren
Investorenausschreibung
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplanung
Abklärung grundsätzlicher Fördermöglichkeiten
Zeit- und Terminplanung

– Durchführung

Koordination der Einzelprojekte
Laufende Fortschreibung der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht
Grunderwerbe (teilweise)
Fördermittelmanagement
Controlling
Bürgerbeteiligung, Informationsveranstaltungen und Mitwirkungsprojekte
Öffentlichkeits- und Pressearbeit



Projektgruppe Innenstadt-Süd

Das Zusammenwirken von Kommune, Staat, Bürgern, Grundstückseigentümern, Planern, Fachbüros, Gutachtern und dem Investor erfordert die Organisation einer zielgerichteten Zusammenarbeit und eine stabile Organisationsstruktur. Seit 1990 hat der Sanierungsträger eine Projektgruppe als wöchentlich tagendes Arbeitsgremium eingerichtet. Diese gewährleistete eine fachübergreifende Bündelung, die Einbindung aller an der Maßnahme Beteiligten sowie kurze Entscheidungswege. Auf dieser organisatorischen Grundlage wurde neben der Leitung und Koordinierung der Maßnahme eine Vielzahl von Aktivitäten durchgeführt, die das Vorhaben der Bürgerschaft und der örtlichen Wirtschaft, insbesondere dem Einzelhandel, vermittelten und erläuterten.

Aufgabenverteilung

Stadtverwaltung	Sanierungsträger
Kommunaler Haushalt	Koordinierung Gesamtmaßnahme
Liegenschafts- und Grundstücksfragen	Beauftragung von Planungen und Gutachten
Verhandlung mit möglichen Investoren	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsplanung
Bauleitplanverfahren	Fördermittelmanagement
Baugenehmigungsverfahren	Investorenausschreibung
Öffentliche Infrastrukturmaßnahmen	Grundstücksverkehr
Verkehrsrechtliche Maßnahmen	Controlling
Wasserrechtliche Maßnahmen	Öffentlichkeitsarbeit

Kooperation

Stadt Marktredwitz – Sanierungsträger – Investor

Sowohl für die Vorbereitung als auch die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme war eine enge Kooperation zwischen der Kommunalverwaltung und dem Sanierungsträger erforderlich. Alle hoheitliche Aufgaben, beispielsweise den kommunalen Haushalt betreffende Fragen und Genehmigungsverfahren, lagen bei der Stadtverwaltung. Die Verhandlungen mit möglichen Investoren wurden federführend von der städtischen Wirtschaftsförderungsgesellschaft geführt. Grunderwerbe erfolgten zum Teil durch den Sanierungsträger, aber auch teilweise durch die Stadt selbst.

Wesentliche Voraussetzung für die zügige Durchführung der Neuordnungsmaßnahme war darüber hinaus die Kontinuität in der Zusammenarbeit mit dem Investor. Gemäß der vertraglichen Vereinbarung mit dem Investor hatte die planerische Konkretisierung der Hochbaumaßnahme in enger Abstimmung mit dem Sanierungsträger und der Stadt zu erfolgen. Hierzu war ein laufender Abstimmungsprozess der einzelnen Planungsschritte notwendig. Ergänzend beauftragten die Stadt und der Investor gemeinsam ein Projektsteuerungsbüro zur Koordination der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen. Ziel war es dabei, öffentliche und private Investitionen rechtzeitig abzustimmen, um Zeitverzögerungen und zusätzliche finanzielle Aufwendungen zu vermeiden.

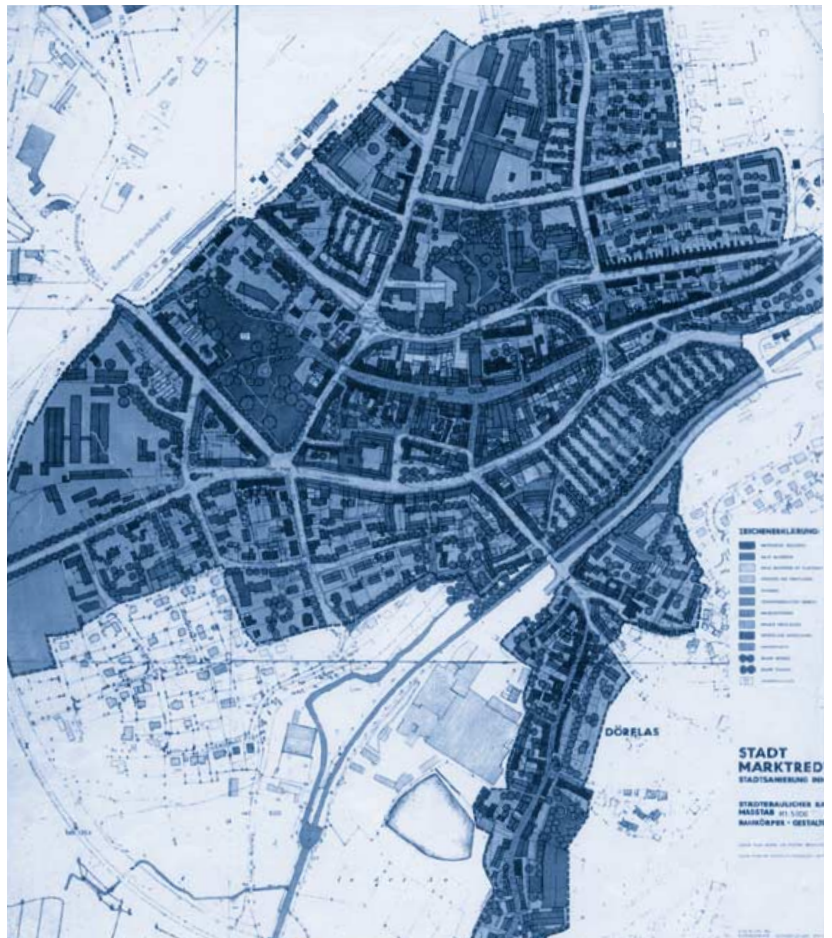




**Qualität durch Planung –
von der Vorbereitung bis zur Realisierung**

Die Topographie prägt in besonderer Weise die städtebauliche Struktur der Marktredwitzer Innenstadt. So zeichnen im Stadtkern der Marktplatz, die Baukörper und die Gebäudefluchten die vorhandenen Höhenzüge deutlich nach. Am Rande der Altstadt hatte sich im Tal der Kösseine seit mehr als 200 Jahren die gewerblich-industrielle Nutzung immer mehr verdichtet. Damit war über einen langen Zeitraum eine Erweiterung der Innenstadt nach Süden ausgeschlossen. Mit der Konversion einer hochkontaminierten Brachfläche bot sich für die Stadt Marktredwitz die Chance für eine neue Innenstadtentwicklung.

Die Städtebauliche Planung legt die Spielregeln fest, nach denen Quartiere, Grundstücke und öffentliche Räume genutzt und gestaltet werden. Sie ist daher immer ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Sanierung. Die städtebauliche Konversion innerstädtischer Brachflächen verlangt wegen der Komplexität der Aufgabe den Einsatz qualifizierter Planungsinstrumente auf allen Planungsebenen - von der Vorbereitung bis hin zur Umsetzung. Nur so kann die notwendige umfassende Qualitätssicherung, ein effektives, interdisziplinäres Zusammenwirken und eine zielgerichtete Koordination der Vielzahl von Einzelmaßnahmen erreicht werden.

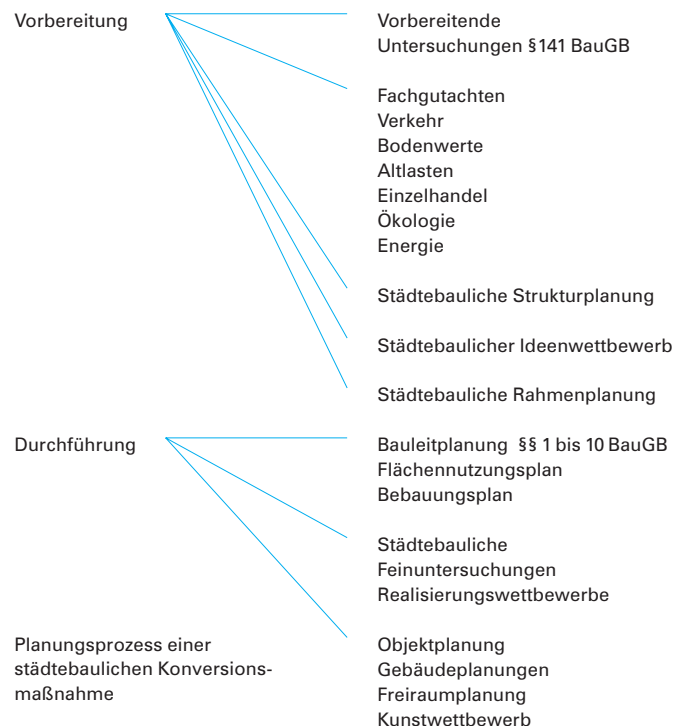


Vorbereitung der städtebaulichen Neuordnung

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen werden für ein Erneuerungsgebiet städtebauliche Ziele und Maßnahmen formuliert. Entsprechend den aktuellen Entwicklungen müssen die Ziele regelmäßig überprüft und fortgeschrieben werden. In der Marktredwitzer Innenstadt ist über einen Zeitraum von mehr als 25 Jahren ein kontinuierlicher Erneuerungsprozess im Gang. Mehrfach war seither eine Fortschreibung des Sanierungskonzepts erforderlich. Mit der Neuordnung der Industriebrachflächen am Rande der südlichen Altstadt wurde ein großes und komplexes Stadtumbauprojekt Teil der Innenstadtsanierung.

Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan 1980

Bereits in den 70er Jahren war die Aufwertung der Marktredwitzer Altstadt Gegenstand städtebaulicher Untersuchungen. Ein Rahmenplan schuf die konzeptionelle Grundlage für ein erstes förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Stadtkern. Bereits damals wurde im sogenannten „Konfliktplan“ auf die beiden störenden Industriebetriebe am Rande der Altstadt hingewiesen. Zu diesem Zeitpunkt war jedoch die Beseitigung dieses städtebaulichen Mangels wegen des laufenden Betriebs nicht Gegenstand konkreter planerischer Überlegungen. Als langfristige Maßnahme sah der städtebauliche Rahmenplan auf dem Betriebsgelände einen großen öffentlichen Entlastungsparkplatz für die Innenstadt vor.

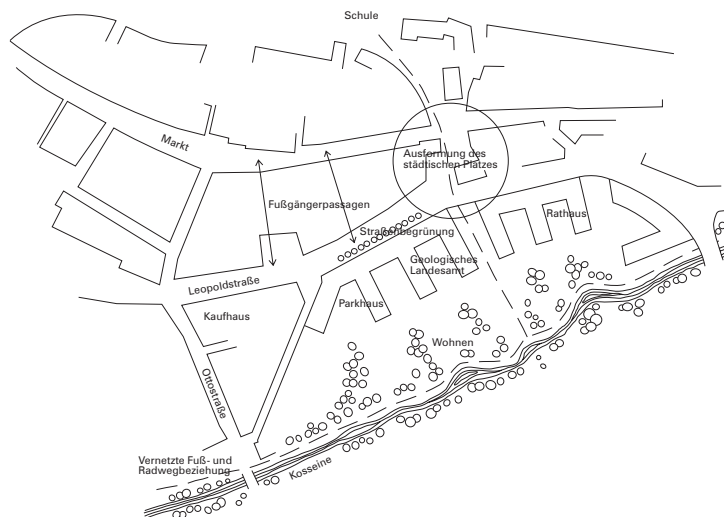


18

Mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gewinnt die Kommune Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit, die Ziele und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung in einem Gebiet.

19

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein wichtiges informelles Planungsinstrument im Sanierungsprozess. Er ist – zum einen Leitlinie für grundsätzliche Ziele und Vorgaben –, zum anderen lässt er Spielräume für die nachfolgende planerische Konkretisierung.



Vorbereitende Untersuchungen und Rahmenplan 1992/94

Mit der Stilllegung der innerstädtischen Industriebetriebe bot sich die Chance, eine hochkontaminierte, bislang für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Fläche wieder in das städtebauliche Gefüge zu integrieren. Wegen der engen räumlichen Verflechtungen war es notwendig, neben der eigentlichen Brachfläche auch die südliche Altstadt und den Flusslauf der Kösseine in die Vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen. Das Ergebnis der städtebaulichen Untersuchung beinhaltete

- eine Formulierung der städtebaulichen Ziele, wie qualifizierte Dichte der Bebauung, die Vernetzung städtischer Siedlungsstrukturen, eine kleinräumige Nutzungsmischung mit Handel, Dienstleistung, Wohnen, Forschung, Freizeit und Erholung sowie verkehrliche und ökologische Ziele,
- einen Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets,
- eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht entsprechend dem Stand der Planung sowie
- eine Begründung des gewählten Sanierungsverfahrens (umfassendes Verfahren).

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Notwendigkeit und das öffentliche Interesse an der Sanierungsmaßnahme Innenstadt-Süd begründet. Die Ergebnisse der Untersuchung war fachliche Grundlage für die Sanierungssatzung, das weitere Sanierungsverfahren und damit entscheidend für das Instrumentarium zur Steuerung des Neuordnungsprozesses. Wesentliche Aussagen des städtebaulichen Ideenwettbewerbs sowie der Fachgutachten flossen in die abschließende Fassung der vorbereitenden Untersuchungen ein und waren damit ebenfalls Grundlage des städtebaulichen Neuordnungskonzepts.

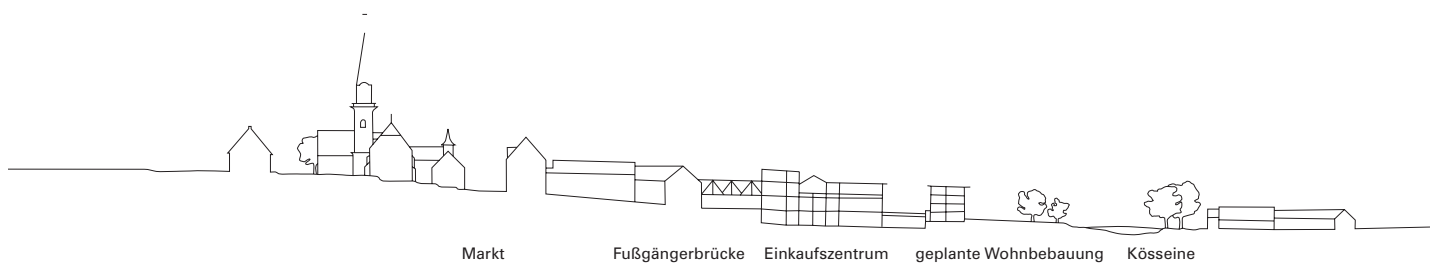
Fachgutachten und -konzepte 1993–97

Ergänzende Fachgutachten und –konzepte sind Bestandteil der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Sie korrespondieren mit den städtebaulichen Vorgaben und Zielsetzungen. Als wesentlicher Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen dienen sie den an der Sanierung Beteiligten als Entscheidungsgrundlage für fachbezogene Fragen.

Verkehrsgutachten 1992/1996

Im Zuge der Entscheidung für eine großflächige Einzelhandelsnutzung am Rande der Altstadt stellte sich in Marktredwitz die Frage, wie dieses Projekt in den Gesamtverkehrsplan eingebunden und der zu erwartenden fließende und ruhende Verkehr organisiert werden kann. Eine wesentliche planerische Vorgabe war die Lage der Brach-





fläche an der einzigen leistungsfähigen Ost-West-Straßen-
verbindung im Stadtgebiet. Gleichzeitig bot sich mit den
freierwerdenden Flächen die außerordentliche Chance, die
historische Altstadt vom ruhenden Verkehr zu entlasten.

Markt- und Strukturgutachten 1993

Eine Markt- und Strukturuntersuchung zu den Themen
Einzelhandel, Dienstleistung und Hotelgewerbe begutach-
tete im Auftrag der Stadt die Bedarfssituation und die
Entwicklungschancen für mögliche Nachfolgenutzungen.
Die gutachterliche Empfehlung auf der innerstädtischen
Brachfläche einen Einkaufsschwerpunkt in Ergänzung zum
innerstädtischen Einzelhandel zu errichten, beinhaltete
auch konkrete Vorschläge zur Gesamtverkaufsfläche, zum
Branchenmix und zur Sortimentsgestaltung.

Energiekonzept 1995/1997

Mit dem Ziel, primärenergiesparende Versorgungsvari-
anten zu untersuchen, beauftragte die Stadt Markredwitz
eine Energiestudie für das Gebiet Innenstadt-Süd, in
die in einem zweiten Schritt auch bestehende öffentliche
Gebäude der Kommune und des Landkreises Wunsiedel
einbezogen wurden.

Städtebaulicher Ideenwettbewerb 1992/93

Um die städtebaulichen Aussagen zu konkretisieren und
weitere Impulse und Ideen zu gewinnen, lobte die Stadt
Markredwitz für das Neuordnungsgebiet im Herbst 1992
einen offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus, der
im Frühjahr 1993 entschieden wurde. Grundlage waren
die städtebaulichen Oberziele der vorbereitenden Unter-
suchungen und die Empfehlungen der Fachgutachten.
Ausgangspunkt der Überlegungen war es, die in einem
Wettbewerbsverfahren gewonnenen konkreten städtebau-
lichen Vorgaben bei der Investorensuche zu Grunde zu
legen. Denn die formulierten städtebaulichen Ziele alleine
– ohne planerische Konkretisierung – waren nach Auf-
fassung der Stadt Markredwitz für eine Verhandlung mit
künftigen Investoren nicht ausreichend.

Der mit dem ersten Preis ausgezeichnete städtebauliche
Entwurf wurde Grundlage der Investorenausschreibung
und in Folge auch der weiteren städtebaulichen Planun-
gen. Geänderte Nutzungsvorgaben im Rahmen des
Hochbauprojekts führten zu einer Weiterentwicklung des
Entwurfs.

20

Mit der förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets beginnt die Durchführung der städtebaulichen Sanierung. Die Durchführung umfasst private und öffentliche Maßnahmen.

21

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde. Beispiele sind die Bodenordnung und der Grunderwerb, die Freilegung von Grundstücken sowie der Bau von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen, von Grünanlagen, Spielplätzen, Parkhäusern und Parkplätzen.



Bebauungs- und Grünordnungsplan 1997

Die planungsrechtliche Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten war ein wichtiges Anliegen im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Bebauung geschaffen wurden. Detaillierte Verkaufsflächen- und Sortimentsfestlegungen für das Einkaufszentrum sind daher ebenso Gegenstand der Bebauungsplanfestsetzungen, wie Grundsätze zur Baugestaltung und zu Werbeanlagen sowie Vorgaben für die Dach- und Fassadenbegrünung.

Durchführung der Sanierungsmaßnahme – die bauliche Realisierung

Überarbeitung des Nutzungskonzepts

Mit der Festlegung auf einen Investor für das Kösseiner Einkaufszentrum hat sich das Nutzungskonzept gegenüber dem städtebaulichen Ideenwettbewerb in Teilbereichen deutlich verändert. Zwar konnte die von der Stadt Marktredwitz gewünschte Nutzungsmischung von Handel, Dienstleistung, Wohnen, Forschung und Freizeit beibehalten werden. Gleichzeitig wurden die Einzelhandelsflächen jedoch deutlich ausgeweitet. Die geplante, bislang nicht realisierte Wohnbebauung wurde dagegen im Umfang erheblich reduziert.

Qualitätssicherung bei der Realisierung

Aufgabe im weiteren Planungsprozess war es, die städtebaulichen Ziele weiter zu konkretisieren und dabei die qualitativen Vorgaben und Grundzüge des Wettbewerbsentwurfs zu erhalten. Dies konnte nur durch eine intensive Kooperation aller am Planungsprozess Beteiligten – Bauherr, Hochbauarchitekt, Stadtplaner und Sanierungsträger – erreicht werden. Die Qualitätssicherung und die Organisation des in diesem Zusammenhang erforderlichen Abstimmungsprozesses waren wesentliche Aufgaben der kommunalen Projektsteuerung durch den städtischen Sanierungsträger. Als besonders hilfreiche Planungsin-



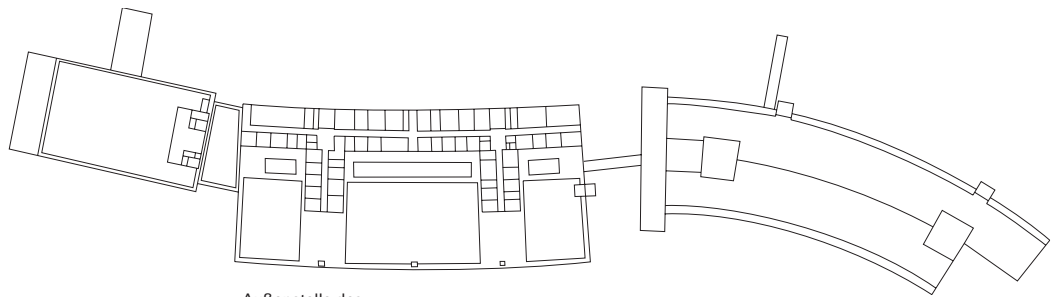
strumente erwiesen sich dabei Gestaltungsstudien und räumliche Modelle, die die seitens des Bauherrn teilweise abstrakt formulierten Nutzungs- und Gestaltungsvorstellungen in konkrete Formen übersetzten und den Konsens unter den Beteiligten förderten. Insgesamt war der Planungsprozess vom ständigen Bemühen gekennzeichnet, Baukostenminimierung mit hoher Funktionalität, Flexibilität und attraktiver Gestaltung in Einklang zu bringen. Mit der Einschaltung eines Generalunternehmers für die Realisierung des Einzelhandels- und Dienstleistungszentrums war in der Ausführungs- und Detailplanung eine weitere Planungsebene gegeben, in die die städtebaulichen und gestalterischen Vorgaben eingebracht werden mussten. Die kurze Planungs- und Bauzeit war in diesem Zusammenhang eine zusätzliche Herausforderung.



Das Bebauungskonzept

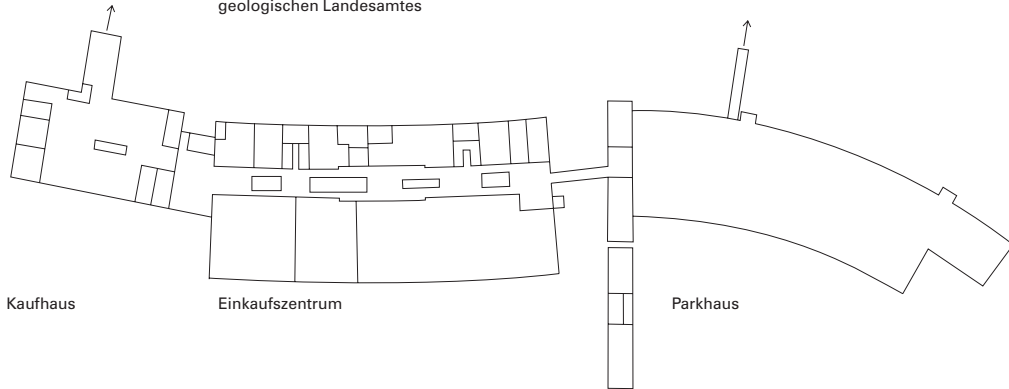
Städtebaulich-räumliches Konzept

Die Bebauung im Gebiet Innenstadt-Süd nimmt mit den Gebäudekanten im Norden die Form der ortstypischen, langgestreckten geschwungenen Freiräume der Innenstadt auf. Die Differenzierung der Dachlandschaft erfolgt durch die in Form und Höhe gegliederten Baukörper; den eigenständigen Charakter des neuen Stadtteils betont zusätzlich die Dachform. Zwei Fußgängerstege verbinden den neuen Baukomplex mit der Altstadt. Sie sollen es Kunden und Besuchern ermöglichen, auf kurzem Wege vom Parkhaus und vom Einkaufszentrum in die historische Altstadt zu gelangen. Die Vielzahl der Gestaltungsansprüche von Nutzern und künftigen Mietern war für die ohnehin schwierige Aufgabe, ein großflächiges Einzelhandelsprojekt angrenzend an die kleinteilige Altstadt maßstäblich zu gestalten, eine zusätzliche planerische Herausforderung.



2

Außenstelle des geologischen Landesamtes

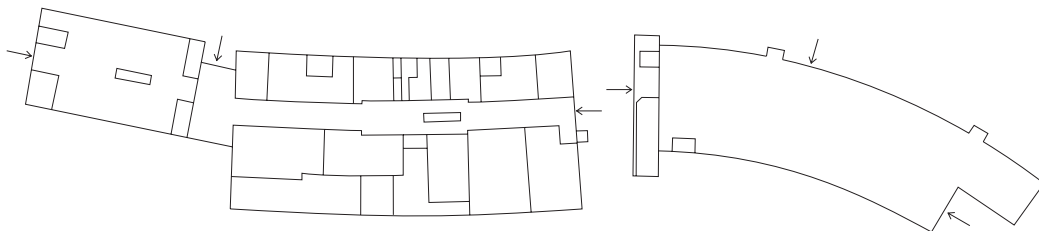


1

Kaufhaus

Einkaufszentrum

Parkhaus



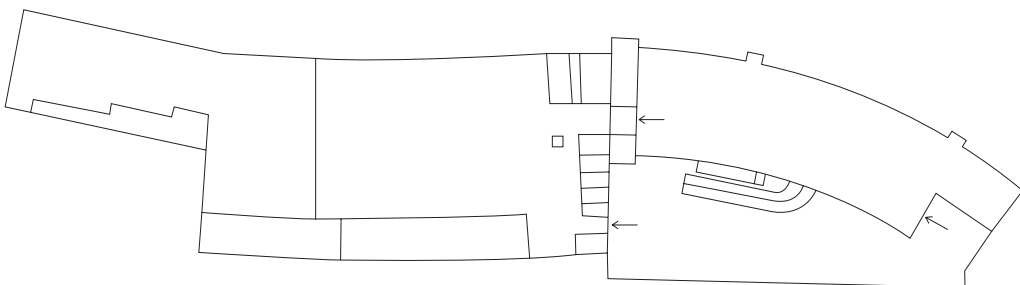
E

Kaufhaus

Einkaufszentrum

Castelfranco-Emilia-Platz

Parkhaus



U

Verbrauchermarkt

Parkhaus





Bau- und Nutzungskonzept

Eine zweigeschossige Einkaufspassage mit Zugängen auf verschiedenen Ebenen ist Kernstück des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums. Gegenüber der ursprünglichen Planungsabsicht von 7.000 m² Verkaufsfläche hat sich durch die Verlagerung eines bereits in Marktredwitz ansässigen Verbrauchermarktes mit zusätzlichen 6.000 m² Verkaufsfläche und zugehörigen Stellplätzen eine deutlich Erhöhung der Nutzfläche ergeben, die teilweise in das Untergeschoss verlegt wurde. Das Kino und das Parkhaus mit mehr als 800 Stellplätzen auf fünf Parkebenen sind entsprechend der Grundidee des städtebaulichen Wettbewerbsentwurfs als eigenständige Baukörper wahrnehmbar. Die geplante dreigeschossige Wohnbebauung mit angerartigen Erschließungsflächen und öffentlichen Freiräumen am Fluss konnte bislang noch nicht realisiert werden.

Öffentlicher Raum – Kunstprojekt

Mit einem Kunstprojekt auf dem neugeschaffenen Castelfranco-Emilia-Platz soll für Bürger und Besucher ein attraktiver Aufenthaltsbereich in der Innenstadt-Süd geschaffen werden. Das Kunstwerk, ein Ergebnis aus einem Wettbewerb mit acht Teilnehmern, greift neben den Themen Wasser und Stein zusätzlich die bestehende Städtepartnerschaft auf und belebt als farbiger Impuls die Freifläche.



Das Grundstück – Voraussetzung für den Neubeginn

Die Chancen für eine erfolgreiche Revitalisierung von Brachflächen sind umso größer, je zügiger die Flächen für eine geeignete Nachfolgenutzung aufbereitet werden. Dabei spielen Fragen zum Zustand, zum Zuschnitt und zur Verfügbarkeit der Grundstücke eine wichtige Rolle. Um die kommunalen Steuerungsmöglichkeiten und -notwendigkeiten zu klären, ist daher ein frühzeitiger Überblick über die Grundstücksverhältnisse erforderlich. Die Einbeziehung der Grundstückseigentümer ist grundsätzlich Bestandteil von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen (vgl. auch § 137 BauGB). In diesem Zusammenhang sieht der Gesetzgeber auch eine Auskunftspflicht der Eigentümer vor. Besonders für die Verkehrswertermittlung und bei geplanten kommunalen Grunderwerbungen sind die Eigentums- und Rechtsverhältnisse der einzelnen Grundstücke von Bedeutung. Im Gegensatz zu Sanierungsgebieten in kleinteiligen Altstädten ist bei Brachflächen meist von einer überschaubaren Anzahl von Grundstückseigentümern auszugehen.



Eigentumsverhältnisse

Ausgangspunkt und Kern der städtebaulichen Sanierung im Gebiet Innenstadt-Süd sind die Grundstücke der beiden aufgegebenen Industriebetriebe. Angrenzende städtische und private Grundstücke wurden in die städtebauliche Gesamtmaßnahme einbezogen. In Folge besonderer Umstände im Konkursverfahren war das Gelände der Chemischen Fabrik Marktredwitz zeitweise im Grundbuch als sogenanntes „herrenloses Grundstück“ mit einem Aneignungsrecht für den Freistaat Bayern eingetragen, das von diesem jedoch nicht ausgeübt wurde. Im Rahmen des Grunderwerbs durch den treuhänderischen Sanierungsträger war daher der Freistaat Bayern hier als Verhandlungspartner beteiligt.

Grunderwerb und Wertermittlung

Im Hinblick auf eine zügige Umsetzung der städtebaulichen Ziele hat sich die Stadt Marktredwitz zu einem kommunalen Zwischenerwerb der für die Neuordnung der Brache erforderlichen Grundstücke entschlossen. Nach Vorliegen eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts sollten die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen wieder veräußert werden. So gingen die Flächen der beiden ehemaligen Industriebetriebe im Sinne eines Zwischenerwerbs an die Stadt (Betriebsgelände Stella, 1993, 11.444 m² Fläche) und den städtischen Sanierungsträger (Betriebsgelände CMF, 11.463 m² Fläche, 1996) über. Für einige wenige Grundstücke erfolgte seitens des Investors ein Grunderwerb direkt von privaten Eigentümern.

Ausgehend von einer kontaminierten Industriebrache und angesichts des angestrebten Nutzungsziels mit hochwertigen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnbauflächen war im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme Innenstadt-Süd von einer Änderung der Bodenwertverhältnisse auszugehen. Daher empfahlen die vorbereitenden Untersuchungen ein „klassisches“ (umfassendes) Sanierungsverfahren und ein Bodenwertgutachten, das möglichst bald Auskunft über die Bodenwerte vor und nach der Sanierung geben sollte. Im Rahmen des Zwischenerwerbs war es das Ziel der Stadt und des Sanierungsträgers, spätestens zum Zeitpunkt der Wiederveräußerung der Grundstücke klare Aussagen über den Gesamtwert der entwickelten Grundstücke und die zu erhebenden Ausgleichsbeträge zu erlangen. So ermittelte ein privater Gutachter, den der Sanierungsträger in Abstimmung mit dem Gutachterausschuss des Landkreises Wunsiedel beauftragte, im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens die Anfangs- und Endwerte der Grundstücke. Im Zuge des Verkaufs der Grundstücke machte die Stadt Marktredwitz von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch, mit dem Investor eine vertragliche Vereinbarung über die vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge (vgl. § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB) zu treffen.



22

Die durch die städtebauliche Sanierung bedingten Bodenwertsteigerungen dienen gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches der Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

23

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung und Neuordnung erfahren hat.

24

Als Anfangswert wird der Bodenwert (Verkehrswert des Grundstücks ohne seine Bebauung) bezeichnet, der sich ergeben würde, wenn eine städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.

25

Der Endwert ist der Bodenwert, der sich aus dem Zustand eines Grundstücks nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung ergibt. Der Endwert berücksichtigt somit die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Fragen der Wertfindung sind gerade bei Grundstücken mit einer ehemals industriell-gewerblichen Nutzung häufig schwierig zu beantworten. Neben den sonstigen wertbeeinflussenden Faktoren spielen bei Gewerbe- und Industriebrachen mögliche Altlasten und die Frage nach der Wiederverwendbarkeit der vorhandenen Bausubstanz eine entscheidende Rolle. Grundsätzlich stellen Bodenbelastungen aufgrund der erforderlichen Dekontamination sowie wegen möglicher Nutzungseinschränkungen einen wertmindernden Faktor dar. Für die Grundstückswertermittlung ist daher immer eine möglichst zuverlässige Aussage über die Belastungssituation von Boden und Gebäuden, deren Sanierungsmöglichkeiten und hieraus entstehenden Kosten erforderlich. Als Trägerin einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind für die Kommune frühzeitige Kenntnisse über die Bodenwerte vor und nach der Sanierung, vor allem im Hinblick auf die erforderliche Prüfung der Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme von Bedeutung. Ein Bodenwertgutachten ist daher ein wichtiger Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen.

Altlasten

Die Altlastenproblematik im Neuordnungsgebiet Innenstadt-Süd stellte eine auf andere Konversionsprojekte kaum übertragbare Sondersituation dar. Aufgrund der außerordentlich schwerwiegenden Verunreinigungen von Boden, Grundwasser und Gebäuden hat der Freistaat Bayern unter Beteiligung des Landkreises Wunsiedel eine umfassende Altlastensanierung weitgehend finanziert. Für die Umsetzung des Altlastenkonzepts war das Landratsamt Wunsiedel zuständig. Da im Gebiet Innenstadt-Süd aufgrund der innerstädtischen Lage und der damit verbundenen städtebaulichen Nutzungsvorstellungen eine bauliche Nachfolgenutzung bereits frühzeitig absehbar war, wurden hohe Anforderungen an die Altlastenbeseitigung gestellt. Damit stand für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ein altlastenfreies, für eine bauliche Nutzung uneingeschränkt geeignetes Grundstück zur Verfügung.

Altlasten und nicht mehr benötigte Betriebsanlagen behindern häufig die zügige Wiedernutzung gewerblicher und industrieller Brachflächen. Die mit der Erkundung der Altlasten und deren Beseitigung verbundenen technischen, rechtlichen und finanziellen Fragen sind bei einer Neuordnung ein erheblicher Kosten- und Zeitfaktor. Gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen ist dies eine zusätzliche Hürde, die von den Beteiligten eine professionelle Herangehensweise verlangt. Grundsätzlich ist für die Altlastenbeseitigung ein transparentes und für die Öffentlichkeit nachvollziehbares Verfahren empfehlenswert.



Durch ein schlechtes Image könnte es ansonsten zu einem eingeschränkten Marktwert auch bereits sanierter Altlastengrundstücke kommen. Schwierigkeiten bei der Vermarktung sollte insbesondere dann vorgebeugt werden, wenn alternativ vergleichbar attraktive, preisgünstige Grundstücke auf der grünen Wiese zur Verfügung stehen.

Vorhandene Bausubstanz als Potenzial

Im Neuordnungsgebiet Innenstadt-Süd mussten wegen der großen Kontaminationen alle ehemaligen Betriebsgebäude und -anlagen abgebrochen werden. Grundsätzlich ist jedoch die Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz im Sinne eines umfassenden Recyclinggedankens ein wichtiges Anliegen der städtebaulichen Sanierung. Untersuchungen zu den Möglichkeiten der Wiedernutzung vorhandener Bausubstanz sind Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen. Auf Gewerbe- und Industriebrachen befinden sich häufig wertvolle bauliche Zeugnisse der Industriegeschichte, deren Erhalt und Wiedernutzung eine unwiederbringliche Chance darstellen und die interessante Anknüpfungspunkte für Nachfolgenutzungen bieten. Auf der anderen Seite stellt die Beseitigung nachweislich entbehrlicher baulicher Anlagen eine wesentliche Voraussetzung für eine Nachfolgenutzung und damit für privates Engagement von Bauherrn und Investoren dar. Abbruchmaßnahmen nicht erhaltenswerter Bausubstanz sind daher oftmals ein Teil der städtebaulichen Sanierung.

Brachflächenrecycling in öffentlich-privater Partnerschaft



Wesentliches Kennzeichen der städtebaulichen Sanierung ist das Zusammenwirken kommunaler, staatlicher und privater Akteure in einem Erneuerungsgebiet. Inhaltliche und finanzielle Anstöße in den Fällen zu geben, in denen notwendige private Investitionen in erneuerungsbedürftigen Gebieten alleine nicht in Gang kommen, ist ein Anliegen der öffentlichen Hand. Für die Konversion brachgefallener Flächen bedeutet dies, dass im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme die Voraussetzungen für geeignete Nachfolgenutzungen und damit für private Investitionen geschaffen werden sollen. Die Aufgabe für die Kommune kann daher im Einzelfall neben der konzeptionellen Vorbereitung auch weitere öffentliche Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen umfassen. Die Städtebauförderung folgt dabei im Sinne des notwendigen haushälterischen Umgangs mit Steuergeldern dem Grundsatz, die Neuordnung von Brachflächen nur insoweit zu unterstützen, als dies für eine qualitätvolle städtebauliche und gleichzeitig eigenständige wirtschaftliche Entwicklung eines Gebiets erforderlich ist.



Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Stadt hatte den Anspruch, die künftigen Bauvorhaben im Gebiet Innenstadt-Süd in einen größeren Planungszusammenhang zu stellen. Daher legte sie, über die Grundlagenermittlung der Vorbereitenden Untersuchungen hinaus, die im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs gewonnen konkreten Vorgaben auch den weiteren Umsetzungsschritten zu Grunde legen. Mit einer qualitätvollen Planung und interessanten Konzepten kann das Interesse potentieller Investoren geweckt und deren Investitionsbereitschaft erhöht werden. Gerade städtebauliche Wettbewerbsverfahren leisten einen Beitrag zu einem positiven Image einer Brachfläche. Aufgrund der ehemals hochkontaminierten Brachfläche war dieser Aspekt in Marktredwitz von besonderer Bedeutung.

Öffentlicher Investorenwettbewerb

Auf der Grundlage der erarbeiteten städtebaulichen und wirtschaftlichen Vorgaben schrieb die Stadt Marktredwitz 1994 einen öffentlichen Investorenwettbewerb für die Realisierung der geplanten Bebauung aus. Die Investorenausschreibung beinhaltete neben einer Standortbeschreibung Angaben zu den Eigentumsverhältnissen, zur Verkehrsinfrastruktur, zur Erschließung sowie zu den geplanten Nutzungen. Diese umfassten in drei Bauquartieren neben dem geplanten Einkaufszentrum die Außenstelle des Geologischen Landesamts sowie eine Wohnbebauung, u.a. für altengerechte Wohnungen. Insbesondere für die vorgesehene großflächige Einzelhandelsnutzung gab es detail-

lierte Vorgaben zur Branchenstruktur und zu den Verkaufsflächen sowie Angaben zur Höhe der Umsatzerwartung. Weitere Grundlagen der Ausschreibung waren das preisgekrönte städtebauliche Konzept, der Kaufpreis für das Grundstück sowie ein vorgegebener Zeithorizont in Bezug auf das Bebauungsplanverfahren, die Sanierungssatzung und den Baubeginn. Von den Bewerbern wurde der Nachweis der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Zuverlässigkeit und Bonität verlangt.

Trotz großer Resonanz und zahlreicher Gespräche gelang es der Stadt Marktredwitz im ersten Anlauf nicht, einen Investor zu gewinnen, der in ausreichendem Maße die Vorgaben der Stadt zu berücksichtigen bereit war. Erst durch intensive Bemühungen, insbesondere seitens der kommunalen Wirtschaftsförderungsgesellschaft, konnte ein Investor gefunden werden, der sich verpflichtete, die vorgesehenen innerstädtischen Nutzungen und die städtebaulichen Vorgaben umzusetzen. Entscheidend für dessen Ansiedlungsentscheidung war die Einbeziehung eines großen ortsansässigen Verbrauchermarkts, der bereits getroffene andere Standortüberlegungen außerhalb des Stadtzentrums zurückstellte.



Vertragliche Regelungen

Mit Ausnahme einiger privater Grundstücksflächen befand sich das gesamte Areal Innenstadt-Süd im städtischen Eigentum bzw. im Treuhandvermögen des Sanierungsträgers. Durch diesen Zwischenerwerb war es der kommunalen Seite möglich, im Rahmen der Kaufverträge über die Bebauungsplanfestsetzungen hinaus, wesentliche Zielsetzungen zur geplanten Bebauung privatrechtlich zu verankern. Der Vertrag beinhaltet zum einen Regelungen finanzieller Art, wie den Verkaufspreis, Ausgleichbeträge und Gebühren sowie eine Bauverpflichtung in Bezug auf die vorgesehenen Nutzungen. Neben der Beauftragung des Wettbewerbspreisträgers mit weiteren Planungen für den Hochbau, verpflichtete sich der Investor im Rahmen des Kaufvertrages, die Werk- und Detailpläne mit der Stadt abzustimmen. Ebenso wurde vereinbart, die Fassadengliederung, die Farbgebung sowie die Gestaltung der Mall und der Brücken im Einvernehmen mit der Stadt durchzuführen. Zusätzlich erfolgten Regelungen zur Dachflächenbegrünung und zu deren laufenden Bauunterhalt. Vertragliche Vereinbarungen gab es auch für die öffentlichen Stellplätze im vom Investor errichteten Parkhaus. Zudem wurden die öffentlich zugänglichen Flächen durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert.

Kontinuität im Planungsprozess

Durch die Beauftragung des ersten Preisträgers für die Genehmigungsplanung des Einkaufszentrums und des Parkhauses konnte eine weitgehende Kontinuität im Planungsprozess erreicht werden. Gleichwohl waren aufgrund der Vorgaben insbesondere der Einzelhandelnutzung intensive Planungs- und Abstimmungsprozesse erforderlich, um einen Bebauungsplanentwurf zu erstellen, der sowohl private wie auch öffentliche Belange in ausreichendem Maße berücksichtigte.

Neben der Möglichkeit der vertraglichen Regelungen zwischen Gemeinden und Privaten im Rahmen von Kaufverträgen, gibt es weitere Möglichkeiten der öffentlich-privaten Partnerschaft.

So können Gemeinden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme ganz oder teilweise auf Dritte übertragen.

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB kann die Gemeinde für ein konkretes Vorhaben in einem Durchführungsvertrag dessen Planung und Umsetzung an einen Dritten übertragen.





Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung

Die Einbindung und Beteiligung der Bürger ist ein wesentliches Element der städtebaulichen Sanierung. Auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung stellt der Austausch zwischen den Beteiligten aus Politik, Wirtschaft, Verwaltung und Planung und den Bürgern eine wertvolle Ressource für Ideen, Vorschläge und Erfahrungen dar. Neben der im Baugesetzbuch vorgesehenen Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen können darüber hinausgehende Mitwirkungs- und Kooperationsprojekte den Sanierungsprozess wirkungsvoll unterstützen. Diese Aktivitäten tragen zur Transparenz und Akzeptanz von Planungsprozessen bei und erhöhen das Verständnis für die Inhalte und Komplexität von Planungs- und Bauaufgaben.

In Marktredwitz begleitete eine kontinuierliche Bürgerbeteiligung und -information den Vorbereitungs- und Realisierungsprozess im Gebiet Innenstadt-Süd. Eine Vielzahl von Aktivitäten erläuterte und vermittelte die Planung und deren Umsetzung:



Informationsveranstaltungen und Ausstellungen

Im Rahmen einer Ausstellung informierten sich 1997 mehr als 3000 Bürger aus der Stadt und der Region über die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs und den Bebauungsplanentwurf. Anhand anschaulicher Pläne und Modelle konnten sie sich mit den Konzepten für die Erweiterung der Innenstadt vertraut machen und ihre Kritik und Anregungen einbringen. Dadurch war auf kommunaler Ebene ein umfassender Meinungsbildungsprozess möglich. Auch das Ergebnis des Wettbewerbs zur künstlerischen Gestaltung des Castelfranco-Emilia-Platzes wurde in einer Ausstellung präsentiert.

Schulprojekte

Die künftige Entwicklung in der Innenstadt-Süd war auch Thema von Schulprojekten und Veranstaltungen der Erwachsenenbildung. So setzte sich beispielsweise 1993 ein Seminar der Volkshochschule mit dem „Wunschprojekt Innenstadt-Süd“ auseinander. In einer Projektarbeit zur „Strukturanalyse des heimatischen Raums“ befassten sich Schüler des Otto-Hahn-Gymnasiums in Marktredwitz im Fach Erdkunde mit dem Projekt Innenstadt-Süd und der Stadtentwicklung von Marktredwitz. Mit der künstlerischen Gestaltung des Bauzauns leisteten Marktredwitzer Schüler einen kreativen Beitrag zur Brachflächenkonversion.

Fachtagungen

Im Rahmen von Fachveranstaltungen und Tagungen fand in den letzten Jahren in Marktredwitz ein reger Austausch zu Themen der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung, zum ökologischen Bauen und zur Altlastensanierung statt. Die Veranstaltungen sind auch Teil der interkommunalen Kontakte, die von der Stadt auch grenzüberschreitend gepflegt werden.

Feste und Veranstaltungen

Vielfältige Veranstaltungen begleiteten die Eröffnung des Handels- und Dienstleistungszentrums. Sie boten den Bürgern Gelegenheit, das neue Projekt näher kennen zu lernen. Mit Events, wie Disko, Messe und Modenschau wurden das neue Parkhaus und das Einkaufszentrum zur Bühne.

Presse und Medien

Die Altlastenbeseitigung sowie die Neuordnung der Brachflächen waren von einer kontinuierlichen Presseberichterstattung begleitet. Auch während der gesamten Realisierungsphase des Bauprojekts berichteten die Tageszeitungen laufend über dessen Fortgang. Zusätzlich informierte die Stadt Marktredwitz in den Jahren 1998 und 1999 in der regionalen Presse in ganzseitigen Zeitungsanzeigen monatlich über aktuelle Entwicklungen und Hintergründe.



Funktionale Stärkung der Innenstadt

Die funktionale Stärkung der Innenstadt, eine lebendige Nutzungsmischung und eine hohe Aufenthaltsqualität sind langjährige Zielsetzung der Stadtentwicklungspolitik der Stadt Marktredwitz. Bereits seit Beginn der 80er Jahre ist in der historischen Altstadt ein aktiver Erneuerungsprozess im Gange. Dabei zeigte sich insbesondere ein Handlungsbedarf in Bezug auf die funktionale Stärkung des Stadtzentrums. Mit der Revitalisierung der innerstädtischen Industriebrache war die Chance eröffnet, der angestrebten Nutzungsvielfalt neue Impulse zu geben und dem erkennbaren Bedeutungsverlust des innenstädtischen Einzelhandelsstandorts entgegenzuwirken.

Sorgfältige Vorbereitung des Nutzungskonzepts

Das Nutzungskonzept für die Innenstadt-Süd umfasst eine Vielzahl innenstadtypischer Nutzungen: Einzelhandel, Dienstleistung, Forschung, Freizeit und Wohnen. Grundlage des Konzepts war ein Strukturgutachten, das zur Stärkung des innerstädtischen Standorts insbesondere eine Verbesserung der Angebotsvielfalt im Einzelhandel empfahl. Damit sollte die Kundenbindung an die Innenstadt und die Einkaufsstadt Marktredwitz insgesamt wieder erhöht werden. Verkaufsflächen- und Sortimentsfestlegungen erfolgten im Hinblick darauf, das vorhandene innerstädtische Angebot zu ergänzen. Dabei konnten die Erweiterungsabsichten eines bestehenden Verbrauchermarktes für die Stärkung des innerstädtischen Standortes genutzt werden. Trotz Verlagerungsabsichten an einen peripheren Standort war es möglich, den Verbrauchermarkt für den innerstädtischen Standort zu gewinnen.



Weiterentwicklung der Innenstadt – das Projekt „Vitale Innenstadt Marktredwitz“

Aktivitäten zur Weiterentwicklung der Innenstadt sind im Zuge der Ansiedlung von innerstädtischen oder innenstadtnahen Einkaufszentren besonders wichtig. Dies zeigen die Ergebnisse eines Forschungsprojekts der Obersten Baubehörde zur Einfügung innerstädtischer Einkaufszentren in bestehende Stadtstrukturen, an dem neben fünf weiteren Beispielen auch das Kösseine-Einkaufszentrum in Marktredwitz beteiligt war. Empfohlen werden im Rahmen dieser Untersuchung koordinierte Schritte von Kommune und örtlicher Wirtschaft, um dem mit der Ansiedlung eines neuen Einkaufsschwerpunktes verbundenen Umstrukturierungsprozessen zu begegnen. Neben städtebaulichen Maßnahmen der Kommune und Aktivitäten der örtlichen Wirtschaft zur Attraktivitätssteigerung des innerstädtischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebots wird dabei insbesondere die Kooperation der an der Innenstadtentwicklung beteiligten Akteure genannt.



Mit dem Projekt „Vitale Innenstadt“ werden Anstöße zur Weiterentwicklung der Marktredwitzer Innenstadt gegeben. Die Stadt Marktredwitz und der innerstädtische Einzelhandel hatten sich darauf verständigt, nach Eröffnung des Einkaufszentrums unter Berücksichtigung der neu hinzugekommenen Verkaufsflächen ein Konzept für die weitere Innenstadtentwicklung zu erarbeiten. Das seit Februar 2001 vorliegende Nutzungs-, Verkehrs- und Gestaltungskonzept sowie der städtebauliche Rahmenplan zeigen die künftigen Schwerpunkte der Innenstadtentwicklung auf.



27

Seit 1999 haben es sich eine Vielzahl von Städten und Gemeinden im Rahmen der Initiative „Bayerische Innenstädte – attraktiv, lebenswert, unverwechselbar“ zur Aufgabe gemacht, neue Strategien für die Revitalisierung ihrer Innenstädte zu suchen. Mit der Initiative soll die gesellschaftliche, wirtschaftliche und kulturelle Bedeutung der Innenstädte in das öffentliche Bewusstsein gerückt werden. Gleichzeitig sind alle am Erneuerungsprozess Beteiligten – Kommunen, Wirtschaft, Bürger – aufgerufen, gemeinsam zu handeln und ihre Aktivitäten zu bündeln.

28

Im Rahmen des Bayerischen Landeswettbewerbs 2001 „Modellhafte Stadt- und Dorfanierung“ wurden unter dem Motto „Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“ drei Städte ausgezeichnet: Regensburg, Marktredwitz, Seßlach. Die Stadt München erhielt eine Sonderauszeichnung.

Mit den Wettbewerbsbeiträgen wurden eine Vielzahl interessanter Ideen und Beispiele zu den Themen Stärkung der Wirtschaftskraft, Erlebnisraum Innenstadt, Verkehr und Mobilisierung neuer Partnerschaften vorgestellt.



Von besonderem Interesse war im Hinblick auf den Einzelhandelsstandort Innenstadt eine fundierte Analyse des Einkaufsverhaltens, insbesondere hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen der Altstadt, dem neuen Einkaufszentrum und weiteren Einzelhandelsstandorten. Zusammen mit den städtebaulichen Untersuchungen und der Aktualisierung des Verkehrskonzepts werden konkrete Maßnahmen und Aktivitäten empfohlen:

Erlebnisraum Innenstadt – Kunst, Kultur und Freizeit

Attraktive, sorgfältig gestaltete Freiräume und Freizeitangebote für Jung und Alt sind Voraussetzung für eine lebendige Innenstadt. Mit dem neuen Kino und den die Kösseine begleitenden Grünflächen wurden bereits attraktive Einrichtungen geschaffen. Mit den im Zuge der Gartenschau 2006 geplanten Projekten werden weitere hinzukommen. Für die gestalterische Aufwertung des Marktplatzes liegen bereits konkrete Ideen vor. Die neuen Parkplätze am Altstadtrand haben die Voraussetzungen dafür geschaffen, den Fußgängern und Radfahrern in den historischen Straßenräumen der Altstadt künftig mehr Raum zu geben und Orte der Begegnung und des Verweilens zu schaffen.

Erreichbarkeit der Innenstadt

Die Besucher der Innenstadt finden in Marktredwitz mit dem neuen Parkhaus und dessen 800 kostenfreien Stellplätzen am Rande der Altstadt ein attraktives Angebot vor. Eine barrierefreie Anbindung zwischen dem Parkhaus und der Innenstadt ermöglicht es, die Altstadt auf kurzem Wege zu erreichen. Weitere attraktive Fußwegeverbindungen, insbesondere zum Gelände der Gartenschau sollen folgen.

Attraktives innerstädtisches Wohnen

Bewohner gehören zu einer belebten Innenstadt. Durch die Modernisierung von Gebäuden, die Gestaltung des Wohnumfelds und Neubauten sollen im gesamten Altstadtbereich verstärkt attraktive Wohnungsangebote geschaffen werden.

Gemeinsame Aktivitäten und Kooperationen

Um gemeinsam den innerstädtischen Standort zu stärken haben die innerstädtischen Einzelhändler bereits erste Schritte unternommen, ihre Zusammenarbeit zu verbessern. Durch privates Engagement gelang in einem derzeit nicht vermieteten Ladenlokal eine Kunstaussstellung und brachte einen neuen farnefrohen Blickfang in das Straßenbild.

Ökologische Stadterneuerung

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden vielfältige Projekte zur wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Erneuerung eines Gebiets gebündelt und entsprechend den Zielen der Agenda 21 umgesetzt. Bei der Neuordnung von Brachflächen sind die Chancen zur ökologischen Erneuerung besonders groß, da für ein Gebiet ein umfassender Neubeginn ermöglicht wird. Im Sanierungsgebiet Innenstadt-Süd reichen die ökologischen Maßnahmen vom vorsorgenden Bodenschutz und der Entsiegelung, der Optimierung der Flächennutzung bis hin zur Renaturierung eines Flusses, der Schaffung von Grünflächen und Konzepten zur Energieeinsparung.

Reduzierung des Flächenverbrauchs

Die Stadt Marktredwitz folgt mit dem Umbau einer hochkontaminierten ehemaligen Industriefläche in einen wieder erlebbaren Teil der Innenstadt konsequent dem Leitbild der Innenentwicklung. Das Projekt erfüllt in umfassender Weise die Forderungen der Agenda 21, der Raumordnung und Landesplanung und des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Mit einer auf das Stadtzentrum ausgerichteten gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung wird neue Wirtschaftskraft in das Stadtzentrum gelenkt. Damit wird deutlich, dass auch beim Nutzungsspektrum Einzelhandel und Dienstleistung innerstädtische Standorte entsprechend den Anforderungen der Wirtschaft entwickelt werden können, wenn die Chancen für die Wiedernutzung brachgefallener Flächen konsequent genutzt werden.





Optimierung der Flächennutzung

Die verdichtete Bauweise und die Nutzungsmischung führen zu einer effizienten Flächenausnutzung. Im Vergleich zu ähnlich großen, peripher gelegenen Einzelhandelseinrichtungen einschließlich zugehörigen Parkplätzen wurde nur ein Bruchteil an Fläche in Anspruch genommen. Städtebaulich verträglich wurde die hohe Verdichtung durch die in einem qualifizierten Planungsprozess gewonnenen baulichen Qualitäten.

Beseitigung der Altlasten

Mit der umfassenden Dekontamination der belasteten Industrieareale konnte ein großes Gefährdungspotential inmitten des dicht besiedelten Stadtgebiets beseitigt werden. Verbunden damit war der Anspruch, die uneingeschränkte Nutzung der Brache als Siedlungs- und Aufenthaltsfläche zu ermöglichen. Zusätzlich zu den beiden Fabrikarealen wurden weitere externe Flächen sowie 34 private Hausgärten von Altlasten befreit. Der Aushub von Schlamm und Sedimenten führte zu einer deutlichen Verminderung der Quecksilberbelastung in den beiden Flüssen Röslau und Kösseine.

Naturnahe Gestaltung der Kösseine

Über weite Strecken ist die Kösseine innerhalb des Stadtgebiets in ein kanalartiges Flussbett gezwängt. Ziel der Freiflächenplanung im Gebiet Innenstadt-Süd war es daher, die Kösseine in einen naturnahen Flusslauf umzugestalten und ihn wieder für alle Bürger erlebbar zu machen. Durch die Anlage eines Seitenarms und den Einbau von Inseln konnte hier wieder eine natürliche Flussdynamik erreicht und der ungehinderte Abfluss des ehemals kanalisiertes Gerinnes unterbrochen werden. Damit leistet die Renaturierung einen wichtigen Beitrag zu Verbesserung der Gewässerökologie. Gleichzeitig bietet der im Innenstadtbereich erstmals wieder zugängliche Flusslauf neue Möglichkeiten der innerstädtischen Naherholung in nur 150 Meter Entfernung zum Marktplatz.

Fuß- und Radwegenetz

Als langgestreckte Barriere im Stadtgefüge trennte das vormals für die Bürger nicht zugängliche Industrieareal die südlichen Stadtteile von der Innenstadt. Erst durch die Neuordnung des Gebiets im Rahmen der städtebaulichen Sanierung konnten die umgebenden Wohngebiete wieder an die Innenstadt angebunden werden. Das neu geschaffene Fuß- und Radwegenetz ermöglicht es den Bürgern nun, die Innenstadt auf kurzem Wege zu erreichen.



Dach- und Fassadenbegrünung

Mit 7.500 m² begrünter Dachfläche kann für das Einkaufszentrum und das Parkhaus ein weitgehender Ausgleich der Flächenversiegelung angenommen werden. Ein hoher Wasserrückhalt und eine breite Staub- und Schadstoffbindung tragen zur Verbesserung des Mikroklimas bei. Darüber hinaus bieten die extensiv begrünten Flachdächer einen eigenständigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Fassaden- und Dachbegrünungen sind wichtige Bestandteile eines umfassenden Grünkonzepts im Gebiet. Konkrete Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen im Bebauungsplan sind zwingende Vorgaben für die Bauprojekte im Sanierungsgebiet und sichern für den dicht bebauten Bereich langfristig eine vielfältige Grünausstattung.

Energiekonzept

Die Neuordnung des Sanierungsgebiets bot die Chance für den Aufbau einer ökologisch beispielhaften und wirtschaftlich tragfähigen Nahwärmeversorgung. So zeigte das 1995 entwickelte und 1998 fortgeschriebene Energiekonzept verschiedene primärenergiesparende Versorgungsvarianten auf. Ausgehend von Primärenergie- und Schadstoffbilanzen sowie einer vergleichenden Betrachtung zu den Investitions- und Betriebskosten wurde die Wirtschaftlichkeit alternativer Konzepte untersucht. In einem zweiten Schritt wurden bestehende städtische und landkreiseigene Gebäude in die Studie mit einbezogen. Aufgrund betriebswirtschaftlicher Überlegungen des Investors konnte die vorgeschlagene zentrale Energieversorgung des Neuordnungsgebiets allerdings nicht umgesetzt werden. Realisiert wurde jedoch ein optimiertes und damit ressourcenschonendes Energiesystem für Heizung, Lüftung und gewerbliche Kälteanlagen im Einkaufszentrum.

Finanzierung und Förderung

Zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Neuordnungsgebiet tragen sowohl private als auch öffentliche Maßnahmen bei. Die Finanzierung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme als städtebauliche Gesamtmaßnahme erfolgt daher in der Regel sowohl mit privatem Kapital als auch mit öffentlichen Mitteln. Wesentliche Voraussetzungen für die Aufnahme einer Maßnahme in das Städtebauförderungsprogramm sind neben der ausreichenden Finanzausstattung des Programms das öffentliche Interesse an der Durchführung der Maßnahme, die Unrentierlichkeit der Gesamtmaßnahme und die förmliche Festlegung als Sanierungs- oder Entwicklungsbereich.

Das Instrument der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht gibt der Gemeinde als Trägerin einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme Aufschluss über die grundsätzliche finanzielle Durchführbarkeit einer Brachflächenkonversion. Im Rahmen der Städtebauförderung ist sie eine maßgebliche Grundlage für staatliche Förderentscheidungen (Nachweis der Unrentierlichkeit der gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme). Die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht und deren regelmäßige Fortschreibung sind daher verpflichtende Bestandteile des Verfahrens (§ 149 BauGB, § 171 BauGB).

Die im Baugesetzbuch vorge-
sehene Mitwirkung der Bürger
(§ 137 BauGB) und öffentlichen
Aufgabenträger (§ 139 BauGB)
erfolgt auch unter dem Ge-
sichtspunkt, alle verfügbaren
öffentlichen und privaten
Finanzierungsmöglichkeiten
zu bündeln. Mit einer koor-
dinierten Umsetzung einer
Vielzahl von öffentlichen und
privaten Einzelmaßnahmen
werden die Sanierungsziele
schrittweise umgesetzt.

Eine grundsätzliche Voraus-
setzung für Förderung mit Mit-
teln der Städtebauförderung
ist es, dass die Kosten nicht
anderweitig gedeckt werden
können (Subsidiaritätsprinzip).

Bereits im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind die Kosten der Gesamtmaßnahme überschlägig zu ermitteln und die Möglichkeiten der Finanzierung aufzuzeigen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Maßnahmen ist auch die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben. Während der gesamten Laufzeit einer Konversionsmaßnahme dient sie der Trägerin der Maßnahme als wichtiges Planungs- und Steuerungsinstrument. Die jeweilige Anforderung an die Kosten- und Finanzierungsübersicht orientiert sich an der Größe und Komplexität der städtebaulichen Maßnahme.

Finanzierung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme

Private Investitionen

Private Investitionen sind der wichtigste Baustein bei der Neuordnung von Brachflächen. Hierzu Anstöße zu geben und die Voraussetzungen für privates Engagement zu schaffen, ist ein Hauptanliegen städtebaulicher Neuordnungsmaßnahmen. Die Einbindung privater Grundstückseigentümer, Bauherrn und Investoren in den Sanierungsprozess sind für die Erreichung der Sanierungsziele von entscheidender Bedeutung.

Öffentliche Investitionen

Auch kommunale und staatliche Investitionen zur Verbesserung der Infrastruktur können ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Sanierungsziels sein. Bei der konzeptionellen Vorbereitung sind daher öffentlich Aufgabenträger ein wichtiger Partner.

Finanzierungsfunktion der Bodenwertsteigerungen

Der Wertzuwachs der Grundstücke im Sanierungsgebiet, der durch die städtebauliche Erneuerung bewirkt wird, kommt über den Ausgleichsbeitrag der Finanzierung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zugute. Er ist ein anteiliger Beitrag zu den häufig hohen unrentierlichen Kosten der städtebaulichen Sanierung, die bei der öffentlichen Hand anfallen.

Öffentliche Finanzhilfen

Bei der städtebaulichen Konversion von Brachflächen kommt als Leitprogramm insbesondere die Städtebauförderung in Betracht. Wegen des Grundsatzes der Subsidiarität, sind in jedem Einzelfall eine mögliche verpflichtende Kostentragung durch Dritte sowie der Einsatz einschlägiger Fachprogramme zu prüfen. In Frage kommen dabei insbesondere Wirtschafts- und Infrastrukturprogramme, Programme der Wohnbauförderung und des Denkmalschutzes sowie Finanzhilfen im Rahmen der Altlastensanierung.

Bei der Betrachtung der Gesamtaufwendungen für eine Konversionsmaßnahme (öffentliche und private Kosten) sind die Grundstückskosten ein maßgeblicher Faktor. Der Grundstückspreis beeinflusst auch das Spektrum möglicher Nachfolgenutzungen. Auch in Bezug auf die Konkurrenz gegenüber Grundstücken am Stadt- und Ortsrand spielen die Grundstückskosten der Konversionsfläche eine wichtige Rolle.

Gerade im Hinblick auf Flächenkonkurrenzen sollten Stadt- und Ortsentwicklungskonzepte auf die vorrangige Neuordnung vorhandener Brachflächen ausgerichtet sein.

Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen bestimmt sich der sanierungs- und entwicklungsunbeeinflusste Verkehrswert eines Grundstücks nach dem Zustand des unentwickelten Grundstücks, unter Ausschluss von Werterhöhungen die lediglich durch die Aussicht auf die Entwicklung ihre Vorbereitung und Durchführung eingetreten sind. Maßgeblich ist spätestens der Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung vorbereitender Untersuchungen (öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses).

Mit der konzeptionellen Vorbereitung und deren Qualität werden die wesentlichen Weichenstellungen für eine erfolgreiche Neuordnung eines Gebiets getroffen. Die Unterstützung der Kommunen bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Maßnahme ist daher die häufigste und wichtigste Aufgabe der Städtebauförderung. Ein wichtiger Förderschwerpunkt im Rahmen der Konversion von Brachflächen ist auch die Umnutzung erhaltenswerter Bausubstanz. Bei Gebäudemodernisierungen mit privaten Nutzungen erfolgt eine mögliche Förderung auf der Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung. Der Abbruch nachweislich nicht mehr nutzbarer Gebäudesubstanz als Voraussetzung für eine zügige Wiedernutzung einer Brachfläche ist als Ordnungsmaßnahme grundsätzlich ein möglicher Fördergegenstand.

Nach den bayerischen Städtebauförderungsrichtlinien ist auch eine finanzielle Unterstützung der Kommunen beim Erwerb von Grundstücken unter besonderen Voraussetzungen möglich. Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Abrechnung der Gesamtmaßnahme sind dabei in jedem Fall Rückflüsse durch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen und durch die Reprivatisierung von Grundstücken zu berücksichtigen. Wegen der hohen Auslastung der Städtebauförderungsprogramme ist eine finanzielle Mitwirkung nur in besonders begründeten Einzelfällen möglich. Insbesondere stellt die geplante Nachfolgenutzung ein maßgebliches Kriterium dar.

Die Beseitigung von Altlasten ist dagegen kein Fördergegenstand der Städtebauförderung. Für belastete Grundstücke gilt der Grundsatz, dass die Kosten für die Dekontaminationen nach dem Verursacherprinzip von demjenigen zu tragen sind, der die Kontamination herbeigeführt hat. Dies führt gerade bei Gewerbe- und Industriebranchen oft zu Schwierigkeiten, da die Verursacher (und mögliche Rechtsnachfolger) häufig nicht mehr existent sind, der Sanierungspflichtige finanziell zur Beseitigung der Altlasten nicht in der Lage ist oder kein eindeutiger Nachweis der Verursachung geführt werden kann.

Steuererleichterungen

Zur Mitfinanzierung können in förmlich festgelegten Gebieten auch steuerliche Vergünstigungen beitragen, die für bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden möglich sind (§§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes).



Fördermaßnahme Innenstadt-Süd

Mit der Förderung der Vorbereitungskosten konnten wesentliche Weichenstellungen für die Neuordnung des Gebiets getroffen werden. Um nach der Betriebsschließung und der aufwendigen Altlastenbeseitigung die Chancen für eine zügige Neuordnung zu erhöhen, wurden auch Gebäudeabbrüche, soweit die baulichen Anlagen nicht Altlast waren, und kommunale Grunderwerbungen mit Finanzhilfen aus dem Städtebauförderungsprogramm unterstützt. Gleichzeitig sind die Erlöse im Zuge der Reprivatisierung der Grundstücke sowie die durch die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen bedingten Ausgleichsbeträge Teil des Gesamtfinanzierungskonzepts. Im Sinne der Bündelung wurden Finanzhilfen verschiedener Förderprogrammen für die zur Erreichung des Sanierungsziels notwendigen Infrastrukturmaßnahmen eingesetzt. Durch das koordinierte finanzielle Engagement von Kommune und Staat konnten die Voraussetzungen für die privaten Investitionen geschaffen werden.



Grundlagen

Beschluss der UN-Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992

Bei der Konferenz der Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung im Juni 1992 in Rio de Janeiro haben 178 Staaten auf den dringenden Handlungsbedarf zur Rettung der Erde hingewiesen und mit der Agenda 21 ein Aktionsprogramm zur Förderung einer umweltgerechten und nachhaltigen Entwicklung in ökologischer, ökonomischer und sozialer Ausgewogenheit getroffen. Mit diesem Aktionsprogramm soll eine nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen sichergestellt werden.

Nationaler Aktionsplan zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung 1996

Im Juni 1996 fand in Istanbul die Weltsiedlungskonferenz Habitat II der Vereinten Nationen statt. Dort haben die internationale Staatengemeinschaft und Vertreter von Gemeinden, Regionen und Nichtregierungsorganisationen eindrücklich das Ziel bekräftigt, in globaler Partnerschaft weltweit eine nachhaltige Entwicklung der Siedlungen und Städte zu verfolgen. Der Nationale Aktionsplan zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde vom Deutschen Nationalkomitee Habitat II am 5. März 1996 beschlossen. Er beinhaltet u.a. die Elemente:

- Innenentwicklung, städtebauliche Dichte und Freiraumschutz
- Stärkung von Innenstädten und Stadtteilzentren
- Städtebauliche Nutzungsmischung und soziale Integration
- Stabilisierung ländlicher Räume und Siedlungen
- Förderung der Partizipation auf kommunaler und stadtreionaler Ebenen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (Gesamtfortschreibung 2002 Entwurf)

Ziel B VI Nachhaltige Siedlungsentwicklung

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll vorrangig

- auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt,
- die Innenentwicklung einschließlich der Umnutzung von brachliegenden, ehemals baulich genutzten Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post und Gewerbe genutzter Flächen im Siedlungsbereich verstärkt und die Baulandreserven mobilisiert,
- die Möglichkeiten der angemessenen Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete genutzt,
- auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen hingewirkt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet,
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden, (Ziel B VI 1.1).

Die Städte und Dörfer sollen auf der Grundlage ganzheitlicher Konzepte in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden. Die Innenstädte und Ortskerne sollen in ihrer unverwechselbaren Gestalt erhalten und in ihrer Funktion gestärkt werden. Dabei sollen fachliche Beratung und Mittel der Städtebauförderung und Dorferneuerung eingesetzt werden, (Ziel B VI 3.1).

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB).

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind dabei auf das notwendige Maß zu begrenzen, (§ 1a Abs.1 BauGB).

Bodenschutz Altlasten

Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG
Bundes-Bodenschutz- und
Altlastenverordnung – BBodSchV
Bayerisches Bodenschutzgesetz - BayBodSchG
Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Bodenschutz- und Altlastenrechts in Bayern – BayBodSchVwV

Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren erarbeitet von der Fachkommission „Städtebau“ der Argebau vom 26. September 2001 (<http://www.is-ergebau.de>).

Nähere Hinweise zu den Bodenschutzgesetzen und zur Altlastensanierung finden sich im Internet unter <http://www.umweltministerium.bayern.de/bereiche/boden/index.htm>

Rechtsinstrumente zur Brachflächenkonversion

Mit ihren bodenrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten bieten die Instrumente des Besonderen Städtebaurechts (Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme §§ ff. 165 BauGB) den Kommunen wirksame Steuerungsmöglichkeiten bei der Konversion von Brachflächen und der Mobilisierung geeigneter Neuordnungsflächen. Daneben oder ergänzend kommen bei der Brachflächenkonversion öffentlich-rechtliche Vertragsmodelle in Betracht sein. Eine weitere Kooperationsform zwischen der Gemeinde und Privaten ist der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) ist ein gemeindliches Instrument zur Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes mit städtebaulichen Missständen, etwa weil es nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwachesanierung) oder weil es in der Erfüllung der ihm nach seiner Lage und Funktion obliegenden Aufgaben (Funktionsschwachesanierung) beeinträchtigt ist. Ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung muss im öffentlichen Interesse liegen.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gewinnt die Kommune Beurteilungsgrundlagen über Notwendigkeit, Ziele und Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung in einem Quartier. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bilden das Sanierungskonzept und stellen den mittelfristigen Handlungsrahmen für die Umsetzung städtebaulicher, wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Zielsetzungen dar. Eine Fortschreibung des Konzepts ist dann erforderlich, wenn aufgrund geänderter Rahmenbedingungen eine Anpassung der städtebaulichen Ziele geboten ist.

Sanierungssatzung § 142 BauGB

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets kann die Gemeinde das sanierungsrechtliche Instrumentarium zur Anwendung bringen. Mit der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet abgegrenzt, das Sanierungsverfahren (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) gewählt sowie der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 142 Abs. 4 BauGB) festgelegt. Die förmliche Festlegung eines Gebiets als Sanierungsgebiets ist eine kommunale planerische Entscheidung, der eine Abwägung zugrunde liegen muss. Die Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen in einem Sanierungsgebiet dient dabei als gemeindliches Steuerungsinstrument zur Sicherung der Sanierungsziele.

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften im umfassenden Sanierungsverfahren §§ 152 ff. BauGB

Im Zuge der Neuordnung einer Brachfläche wird wegen der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen in der Regel auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB nicht verzichtet werden können. Diese dienen dazu, die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme zu nutzen und bodenpreisbedingte Erschwernisse bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu verhindern.

Ausgleichsbetrag des Eigentümers § 154 BauGB

Der Ausgleichsbetrag gem. § 154 Abs. 1 BauGB entspricht der Bodenwerterhöhung, die das Grundstück durch die Sanierung und Neuordnung erfahren hat. Mit der Ablösung des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB besteht die Möglichkeit, bereits vor Abschluss der Sanierung Ausgleichsverpflichtungen zwischen der Gemeinde und dem Ausgleichspflichtigen vertraglich zu regeln. Damit sowie mit der vorzeitigen Festsetzung können die zu zahlenden Ausgleichsbeträge bereits frühzeitig in die Finanzierungsüberlegungen eines Bauherrn einfließen.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen (§§ 165 ff. BauGB) können für umfassende städtebauliche Aufgaben eingesetzt werden und dienen als gemeindliches Instrument der zügigen Baulandbeschaffung im Rahmen einer erstmaligen Entwicklung oder einer städtebaulichen Neuordnung. Eine Entwicklungsmaßnahme kann nur dann durchgeführt werden, wenn ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen und zugleich die Anwendung des Instruments (im äußersten Fall bis hin zu einer Enteignung ohne Bebauungsplan) erforderlich ist. Sie ist somit nur dann zulässig, wenn die angestrebte Entwicklung in absehbarer Zeit nicht auf anderem Wege, beispielsweise durch Bauleitplanung oder städtebauliche Verträge, durchgesetzt werden kann („ultima ratio“); insbesondere in den Fällen, in denen die Entwicklungsmaßnahme der Wiedernutzung einer brachliegenden Fläche dienen soll, ist zu prüfen, ob nicht die Anwendung des Sanierungsrechts ausreichend ist.

Vorbereitende Untersuchungen § 165 Abs. 4 BauGB

Bei der Vorbereitung einer Entwicklungssatzung kommt es über die Anforderungen, die an die vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme gestellt werden, hinaus insbesondere auf den vertieften Nachweis des Allgemeinwohls (Enteignungsvoraussetzung) und den Nachweis der zügigen Durchführung und gesicherten Finanzierung an.

Förmliche Festlegung der Entwicklungssatzung § 165 Abs. 6 BauGB

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Städtebaulichen Entwicklungsbereichs als Satzung. Im Gegensatz zur Sanierungssatzung bedarf diese der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Kommunaler Grunderwerb § 166 Abs. 3 BauGB

Um die städtebauliche Konzeption zielgerichtet und zügig umzusetzen, soll die Gemeinde die Grundstücke im Entwicklungsbereich grundsätzlich erwerben und hat diese nach der Neuordnung und Erschließung wieder zu veräußern. Die Gemeinde soll jedoch v.a dann vom kommunalen Zwischenerwerb absehen, wenn ein Eigentümer oder Investor zur Bebauung entsprechend den Entwicklungszielen selbst in der Lage ist.

Städtebaulicher Vertrag

Die Vorbereitung und Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme können von der Gemeinde im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB ganz oder teilweise auf private Dritte übertragen werden. Die vertraglichen Regelungen können auch Erschließungs- und Altlastensanierungsmaßnahmen beinhalten. Für die förmliche Aufstellung notwendiger städtebaulicher Pläne (z.B. Bebauungsplan) verbleibt die Zuständigkeit bei der Gemeinde, so dass sie insbesondere auch alle förmlichen Beschlüsse zu fassen hat.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB kann die Gemeinde für ein konkretes Vorhaben in einem Durchführungsvertrag dessen Planung und Durchführung an einen Dritten übertragen. Der Vorhabenträger übernimmt dann, auf der Grundlage des von ihm vorgelegten, mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans die Verpflichtung, das Vorhaben innerhalb eines vertraglich bestimmten Zeitraums einschließlich der erforderlichen Erschließungsanlagen zu realisieren.

Förderprogramme

Städtebauförderprogramme

www.staedtebaufoerderung.bayern.de

Altlasten, Umwelt

www.stmlu.bayern.de

Wirtschaft, Tourismus, Energie, Verkehr

www.stmwvt.bayern.de

Wohnungsbau

www.wohnen.bayern.de

Eine Übersicht über eine Vielzahl von Förderprogrammen enthält auch das Arbeitsblatt Städtebauförderung in Bayern Nr. 5 „Gemeinschaftsinitiative Soziale Stadt – Integrierbare Förderprogramme“.

Literatur

Altlasten Hemmnisse des
Gewerbebrachenrecyclings
Bärbel Winkler, Hellmut
Wollmann, Stadtforschung
aktuell, Bd. 14, Basel, Boston,
Berlin 1993

Auf dem Weg zu einer nach-
haltigen Siedlungsentwick-
lung Nationalbericht der Bundes-
republik Deutschland zur
25. Sondersitzung der General-
versammlung der Vereinten
Nationen, Hrsg. Bundesmi-
nisterium für Verkehr, Bau- und
Wohnungswesen, Bundes-
ministerium für wirtschaftliche
Zusammenarbeit und Entwick-
lung, Berlin 2001,

Ausgleichsbeträge
in Sanierungsgebieten
Städtebauförderung in Bayern,
Arbeitsblatt Nr. 4, Hrsg.
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, München 1999,

Auswirkungen staatlich
geförderter Maßnahmen zur
Stadtentwicklung und Stadt-
erneuerung auf die gesamt-
wirtschaftliche Produktion,
die Beschäftigung und
die öffentlichen Finanzen
Gutachten im Auftrag der
Arbeitsgemeinschaft
Deutscher Sanierungs-
und Entwicklungsträger,
Hrsg. GdW Bundesverband
deutscher Wohnungsunter-
nehmen e.V., Köln 1997

Flächenrecycling
als kommunale Aufgabe
Potenziale, Hemmnisse und
Lösungsansätze in deutschen
Städten, Dr.jur. Stephan
Tomerius, Thomas Preuss,
Hrsg. Deutsches Institut
für Urbanistik, Berlin 2001,

Flächenressourcen-
Management
Kurzleitfaden, Hrsg. Bayer.
Staatsministerium für
Landesentwicklung und
Umweltfragen, München
2002

Förmliche Festlegung von
Sanierungsgebieten
Städtebauförderung in Bayern,
Arbeitsblatt Nr. 1, Hrsg.
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern, München 1999

Gemeinschaftsinitiative
Soziale Stadt Integrierbare
Förderprogramme
Städtebauförderung in Bayern,
Arbeitsblatt Nr.5, Hrsg.
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern München 2001

Gewerbeflächenmanagement
in interkommunaler Zusam-
menarbeit Information
für Gemeinden, Hrsg. Oberste
Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern,
München 2002

Nachhaltige Siedlungsentwick-
lung Städtebaulicher Bericht
Herausforderungen an einen
ressourcenschonenden
und umweltverträglichen Städ-
tebau, Bonn 1996,
Hrsg. Bundesforschungs-
anstalt für Landeskunde und
Raumordnung

Naturnaher Umgang mit
Regenwasser
Arbeitsblätter für die Bauleit-
planung Nr. 15, Hrsg. Oberste
Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern,
München 1998

Ökologie im Städtebau
Die umweltbewusste Gemein-
de Leitfaden für eine nach-
haltige Kommunalentwicklung,
Band III, Hrsg. Bayerisches
Staatsministerium für Landes-
entwicklung und Umwelt-
fragen und Oberste Bau-
behörde Bayerischen Staats-
ministerium des Innern,
München 2002

Städtebauliche
Entwicklungsmaßnahmen
Städtebauförderung in Bayern,
Arbeitsblatt Nr. 2/2a, München
1994 und 1998, Hrsg. Oberste
Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern

Zukunft der Innenstädte und
Ortszentren Dokumentation
des Bayerischen Landes-
wettbewerbs 2001 „Modell-
hafte Stadt- und Dorfsanie-
rung“, Städtebauförderung
in Bayern Nr. 15, München
2002, Hrsg. Oberste Baube-
hörde im Bayerischen Staats-
ministerium des Innern

**Städtebauliche
Koversion „Innenstadt-Süd“
Marktrechwitz**

Beteiligte

**Projektleitung
und Sanierungsträger**

STEWOG
Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbau GmbH
Marktrechwitz
Max Wittmann
Ekkehard Klein
Alexander Rieß,
Ute Schlöger
Martina Nachbar

**Städtebauliche Planungen
und Gutachten**

Vorbereitende Untersuchungen,
Rahmenplan
Planungsgruppe
SHL Architekten BDA, Weiden
Helmut Hückmann
Dr. Emil Lehner

Ideenwettbewerb

1. Preis
Architekten
Wenzl + Huber, Vornbach
Barbara Franz, Passau
2. Preis
Architekten
Reinhard Pfab-Hacker,
Petra Rothmair,
Regensburg
3. Preis
Architekten
Klaus und Ulrike Molenaar,
Gräfelfing

Verkehrsgutachten
Büro Prof. Lang – Burkhardt,
München

Markt- und
Strukturuntersuchung
GfK Gesellschaft
für Konsumforschung,
Nürnberg

Energiekonzept
Ebert Ingenieure, München

Verkehrswertgutachten
Prof. Dr. Hildebrandt,
Nürnberg

**Handels- und Dienstleis-
tungszentrum, Kino, Parkdeck**

Investor
Josef Reichenberger
Immobilien, Ainring

Architekten
Architekten Wenzl + Huber,
Vornbach
Erwin Wenzl
Barbara Franz, Passau
Landschaftsarchitektin
Elke Gramsch, Marktrechwitz
Landschaftsarchitektin

Bauleitung, Bauherrenvertreter
Josef Hofbauer, Braunau

Projektsteuerung Hochbau
Architekten
Girndt + Wagner, Coburg
Ingenieurbüro
Thomas Schmidt, Gleichamberg

Immobilienmanagement
Axel Koch, München

Werk- und Tragwerksplanung
Ingenieurbüro Lehner,
Tirschenreuth
Ingenieurbüro Maresch,
Wiesau-Schönhaid
Ingenieurbüro SIGMA,
Marktrechwitz
Rudolf Macht

Fachplanung Haustechnik
Projektierungsbüro ITGB,
Bramenau-Gerau
Dr. Detlef Schwerdfeger
Ingenieurbüro HET,
Haydn-Energieteam, Passau
Albert Steinhuber
Ingenieurbüro Hölldobler,
Fürstzell
Ingenieurbüro
Feldmann, Schwerte

Projektsteuerung
Altlastensanierung
Ingenieurbüro
Diederichs und Partner,
Puchheim

Bodengutachten
Ingenieurbüro Dr. Pedall, Haag

Grundwasserkonzept
Ingenieurbüro Stöhr – Kainz,
Deggendorf

Brandschutzberatung
Rudolf Mack, Schweinfurt

Schallschutz
Steger und Piening, München

Generalunternehmer
W. Markgraf GmbH & Co.KG,
Marktrechwitz
Bereichsleiter: Winfried Praller
Projektleiter: Konrad Schell

**Projekt Vitale Innenstadt
Marktrechwitz**

Städtebau
Architekten
Wenzl + Huber, Vornbach
Erwin Wenzl

Einzelhandel
Geographisches Institut
TU München
Prof. Dr. Heinritz, Volker Salm

Verkehr
Büro Prof. Lang – Burkhardt,
München
Robert Ulzhöfer

Fördermaßnahmen

Chronologie		Maßnahme	Kosten	Staatliche Finanzhilfen	
			Euro	Bund Euro	Land Euro
Vorbereitung	1992 – 1993	Vorbereitende Untersuchungen – Ideenwettbewerb	235.000	70.800	75.700
	1995	Fortschreibung Verkehrskonzept	57.900	12.200	16.600
	1994 – 1995	Markt- und Standortgutachten	49.900	10.200	10.200
	1993 – 2000	Städtebauliche Feinuntersuchungen und weitere Planungen	157.400	28.300	40.600
	1998	Bodenwertermittlung	9.200	2.900	2.500
	2001	Öffentlichkeitsarbeit	19.500	5.900	5.900
Grunderwerbe	1983 – 1997	Betriebsgelände, Einzelgrundstücke	4.285.600	583.100	2.049.600
Abbruchmaßnahmen	1985 – 1996	Betriebsgelände Stella und Einzelgebäude Otto-/Leopoldstraße	833.000		469.000
Baumaßnahmen	1988 – 2002	Straßen, Wege, Plätze	1.508.000	109.000	641.000
	1999	Fußgängersteg	416.300		214.000
	1999	Parkdeck	2.054.000		1.207.000
			9.625.800	822.400	4.732.100
Staatliche Finanzhilfen Städtebauförderung				5.534.500	
Eigenmittel Stadt Marktredwitz		4.091.300			

Weitere Förderungen		Maßnahme	Kosten	Anteil Kommune	Finanzhilfe
			Euro	Euro	Euro
Energiekonzept	1995 – 1998	Förderprogramm Kommunale Energiesparkonzepte, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie	58.500	29.000	29.500
Tiefbaumaßnahmen	1996 – 1999	Straßen- und Brückenbau Freistaat Bayern GVFG/FAG	3.094.500	993.100	2.101.400
	1996 – 1999	Abwasserkanal Freistaat Bayern	1.161.000	984.600	176.400
Gewässerumbau	1999 – 2000	Gewässerrenaturierung Freistaat Bayern, Bezirk Oberfanken	285.500	71.400	214.000

Ansprechpartner

Oberste Baubehörde im Bayerischen
Staatsministerium des Innern
Sachgebiet IIC6 – Städtebauförderung
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80535 München

Christine Schweiger
Telefon 089 2192-3483
Fax 089 2192-13698
christine.schweiger@stmi.bayern.de

Regierung von Oberfranken
Sachgebiet 420
Ludwigstraße 20
95444 Bayreuth

Petra Gräßel -15 70
Manfred Löwel -15 69
Telefon 09 21 604-0
Fax 09 21 604-16 64
petra.graessel@reg-ofr.bayern.de
manfred.loewel@reg-ofr.bayern.de

Stadt Marktrechwitz
Neues Rathaus
Egerstraße 2
95615 Marktrechwitz

Oberbürgermeisterin
Dr. Birgit Seelbinder
Telefon 092 31 501-101
Fax 092 31 501-174
stadt@marktrechwitz.de

STEWOG
Stadtentwicklungs- und
Wohnungsbaugesellschaft
Marktrechwitz
Im Winkel 2
95615 Marktrechwitz

Max Wittmann
Telefon 092 31 620-23
Fax 092 31 66 14 85
stewog@t-online.de

Impressum

Herausgeber
Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern

Bearbeitung
Dipl. Ing. Christine Schweiger,
Architektin
Oberste Baubehörde
Dipl. Ing. (FH) Max Wittmann
Architekt
Stadtentwicklungs-
und Wohnungsbaugesellschaft
Marktrechwitz (STEWOG)

Essay
Christian Aichner

Gestaltung
Atelier Bernd Kuchenbeiser,
München

Zeichnungen
Christine Tschager

Fotos
Karsten de Riese, Bairawies

Außer:
STEWOG Marktrechwitz S. 9 – 11
Christine Schweiger S. 55 – 57
Stefan Weiß S. 11

Oktober 2002

Bayerische Innenstädte



attraktiv
lebenswert
unverwechselbar