

# Renaturierung als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung

Ergebnisse des Forschungsprojekts

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und des Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn.



## **Werkstatt: Praxis**

In der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis veröffentlichen das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) praxisorientierte Ergebnisse zu den Themen Raumordnung, Städtebau, Wohnungswesen und Bauwesen.

### **IMPRESSUM**

#### **Herausgeber**

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS)  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
(BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung  
(BBR), Bonn

#### **Bearbeitung**

Becker Giseke Mohren Richard  
bgmr Landschaftsarchitekten, Berlin  
(Auftragnehmer)  
Dr. Carlo W. Becker (Leitung)  
Dirk Christiansen  
Helga Krüger  
Technische Universität Berlin  
Prof. Undine Giseke (Leitung)  
Andrea Gerischer  
Silvia Martin Han  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn  
Dr. Manfred Fuhrich

#### **Redaktion**

Friederike Vogel BBSR, Bonn

#### **Gestaltung und Satz**

Helga Krüger

#### **Übersetzung**

David Skogley

#### **Druck**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung  
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn

#### **Bestellungen**

silvia.wicharz@bbr.bund.de  
Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 62

#### **Nachdruck und Vervielfältigung**

Alle Rechte vorbehalten

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist  
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

**ISSN 1436-0063 (Schriftenreihe)**

**ISBN 978-3-87994-962-5**

Werkstatt: Praxis Heft 62  
Bonn 2009

# Vorwort

Renaturierung als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung erschließt neue Potentiale von brach gefallenen Gewerbe-, Infrastruktur- und Siedlungsflächen. Dies gilt sowohl für schrumpfende wie auch für prosperierende Städte. Die im Rahmen des Stadtumbaus geführte Debatte, die sich bislang auf Fragen des Abrisses von überzähligen Wohnungen und der Aufwertung von Wohnquartieren konzentriert hat, wird damit um neue Fragestellungen und Perspektiven von Renaturierung als Nachnutzungen freigelegter Flächen erweitert. So können auch die Bemühungen des Bundes zur Reduzierung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für Siedlung und Verkehr von derzeit rund 95 Hektar pro Tag auf 30 Hektar pro Tag im Jahr 2020 gestärkt werden.

Die in dieser Dokumentation vorgestellten 20 Fallstudien zeigen, dass ein Qualitätsgewinn durch ein „Mehr“ an Freiräumen möglich ist und neue Nutzungsformen entstehen. So wurde beispielsweise eine städtische Brachfläche mit geringem ökonomischen Entwicklungspotential durch den Anbau von nachwachsenden Rohstoffen neu in Wert gesetzt. Renaturierungsflächen können einen entscheidenden Beitrag für ein effizientes Ressourcenmanagement, wie die Gewinnung erneuerbarer Energien oder aktiven Bodenschutz leisten. Zugleich ist der neugewonnene Freiraum durch die Verknüpfung von wirtschaftlichen, sozialen und städtebaulichen Aspekten ein Motor für eine integrierte Stadtentwicklung. Neben den Chancen und Lösungswegen werden auch Probleme und Hemmnisse insbesondere bei der planungsrechtlichen Sicherung von Renaturierungsflächen erörtert.

Die Bundesregierung unterstützt neue Partnerschaften für den Stadtumbau. Für das Programm Stadtumbau Ost stellt der Bund



rund eine Milliarde Euro bis zum Jahr 2009 zur Verfügung. Auch strukturschwache westdeutsche Kommunen erhalten im Rahmen des Programms Stadtumbau West bis zum Jahr 2009 über 340 Millionen Euro Bundesfinanzhilfen insbesondere zur Revitalisierung von Konversionsflächen. Beide Programme unterstützen inzwischen über 700 deutsche Kommunen und sollen fortgesetzt werden.

Ich wünsche mir, dass durch die dokumentierten Beispiele gelungener Renaturierungen viele neue Ideen für urbane Landschaften entstehen und Mut machen, kreative Partnerschaften zu schmieden.



Dr.-Ing. Engelbert Lütke Daldrup

# Inhalt

<b>Zusammenfassung in Kernsätzen</b>	1
<b>Summary</b>	4
<b>Teil I – Ergebnisse</b>	7
<b>1 Einführung</b>	8
1.1 Das Anliegen	8
1.2 Die Herangehensweise	9
<b>2 Analysefelder und Forschungsfragen</b>	12
2.1 Analysefelder	12
2.2 Forschungsfragen	12
2.3 Untersuchung der Fallstudien	13
<b>3 Auswertung und Schlussfolgerungen nach Nachnutzungsschwerpunkten</b>	16
3.1 Erholung	16
3.2 Landwirtschaft	17
3.3 Wald	19
3.4 Energiegewinnung	20
3.5 Hochwasserschutz	20
<b>4 Querschnittsorientierte Auswertung und Schlussfolgerungen</b>	21
4.1 Nachhaltige Stadtentwicklung durch Renaturierung	21
4.2 Akteure und Trägerschaften	24
<b>Exkurs – Renaturierungsstrategien und Planungsrecht</b>	26
4.3 Rechtlich-instrumenteller Rahmen	31
4.4 Finanzierung und Inwertstellungselemente	34
4.5 Kommunikation	35
<b>5 Handlungsempfehlungen</b>	37
<b>Teil II – Fallstudien</b>	39
Eisenhüttenstadt, Brandenburg	
Abwartende Renaturierung – Abrissflächen des Wohnkomplexes VII	40
Gelsenkirchen, Nordrhein-Westfalen	
Strukturwandel zum Begreifen – Industriebwald Rheinelbe	44
Halle (Saale)-Silberhöhe, Sachsen-Anhalt	
Urbane Waldlandschaften – Die Waldstadt Halle-Silberhöhe	48
Hoyerswerda, Sachsen	
Patchwork-Landschaft – Neue Freiräume Hoyerswerda	52
Reichenbach im Vogtland, Sachsen	
Eine flexible Schaltfläche am Grünzug – Aufforstung des Textilstandortes Gardeko	56

Schwedt/Oder, Brandenburg	
Waldquartiere statt Wohnquartiere – Urbane Aufforstung „Am Waldrand“	60
Weißwasser O.L., Sachsen	
Wiederherstellung der Landschaft – Stadtrandbebauung weicht Wald	64
Gatow, Berlin	
Urbane Landwirtschaft eine Strategie der Stadtentwicklung – Landstadt Gatow	68
Lichtenberg, Berlin	
Multifunktionale StadtLandWirtschaft – Landschaftspark Herzberge	72
Cottbus-Neu Schmellwitz, Brandenburg	
Urbane Landwirtschaft soll Abriss folgen – Neue Perspektiven für Neu Schmellwitz	76
Leipzig-Paunsdorf, Sachsen	
Ein ländliches Experiment im „Plattenbau“ – Grüner Bogen Paunsdorf	80
Dessau-Roßlau, Sachsen-Anhalt	
Die In-Kulturnahme urbaner Landschaft – „400 qm Dessau“	84
Dresden, Sachsen	
Grüne Impulse für den Dresdner Südwesten – Grünzug Weißeritz	88
Essen, Nordrhein-Westfalen	
Freiraum schafft Stadtraum – Krupp-Park als Teil des Strahlenkonzeptes	92
Frankfurt am Main, Hessen	
Zwischen Sparta und Arkadien – Alter Flugplatz Frankfurt	96
Jena, Thüringen	
Durch Weniger Mehr – Ein Stadtplatz in der Grünen Achse Lobeda	100
Gelsenkirchen, Nordrhein-Westfalen	
Zukunftsenergien auf Montanstandort – Biomassepark Hugo	104
Halle (Saale)-Neustadt, Sachsen-Anhalt	
Nachwachsende Rohstoffe vor der Haustür – Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen	108
Köln, Nordrhein-Westfalen	
Hochwasserschutz als ein Motor der Renaturierung – Westhovener Aue	112
Strullendorf, Bayern	
Verzahnung von Ökologie, Hochwasserschutz und Gemeindeleben – Kachelmann-Gelände	116
Literatur	120
Gesetzte	121
Liste der Informationsgeber	122

# Zusammenfassung in Kernsätzen

Stadtentwicklung wird immer stärker durch Gleichzeitigkeit von Wachstum und Schrumpfung geprägt. Bei überflüssigen Wohngebäuden, Infrastrukturen, Gewerbeflächen und Industrieanlagen ist konsequenter Rückbau eine sinnvolle Option. Die Entdichtung birgt Chancen für die Neuformulierung landschaftlicher Funktionen und urbaner Qualitäten – eine zentrale Zukunfts-

aufgabe der Städte und Gemeinden. Das Forschungsprojekt ging den komplexen Fragestellungen von Renaturierung nach und entwickelte Hinweise zu tragfähigen Konzepten, Erfolgsfaktoren und übertragbaren Prozessschritten. Die zusammenfassenden Kernsätze sollen Mut zur Umsetzung von Renaturierungsprojekten als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung machen.

## **1. Aus „Stadt Landschaft machen“ heißt: Neuland betreten.**

Aus „Stadt Landschaft machen“ ist bisher keine etablierte Praxis, wenngleich es eine wachsende Herausforderung im Zuge des Stadtumbaus darstellt. Es erfordert ein Umdenken sowie neue Verfahren und kulturelle Praktiken. Rechtsinstrumente und Planungsverfahren waren bisher darauf ausgelegt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Weg zu bringen und zu steuern. Der umgekehrte Weg, auf ehemals baulich genutzten Flächen Landschaften zu generieren, muss erst gelernt werden. Er bringt nicht nur rechtlich-technische Anforderung mit sich, sondern bedeutet auch die Entwicklung neuer Aneignungsformen und die Neuformierung sozialer und kultureller Interaktionsräume.

## **2. Neue urbane Landschaften stehen nicht im Gegensatz zur Stadt, sondern sind Teil der Stadt.**

Renaturierungsprojekte generieren neue urbane Landschaften und schaffen so neue Qualitäten in der Stadt. Es handelt sich dabei weder um die traditionelle rurale Kulturlandschaft noch um den klassischen Stadtpark. Auffällig ist, dass die neuen urbanen Landschaften in einem engen Zusammenhang mit anderen städtischen Nutzungen entstehen. Sie werden nicht als Gegensatz zur Stadt verstanden, sondern als ein städtisches Element im Kontext der Stadt bzw. der Stadtregion. Urbane Landschaften entstehen durch neue Korrespondenzen mit der Stadt und erzeugen neue Freiraumtypologien und Atmosphären. Renaturierung bedeutet kein zurück zur Natur, sondern einen Schritt in Richtung zukunftsfähige Stadt.

## **3. Renaturierungsmaßnahmen sind als Umsetzungsstrategie integrierter Stadtentwicklung zu nutzen.**

Renaturierungsprojekte können die Stadt insgesamt stärken. Für einen solchen Qualifizierungsprozess ist eine Landschaftsvision eine wichtige Voraussetzung: Eine solche Vision muss nicht flächenscharf sein, sollte jedoch das perspektivische Zusammenwirken von Landschaft und Stadtraum klären. Eine erfolgreiche Qualifizierung der Stadt durch Renaturierung ist so als Teil einer integrierten Stadtentwicklung zu verstehen. Auch Renaturierungsflächen am Stadtrand sind neue städtische Räume. Qualifizierungsstrategien sollten daher nicht allein auf die Innenstadt beschränkt werden. Leitbilder und Strategien sind jedoch räumlich angemessen zu differenzieren. Urbane Freiräume, die in den dicht bebauten Stadtquartieren liegen, bieten die Chance einer nachbessernden Freiraumversorgung und benötigen eine andere Programmatik als urbane Landschaften in weniger dichten Stadtteilen oder am Rand der Stadt.

## **4. Renaturierung ist als Beitrag zur ressourceneffizienten und ökologischen Stadt zu verstehen.**

Eine der größten Herausforderungen weltweit und eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Städte ist die ökologische Effizienz. Renaturierungsflächen können einen entscheidenden Beitrag für ein effizientes Ressourcenmanagement, wie die Gewinnung erneuerbarer Energie (z.B. nachwachsende Rohstoffe) oder Bodenschutz leisten. Diese Potenziale werden im Zusammenhang mit Renaturierungsprojekten jedoch nur vereinzelt genutzt.

**5. Renaturierung unterstützt Maßnahmen zum Hochwasserschutz.**

Renaturierungsflächen können einen wichtigen Beitrag für einen veränderten Umgang mit dem Wasser in der Stadt darstellen. Sie sind geeignet für die Wasserrückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser. So helfen sie, den Wasserhaushalt nachhaltig zu stabilisieren und Hochwasserspitzen zu kappen. Damit unterstützt Renaturierung die Optimierung des Wassermanagements und des Hochwasserschutzes. Synergien von Renaturierung und Hochwasserschutz müssen aber noch weiter entwickelt werden.

**6. Renaturierungsflächen sind multifunktional und unterliegen keinem starren Nutzungskonzept.**

Erfolgreiche Renaturierungsprojekte, also nachhaltige, akzeptierte und in die Stadt integrierte Projekte, sind oftmals von Multifunktionalität geprägt und selten nur auf eine Nutzung ausgerichtet. Renaturierungsstrategien lassen sich nicht in ein starres Nutzungskonzept pressen. Erst eine Vielfalt an Verfahren, Trägerschaften, Finanzierungsmöglichkeiten trägt zur Stabilisierung von Projekten bei. Multifunktionale Landschaften offerieren interessante neue Nutzungskombinationen, die von der Nähe zur Stadt gespeist werden, wie Freizeitangebote und Hochwasserschutz, die Verschränkung von Wohnumfeld und Energieproduktion oder Park und ökologische Bildungsangebote sowie landwirtschaftliche Serviceangebote (z.B. Reiten) und Produkte (Selber-Pflücken) für den Städter.

**7. Renaturierung ist als Handlungs- und Lernprozess zu begreifen.**

Renaturierungsprojekte wachsen, verändern sich und differenzieren sich aus. Die Konzepte sind dynamisch, was einerseits offene Prozesse erfordert, andererseits sind Leitbilder und strategische Regeln die Basis für eine gelungene Renaturierung. Dynamische, offene Prozesse müssen initiiert, aber auch langfristig moderiert werden. In der Offenheit vieler Renaturierungsprozesse liegt eine große Herausforderung an Politik, Verwaltung und Akteure. Die Möglichkeit eines permanenten Wandels und der Fortschreibung von Nutzungskonzepten und beteiligten Akteuren als besondere Qualität dieser Flächen muss erst noch akzeptiert und erlernt werden.

**8. Renaturierungsprojekte benötigen Allianzen.**

Anstelle singularer ausgerichteter Konzepte sind nachhaltige Strategien der Renaturierung breit aufgestellt und mit den Akteuren der Stadt vielfältig verknüpft. Klassische Nutzungsmuster und Nutzer werden erweitert. Neue Akteure können Perspektivwechsel bewirken, neue Ideen einbringen und neue Interaktionsformen begründen. Noch unübliche Trägerschaften müssen in der Stadt noch stärker wahrgenommen werden, um sie für eine Flächenbewirtschaftung oder kulturelle Verantwortung zu gewinnen. Neue Trägerschaften sind wichtig, um Pflege und Unterhaltung der Flächen zu sichern, aber auch, um sie als städtische Aneignungsräume zu aktivieren.

**9. Renaturierung fördert neue Wertschöpfungsprozesse und macht urbane Landschaft produktiv.**

Renaturierungsflächen bilden neue Schnittstellen zur Ökonomie. Nach dem Aufbrechen der klassischen Wertschöpfungsketten in den bebauten Räumen deutet sich ein erstes Aufkeimen neuer Wertschöpfungsprozesse auf renaturierten Flächen an, wie z.B. die Gewinnung nachwachsender Rohstoffe. Landschaft wird so produktiv. Durch ökologische, soziale und kulturelle Inwertstellungsprozesse werden bereits heute beschäftigungswirksame Effekte erzielt und marktfähige Produkte generiert. Diese Potenziale werden bei Renaturierungsprojekten erst vereinzelt erkannt und aktiv genutzt. Sie können noch ausgebaut werden, wenn die Schnittstellen effektiv verknüpft werden. Ökonomisch in Wert gesetzte Flächen erhöhen die Akzeptanz der Renaturierung.

**10. Der Renaturierungsmaßnahme muss eine dauerhafte „In-Kulturnahme“ folgen.**

Der Rückbau von baulicher Substanz und die Durchführung der Renaturierungsmaß-

nahmen sind nur erste Schritte. In der Regel stehen die Renaturierungsflächen in einem engen Kontext mit den Stadtquartieren und können neue Qualitäten für diese entwickeln. Soll dies auf Dauer erreicht werden, muss sich an die Neuordnung ein Verstetigungsprozess anschließen. Auch vor dem Hintergrund knapper Mittel muss die spätere Pflege und Unterhaltung sowie soziale und kulturelle Integration und Aktivierung bereits von Beginn des Planungsprozesses an Berücksichtigung finden und organisiert werden. Gebraucht werden neben Kümmerern und Geldern insbesondere Kommunikationsstrukturen, um soziale und kulturelle Prozesse in Gang zu setzen und zu halten.

#### **11. Renaturierung ist als eine baukulturelle Aufgabe zu kommunizieren.**

Renaturierung ist eine gestaltende Strategie für die städtebauliche Aufwertung und nachhaltige Inwertsetzung der Stadt. Bei Renaturierungsprojekten geht es nicht nur darum, etwas wachsen zu lassen und dem Zufall zu überlassen. Daher ist Renaturierung eine baukulturelle Aufgabe in all ihren Facetten der Städtebau-, Planungs-, Beteiligungs- und Verfahrenskultur. Es ist vor dem Hintergrund einer wachsenden Kulisse an Brach- und Rückbauflächen geboten, die Gesamtstadt mit ihren urbanen Freiräumen und Landschaften als baukulturelle Aufgabe zu verstehen, um ein räumliches, funktionales und soziales Auseinanderfallen zu mindern. Dies kann nicht mehr alleine Aufgabe der Städtebauförderung sein, sondern muss auch die Kulturförderung mit einbinden.

#### **12. Informelle Planungsinstrumente sind als Teil einer prozessualen Entwicklung einzusetzen.**

Renaturierung von Rückbauflächen bzw. städtischen Transformationsräumen ist ein Prozess mit vielen Akteuren und Nutzungskombinationen. Sie entwickeln sich schrittweise, wachsen und formen sich erst allmählich aus. Für die Planung einer dauerhaften Renaturierung von Rückbauflächen haben sich insbesondere in schrumpfenden Regionen informelle Planungsinstrumente (InSEK, SeKO, Maßnahmenpläne, etc.) bewährt. Sie erweisen sich als flexibler und tragfähiger, da sie Prozesse mit „Unbekannten“ besser abbilden können. Informelle Planungen sind nicht an festgelegte Verfahren gebunden und von daher problem- bzw. lösungsorientiert, kurzfristig und anpassungsfähig. Über diese Planungen können Akteure aktiviert werden, eine „weiche“ Moderation zwischen Zielkonflikten unterschiedlicher Akteure erfolgen und so Möglichkeitsräume in der Stadt eröffnet werden.

#### **13. Dynamische Flächenkategorien im formellen Planungsprozess erleichtern die Renaturierung.**

Im formellen Planungsprozess sind die Festsetzungsmöglichkeiten wie Grünfläche, Wald, Forstwirtschaft für Renaturierungsprozesse nicht hinreichend dynamisch, um bspw. Waldweide (also Wald und Landwirtschaft zugleich), urbane Landwirtschaft (Sport/Reiten/Landwirtschaft) prozessual zu entwickeln. Die besondere Situation „Aus Stadt Landschaft machen“ macht die Ausbildung neuer offener Flächenkategorien erforderlich. Ziel einer solchen Festsetzung wäre es, die Multifunktionalität und Dynamik einer dauerhaften Renaturierung zu ermöglichen.

#### **14. Gezielte Kommunikationsstrategien erhöhen die Akzeptanz.**

Vielschichtige Kommunikationsstrategien (Information, Beteiligung, Marketing, Events, Bildung) tragen in erheblichem Maße zur Erzeugung von Akzeptanz bei Renaturierungsprojekten im städtischen Kontext bei. Kommunikation mit der Bevölkerung ist dabei genauso erforderlich wie mit der Politik und Verwaltung. Je frühzeitiger Kommunikationsstrategien einsetzen und je stärker sie auf den jeweiligen Ort und das Projekt zugeschnitten werden, umso mehr unterstützen sie das Gelingen der Projekte. Die vermittelten Botschaften müssen tragfähige Zukunftsaspekte aufzeigen. Die „In-Kulturnahme“ urbaner Flächen selbst kann ein wesentlicher Teil der Kommunikation von Renaturierung als Nachnutzungsstrategie sein.



## Summary in Key Statement

Urban development is characterised more and more by the concurrence of growth and shrinkage. As far as superfluous residential buildings, infrastructures, commercial sites, and industrial facilities are concerned, consistent dismantling is a sensible option. Reducing the density of cities offers opportunities for the reformulation of open space functions and urban qualities – in the future

this will be a fundamental task for cities and municipalities. This research project looked at the complex question of reclamation and developed suggestions for viable concepts, success factors, and transferable process steps. These summarising key statements are intended to encourage the implementation of reclamation projects as a strategy for sustainable urban development.

### **1. Making open space out of a city means breaking new ground.**

Making „open space out of a city“ is not yet an established practise, although it illustrates a growing challenge in the course of urban redevelopment. It requires a process of rethinking as well as new procedures and cultural practices. Up to now legal instruments and planning procedures have been created to encourage urban development and to help manage this process. Moving in the opposite direction, i.e. creating open space on sites previously used for the construction of the built environment, has yet to be learned. It is not only a matter of considering legal and technical aspects, but calls for the development of new forms of appropriation and the reorganisation of social and cultural spaces of interaction.

### **2. New urban landscapes are not a contradiction of cities, but a part of them.**

Reclamation projects generate new urban landscapes and thus create new qualities in the city. This has little to do with either the traditional rural cultural landscape or the classical urban park. The fact that these new urban landscapes have close links to other urban uses is conspicuous. They are not understood as a contradiction to the city, but rather as urban elements in the context of the city or the metropolitan area. Urban landscapes are created as a result of a new correspondence with the city and generate new open space typologies and atmospheres. Reclamation does not mean a return to nature, but rather a step in the direction of the sustainable city.

### **3. Reclamation measures should be used as a strategy for implementing integrated urban development.**

On the whole, reclamation projects can strengthen cities. For such a qualification process a landscape vision is an important prerequisite. Such a vision need not be overly detailed, but should clarify the prospective interaction between landscape and urban space. The successful qualification of the city as a result of reclamation should be thought of as part of integrated urban development. Reclamation areas on a city's periphery should also be considered as urban space. Qualification strategies should therefore not just be limited to the inner city. Guidelines and strategies should however have an appropriate spatial differentiation. Open space located in densely built urban neighbourhoods offers the opportunity of an improved supply of open space but calls for a different type of programme than urban landscapes in less densely populated parts of the city or on the periphery.

### **4. Reclamation should be understood as making a contribution to a resource-efficient and ecological city.**

One of the greatest challenges worldwide and one of the most important future tasks of cities is that of ecological efficiency. Reclamation sites can make a significant contribution to efficient resource management, such as the production of renewable energy (e.g. renewable resources) and soil conservation. This potential, however, has to date only been taken advantage of sporadically in conjunction with reclamation projects.

**5. Reclamation bolsters flood protection measures.**

Reclamation sites can make an important contribution to a changed way of dealing with water in cities. They are well-suited to retaining water and also facilitate the infiltration of rainwater. In this way they help to stabilise the supply of water over a long period of time and to reduce flood peaks. Reclamation thus facilitates the optimisation of water management and flood protection measures. Synergies between reclamation and flood protection have to be further developed, however.

**6. Reclamation areas are multifunctional and not subject to any rigid concept of use.**

Successful reclamation projects, i.e. long-term, established projects that are integrated into the city, are often characterised by multifunctionality and are seldom oriented to one particular use. Reclamation strategies cannot be put into any one specific usage concept. Only a variety of procedures, sponsorships, and financing possibilities will help contribute to the stabilisation of projects. Multifunctional open space offers interesting possibilities for a combination of uses that will be fed by proximity to an urban area. These uses include leisure activities, flood protection, the integration of residential areas with energy production, or parks with ecological education programmes, and even agricultural services (e.g. horseback riding) and products („pick your own“) for urban residents.

**7. Reclamation should be understood as a process of action and learning.**

Reclamation projects grow, change, and become more diverse over time. The concepts are dynamic, which on the one hand requires open processes, while on the other hand requiring guidelines and strategic rules if a reclamation project is to be successful. Dynamic open processes must be initiated and moderated over long periods of time. The openness of many reclamation processes presents politicians, administrators, and actors with a great challenge. The possibility of permanent change and the fact that the updating of usage concepts and participating actors is a special quality of a particular project must be accepted and learned.

**8. Reclamation projects require alliances.**

As opposed to singularly aligned concepts, long-term reclamation strategies have to be broadly set up and linked to actors within a city in a variety of ways. Both classic patterns of use and users will be expanded upon. New actors can bring about a change of perspective, introduce new ideas, and establish new forms of interaction. More attention needs to be paid to potential sponsors in the city that may still be thought of as unusual, in order to convince them to become involved in the management of a project or to accept cultural responsibility. New sponsorship is important in order to secure care and maintenance for a particular site and also to promote a project's acceptance within a city.

**9. Reclamation promotes new value-adding processes and makes the urban landscape productive.**

Reclamation sites form new interfaces with the economy. After breaking open classic value chains in built-up areas, the first signs of new value-adding processes in reclaimed areas are beginning to appear, for example the production of renewable resources. In this way open space becomes productive. Through ecological, social, and cultural valorisation processes job-creating effects are already being realised and marketable products generated. This potential is still only sporadically acknowledged and actively used with reclamation projects. It can be expanded upon, however, if the interfaces are effectively linked. Sites which have been economically enhanced help to increase the acceptance of reclamation.

**10. Reclamation measures must be followed by a long-term period of „cultivation“.**

The dismantling of the built environment and the implementation of reclamation measures are only the first steps. As a rule, reclamation areas are close to urban neighbour-

hoods and can thus enhance the quality of them. If this is to be maintained over a long period of time, a process of continuity and stabilisation has to take place following the reorganisation. Given scarce monetary means, the subsequent care and maintenance as well as the social and cultural integration and activation of the site has to be considered and organised before the planning process has begun. Communication structures to initiate and maintain the social and cultural processes are needed in addition to human and financial resources.

#### **11. Reclamation must be thought of as a part of building culture.**

Reclamation is a design-oriented strategy for improving urban areas and achieving the sustainable enhancement of a city. Reclamation projects are not merely about letting something grow or leaving things to chance. Reclamation is therefore part of building culture, with all its facets of urban construction, planning, participation, and process-orientation. Given the growing number of brownfields and demolition sites it is important to think of the entire city with its urban open space and landscapes as being a planning and design task in order to diminish spatial, functional, and social disintegration. This can no longer be the task of urban development funding alone, but must also include the promotion of culture as well.

#### **12. Informal planning tools should be used as part of a procedural development process.**

The reclamation of demolition areas or urban transformation areas is a process involving many actors and combinations of uses. It develops step by step, and gradually grows and shapes itself. Informal planning tools (InSEK, SeKO, action plan, etc.) have proven effective for the planning of the sustainable reclamation of demolition sites, especially in shrinking regions. They have turned out to be more flexible and viable because they are better for describing processes with 'unknowns'. Informal planning is not tied to defined procedures and is therefore problem and solution-oriented, quickly organised, and flexible. Through this type of planning actors can be activated, and a 'soft' type of moderation for conflicting objectives among different actors is made possible, thus opening up spatial opportunities within the city.

#### **13. Dynamic land use categories in the planning process simplify reclamation activities.**

In formal planning processes the statutory designations such as green area, woodland, forest, etc. are not dynamic enough for reclamation processes. They don't permit, for instance, the development of forest pastures (forest and pastureland in one category) or urban agriculture (sport, horseback riding, and agriculture). The special situation of 'making open space out of a city' makes the creation of new and more flexible land use categories necessary. The goal of this kind of designation would be to make the multi-functionality and the dynamism of long-term reclamation possible.

#### **14. Targeted communication strategies increase the level of acceptance.**

Multi-layered communication strategies (information, participation, marketing, events, and education) substantially contribute to the acceptance of reclamation projects in an urban context. Communication with residents is just as important as it is with politicians and administrators. The earlier communication strategies are introduced and the more they are tailored to a particular location and project, the more they will contribute to the success of the project. The messages conveyed must demonstrate viable prospects for the future. The "cultivation" of urban sites can itself be an essential part of communicating the idea of reclamation as a strategy of secondary use.

## Teil I – Ergebnisse

# 1 Einführung

## 1.1 Das Anliegen

Die bauliche Entwicklung von Städten ist eingeübte Praxis. Auf sie sind Verfahren, Rechtsgrundlagen sowie Förderinstrumente optimal eingestellt. Die neue städtebauliche Herausforderung einer dauerhaften Renaturierung anstelle einer baulichen Nachnutzung ist jedoch wenig erprobt. Neben dem geringen Erfahrungswissen und dem mentalen Hemmnis in einer wachstumsorientierten Gesellschaft bestehen Restriktionen insbesondere im aktuellen Planungs- und Baurecht, in den ökonomischen Folgewirkungen und in den Finanzierungskonzepten. Über passgenaue Verfahren, mögliche Instrumente und tragfähige Finanzierungsstrategien liegt derzeit wenig Praxiswissen vor, das allgemein verfügbar ist.

Dabei wächst die Herausforderung, für nicht-bauliche Nachnutzungen im planerischen Alltag Lösungen zu entwickeln. Strukturwandel und demografischer Wandel führen nach wie vor dazu, dass zahlreiche Industrie-, Infrastruktur- und Wohnbauflächen einem grundlegenden Transformationsprozess unterliegen und zunehmend stellen sich Fragen nach einer Alternative für die bauliche Nachnutzung. Dies gilt auch für einzelne Flächen und Teilflächen in wachstumsorientierten und konsolidierten Regionen, es gilt aber vor allem in den vom Strukturwandel besonders stark betroffenen Stadtumbaubereichen in Ost wie in West. Die im zweiten Statusbericht Stadtumbau-Ost vorgestellten Ergebnisse der Kommunalbefragung zeigen auf, dass 85% der Nachnutzungen von Rückbauflächen in Altbau- und Neubaubeständen keine baulichen Nutzungen sind.

Diese Entwicklungen machen das Erfordernis deutlich, sich intensiv mit den Möglichkeiten der Entwicklung von Freiflächen als dauerhafte Nachnutzungsform auseinander zu setzen. Daher hat das Bundesministerium für Verkehr, Bauen und Stadtentwicklung (BMVBS) – vertreten durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) – im Rahmen des ExWoSt-Forschungsprogramms das Projekt „Renaturierung als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung“ ins Leben gerufen.

Der Begriff „Renaturierung“ umfasst hierbei Maßnahmen und Stadtumbauprojekte, die in ihrer Grundkonzeption auf eine dauer-

hafte Umwandlung von Bauland in Grün- und Freiflächen zielen. Im städtischen Kontext entstehen dabei sowohl intensiv wie extensiv genutzte Erholungsflächen, aber auch neue produktive Landschaften mit forst-, landwirtschaftlichen oder energie-wirtschaftlichen Inwertsetzungsaspekten.

Mit der Frage der Renaturierung ist zugleich die Frage der Nachhaltigkeit verbunden. Welche neuen Qualitäten und Effekte können durch derartige Projekte in einer punktuell entdichteten Stadt entstehen? Es geht bei der Fragestellung von Renaturierung als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung nicht um ein «Zurück zu» einem nicht durch urbane Prozesse gestörten Zustand von Landschaft, sondern vielmehr darum, mit Renaturierung gleichzeitig die Stadt und die Landschaft zu stärken, also neue Qualitäten urbaner Landschaften entstehen zu lassen.

Ziel ist es, durch eine qualitätsvolle Renaturierung von Transformationsflächen weiteren Suburbanisierungsprozessen entgegenzusteuern, indem neue landschaftliche Qualitäten in der Stadt und somit neue Lagequalitäten erzeugt werden. Zugleich wird mit der Reduzierung von neuer Flächeninanspruchnahme auch eine «grüne» Infrastruktur weiterentwickelt.

Die Aufgabe der vorliegenden Untersuchung ist es, tragfähige Projektbeispiele dauerhafter Renaturierung systematisch zu erfassen und auszuwerten und hinsichtlich verallgemeinerbarer Empfehlungen zu analysieren. Um die dauerhafte Renaturierung als Strategie einer qualifizierten Stadtumbaupolitik stärken zu können, ist ein differenzierter Kenntnisstand zu Lösungsansätzen und Chancen (Chancenbewertung) sowie zu Restriktionen und Hemmnissen (Restriktionsanalyse) erforderlich. Auf dieser Grundlage können qualifizierte Handlungsempfehlungen gegeben werden und mögliche Defizite aktueller instrumenteller, fördertechnischer und programmatischer Rahmenbedingungen aufgezeigt werden.

Um eine hohe Impulswirkung für Kommunen und Städte sowie für weitere Akteure zu erzielen, ist eine Querauswertung der Projektbeispiele zur Entwicklung von Hinweisen und Handlungsempfehlungen für die Kommunen und Akteure erfolgt.

## 1.2 Die Herangehensweise

Es wurden Projekte gesucht – realisiert oder in einem fortgeschrittenen Planungsstadium – bei denen eine freiraumbezogene Nachnutzung im Vordergrund stand.

Häufig beinhalten innovative Projekte in diesem Bereich Lösungsansätze, die über eine eindimensionale Nachnutzungsstrategie hinausgehen. Sie verbinden verschiedene Nutzungen miteinander, sind in vielfältige Träger- und Akteurskonstellationen eingebunden und setzen auf den Aufbau komplexer und kreativer Kommunikationsstrukturen. Oftmals integrieren Renaturierungsprojekte auch Bildungsangebote und entwickeln beschäftigungswirksame Effekte. Hinzu kommt eine steigende Bedeutung von Brachflächen für neue städtische Herausforderungen wie den Hochwasserschutz und die Energiegewinnung.

Mit diesem Verständnis von Renaturierung als Strategie der Stadtentwicklung hat es sich zum einen als sinnvoll erwiesen, die Bandbreite der Projekte in Nachnutzungsschwerpunkten wie „Wald“, „Landwirtschaft“ und „Erholung“ um die Kategorien „Energie-landschaft“ und „Hochwasserschutz“ zu erweitern. In Hinblick auf Handlungsempfehlungen werden überdies Querverschneidungen der Nachnutzungsschwerpunkte ebenso betrachtet wie prozessorientierte, querschnittsbezogene Themen.

Der methodische Ansatz der Forschungsstudie stützt sich im Wesentlichen auf vier aufeinander aufbauende und sich ergänzende Komponenten:

### Bundesweite Projekt-Recherche

In der öffentlichen Diskussion sind bislang nur vergleichsweise wenige Projekte bekannt, die eine konsequente und dauerhafte Renaturierung ehemals bebauter Flächen verfolgen. Um einen umfassenden Projekt-Pool tragfähiger und Erkenntnisgewinn versprechender Projekte als Basis zur Bearbeitung von Fallstudien zu erstellen, zielte der erste Untersuchungsschritt auf eine breit angelegte, bundesweite Projekt-Recherche.

Im Mittelpunkt stand die Suche nach innovativen Projekten, die einen nachhaltigen und fachübergreifenden Ansatz verfolgen. Von Interesse waren neuartige Ansätze in Bezug auf baulich-räumliche, nutzungsbezogene, rechtliche, wirtschaftliche und organisatorische Aspekte.

Die Projekt-Recherche bestand aus zwei Phasen. In einer Überblicksrecherche wurden Projektpfade erkundet, die Hinweise zu geplanten, eingeleiteten oder bereits durchgeführten Projekten ergaben. Eine anschließende vertiefende Recherche umfasste gezielte Projektanfragen in Kommunen und parallel einen bundesweiten Projektaufruf unter Einbeziehung von Berufsverbänden, Forschungseinrichtungen, Fachzeitschriften und Netzwerken sowie kommunaler, regionaler und bundesweiter Institutionen.

Es konnten 67 Renaturierungsprojekte recherchiert werden, die gesichtet, aufbereitet sowie in Bezug auf die Lage in der Stadt verortet wurden.



Bundesweite Verteilung der ausgewählten Projekte (Karte: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Auswahl und Untersuchung von Fallstudien

Praxistauglichkeit und Vorbildeignung waren in Hinblick auf weitere Handlungsempfehlungen ein wesentliches Kriterium für die Auswahl der Projekte zur Weiterbearbeitung als Fallstudie. In den Fallstudien sollten nicht vorrangig Projekte, die einen Ausnahmestatus widerspiegeln, abgebildet werden, sondern Projekte, die beispielhafte Fragestellungen des Stadtbbaus und der Transformation von Flächen im Alltag der Stadt behandeln.

Aus dem Pool der recherchierten Projekte wurden 20 als Fallstudien vertiefend untersucht. Die Auswahl der Fallstudien erfolgte anhand von Kriterien, die Aussagen zu Städtebaurelevanz, Nachhaltigkeit, Innovation, Übertragbarkeit und Projektreife treffen. Als Fallstudien wurden explizit nicht ausschließlich realisierte „Best-Practice“-Projekte gewählt, sondern auch Projekte in fortgeschrittenem Planungsstadium bzw. mit ersten Schritten der Realisierung. Sie können im Hinblick auf eine präzise und fruchtbare Restriktions- und Chancenanalyse aussagefähige Ansätze aufzeigen. Es erfolg-

ten Fallstudienbereisungen, mit Ortsbegehungen und Interviews mit den Projektakteuren. Die Fallstudien sind in Steckbriefen im Teil 2 der Publikation dokumentiert. Sie behandeln vergleichbare Aussagen zu den Projekt-Daten, dem Projekt-Kontext, dem Projekt-Prozess sowie zu Chancen und zukunftsweisenden Entwicklungsoptionen bzw. Restriktionen.

Aufbauend auf den recherchierten Fallstudien, wurden mit einer ausführlichen Analyse sowohl beispielhafte Entwicklungsansätze und -verfahren als auch Hemmnisse und Restriktionen identifiziert, die schlussendlich Anforderungen an rechtlich-instrumentelle, finanzierungstechnische und programmatische Rahmenbedingungen zu ihrer Behebung ableiten lassen.

Während der Bearbeitung hat sich ein Schwerpunkt auf der Nachnutzungskategorie Wald herauskristallisiert. Die Projektmeldungen dazu erwiesen sich für die weitere Begutachtung als sehr tragfähig.

### Expertengespräche als Teil der Forschungsmethodik

Flankierend zur Projektrecherche und den vertiefenden Untersuchungen der Fallstudien waren Expertengespräche mit externen Fachleuten und Vertretern aus der Projektpraxis wichtiger Bestandteil der Forschungsmethodik. Den Auftakt für diesen Dialog bildete ein internationales Expertengespräch, das die Frage nach tradierten Ansätzen und neuen Inwertstellungselementen von urbanen Landschaften thematisierte. Basierend auf diesen Ergebnissen wurden Schwerpunktthemen extrahiert und für drei

Tabelle 1  
Verteilung der recherchierten und ausgewählten Projekte nach Nutzungsarten

Nutzung	Recherchierte Projekte	Projektauswahl
Wald	15	7
Landwirtschaft	8	4
Erholung	28	5
Hochwasserschutz	5	2
Energie	3	2
Sonstige	8	-
Summe	67	20

(Quelle: bgmr Landschaftsarchitekten)



3. Expertenwerkstatt in Hoyerswerda mit Ortsbegehung und Berichten aus den Fallstudien (Fotos: bgmr Landschaftsarchitekten)

nachfolgende Expertenwerkstätten fachlich aufbereitet. An drei Standorten ausgewählter Fallstudien wurden jeweils spezifische Nachnutzungsformen und jeweils ein querschnittsorientiertes und prozessbezogenes Thema (Kommunikationsstrategien, neue Trägerschaften, Möglichkeiten der Inwertstellung) vertiefend analysiert und produktiv weiterentwickelt.

Den Schlusspunkt des Forschungsprojekts setzte eine Fachveranstaltung, bei der sich mehr als 100 Teilnehmer kritisch und konstruktiv mit den Ergebnissen der Untersuchung auseinandersetzten. Deutliche Schlussfolgerungen der Veranstaltung waren, dass die Entwicklung urbaner Landschaften auf Renaturierungsflächen wesentliche Zukunftsfelder der städtebaulichen Neuformulierung der Städte sind. Als neue baukultureller Aufgabe verstanden, können sie eine Wirkung für eine qualitative Weiterentwicklung der Städte entfalten.

### Forschungsbegleitende Experten

In das Forschungsprojekt waren forschungsbegleitende Ratgeber aus vier unterschiedlichen Disziplinen eingebunden, die der gesamten Projektlaufzeit und insbesondere in den Expertenwerkstätten beratend zur Verfügung standen. Sie speisten über Kurzexpertisen fachliche Inputs in das Projekt und wurden entsprechend dem Projektfortschritt konsultiert. Einschätzungen von Restriktionen und Lösungsansätzen konnten somit auf den Prüfstand gestellt und qualifiziert werden.

#### Experten

- Dr. Felicitas Fuhrmann-Bechstein, Humboldt Universität Berlin, Agrar- und stadtökologische Projekte, Beratungsschwerpunkt: Schnittstelle zwischen Landwirtschaft und Stadtentwicklung, Förderlandschaft und Wertschöpfungsketten in der Landwirtschaft
- Prof. Dr. Stefan Heiland, Technische Universität Berlin, Landschaftsplanung, Beratungsschwerpunkt: Chancen für Nachhaltigkeitsstrategie in Zusammenhang mit dem demografischen Wandel und schrumpfenden Städten
- Prof. Dr. Rudolf Schäfer, Technische Universität Berlin, Baurecht und Bauverwaltungslehre, Beratungsschwerpunkt: Planungs- und baurechtliche Fragen, sowie Schnittstelle zur Immobilienwirtschaft
- Prof. Dr. Michael Suda, Technische Universität München, Wald- und Umweltpolitik, Beratungsschwerpunkt: Wahrnehmung, Kommunikation und Meinungsbildungsprozesse im Umfeld des Waldes, Strategien von Wald als Folgenutzung



Abschlussveranstaltung in Berlin mit Podiumsdiskussion und Expertenrunden  
(Fotos: bgmr Landschaftsarchitekten)



## 2 Analysefelder und Forschungsfragen

Die neuen urbanen Landschaften auf Renaturierungsflächen stehen in einem engen Zusammenhang mit städtischen Nutzungen. Sie werden nicht als Ergebnis von negativem Wachstum oder als Gegensatz zur Stadt verstanden, sondern als ein städtisches Element im Kontext der Stadt bzw. der Stadtreion. Aus diesem Zusammenhang ergeben sich für Renaturierungsprojekte neue und sehr spezifische Rahmenbedingungen und Aufgabenstellungen, die über die bisherige Praxis der kommunalen Stadtplanungs- und Grünflächenämter und auch der konventionellen Land- und Forstwirtschaft hinausgehen. Um vor diesem Hintergrund erfolgreiche Strategien der Renaturierung entwickeln zu können, bedarf es nicht nur einer Antwort auf nutzungsspezifische Fragestellungen (Wald, Landwirtschaft, Erholung, Hochwasserschutz und Energiegewinnung). Vielmehr müssen auch die zur Umsetzung erforderlichen gestalterischen, rechtlichen, instrumentellen und nicht zuletzt ökonomischen Parameter für sich und in ihrer Quervernetzung geklärt werden.

### 2.1 Analysefelder

Zu Beginn des Forschungsprojekts wurden acht Analysefelder festgelegt, die einerseits den Renaturierungstypus (A 1) widerspiegeln und den Projektkontext reflektieren (A 2 und 3), aber auch die Prozessdarstellung und die querschnittsorientierten Fragestellungen fokussieren (A 4 bis 7). Diese bildeten den Orientierungsrahmen sowohl für die Sichtung und Aufbereitung der recherchierten Projekte als auch die Analysefelder für die vertiefende Untersuchung.

#### Analysefelder

- A 1: Art der nicht-baulichen Folgenutzung
- A 2: Städtebaulich-räumlicher Kontext/Lage
- A 3: Projektanlass
- A 4: Akteurskonstellation/Trägerschaften
- A 5: Planerisch-strategischer Rahmen
- A 6: Rechtlich-institutioneller Rahmen
- A 7: Finanzierung des Umbaus
- A 8: Wirkungen auf eine nachhaltige Stadtentwicklung

Als Ergebnis der Expertengespräche haben sich weitere Analysefelder herauskristallisiert, die für den Erfolg von Renaturierungsprojekten zusätzlich zu den bereits gesetzten eine entscheidende Rolle spielen und die in die Untersuchung der Fallstudienprojekte mit einfließen.

- A 9: neue ökonomische, ökologische und soziale Inwertstellungselemente
- A 10: Kommunikationsaspekt bei der Erzeugung von Akzeptanz von Renaturierung
- A 11: längerfristige Sicherung von Pflege und Unterhaltung der Renaturierungsflächen

Alle Fallstudien wurden in Hinblick auf diese Analysefelder ausgewertet.

### 2.2 Forschungsfragen

In der Querschau der Projekte wurden die eingangs definierten Analysefelder hinsichtlich ihrer zukunftsweisenden Entwicklungsoptionen mit dem Ziel ausgewertet, Handlungsempfehlungen für die Zielgruppe der Städte und Gemeinden und Akteure der Renaturierung abzuleiten. Ein außerordentlicher Schwerpunkt der Betrachtung lag auf der Bedeutung der Renaturierungsflächen für neue Inwertstellungselemente von Land-

	Wald	Landwirtschaft	Erholung	Energie/ Hochwasser
<b>Konzeptioneller und struktureller Ansatz</b>	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien
<b>Umsetzungsprozess</b>	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien
<b>Träger/Bewirtschaftung</b>	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien

Auswertung nach Nachnutzungsschwerpunkten (Diagramm: bgmr Landschaftsarchitekten)

	Wald	Landwirtschaft	Erholung	Energie/ Hochwasser
<b>Konzeptioneller und struktureller Ansatz</b>	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien
<b>Umsetzungsprozess</b>	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien
<b>Träger/Bewirtschaftung</b>	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien	Fallstudien

Querschnittsorientierte Auswertung (Diagramm: bgmr Landschaftsarchitekten)

schaft, wie Energiegewinnung, Klimaschutz und Hochwasserschutz.

Die Forschung konzentrierte sich auf folgende Fragestellungen

- Welche Visionen und Qualitäten urbaner Landschaften auf Renaturierungsflächen gibt es?
- Welche Chancen bestehen für eine nachhaltige Stadtentwicklung und den Stadtumbau?
- Wo liegen neue Chancen und Aufgaben für Renaturierung? Wo ergeben sich Restriktionen?
- Was sind Erfolgsfaktoren für Renaturierung?
- Wie sehen gelungene Rahmenbedingungen (ökonomisch, rechtlich, strukturell, akteursbezogen) für die Finanzierung und Umsetzung aus?
- Welche Fragen bleiben offen? (Gestaltung, Betrieb und Unterhaltung von Renaturierung)

Der Grad, ab wann bei Neuerungen von Innovationen gesprochen werden kann, ist nicht eindeutig definiert. Das Forschungsprojekt versteht unter Innovation Handlungen, die noch nicht Standard in der kommunalen Praxis sind. Auch kleine Schritte sind als innovativ zu werten, da sie in ihrer Summe Wirkung entfalten.

### 2.3 Untersuchung der Fallstudien

Teil 2 enthält 20 Steckbriefe als Ergebnis der Fallstudien-Untersuchung. Die Auswertung der Analysefelder ist in die Darstellung eingeflossen.

Die Steckbriefe gliedern sich wie folgt:

- Kontext
- Projekt
- Landschafts- und Freiraumkonzept
- Ziele und Maßnahmen
- Akteurskonstellation und neue Trägerschaften
- Planungs- und Rechtsinstrumente
- Finanzierung und Inwertsetzung
- Pflege und Unterhaltung
- Kommunikationsstrategien
- Chancen und Lösungswege
- Probleme und Hemmnisse
- Innovation und Vorbildcharakter

Im Informationskasten werden Aussagen zu folgenden Punkten gemacht:

- Stadttyp (nach Definitionen der laufenden Raumbearbeitung des BBSR)
- Lage des Projektgebietes in der Stadt
- Eingebundenheit in ein übergeordnetes Freiraumkonzept
- Demografische Entwicklung 1992/2007
- Größe des Projektgebietes
- Umsetzungsstand

Eine der weiterführenden Erkenntnisse der Untersuchung war, dass viele Projekte selbst bei der Fokussierung auf einen bestimmten Nachnutzungsschwerpunkt in mehrdimensionale Systeme (sozial/ökonomisch/ökologisch) und Nutzungsstrukturen eingebunden sind.

Anhand von Piktogrammen werden Umfang und Art der Multifunktionalität verdeutlicht.

Es wurden Piktogramme zu folgenden Nutzungsarten entwickelt:

Nachnutzungsschwerpunkt:



Wald



Erholung



Landwirtschaft

Ergänzende Nachnutzungen:



Hochwasserschutz



Energiegewinnung

Weitere mit der Renaturierung verbundene Effekte:



Kultur



Bildung



Naturschutz



Arbeit

Zur Vereinfachung der Zuordnung werden die Vornutzungen ebenfalls durch Piktogramme dargestellt.



Industrie/Gewerbe



























































































Wohnungsbau























Militär

Der nachfolgenden Übersichtstabelle können auf einen Blick die wichtigsten Fakten zu den einzelnen Fallstudien entnommen werden.

Tabelle 2  
Projektübersicht

Nachnutzungsschwerpunkt Wald			
Seite	Projekt	Vor-und Nachnutzungen	Umsetzungsstand
40	Eisenhüttenstadt (BB) Abwartende Renaturierung – Abrissflächen des Wohnkomplexes VII	 →  +  + 	in Planung
44	Gelsenkirchen (NW) Strukturwandel zum Begreifen – Industriewald Rheinelbe	 →  +  +  +  + 	realisiert
48	Halle (Saale)-Silberhöhe (ST) Urbane Waldlandschaften – Die Waldstadt Halle-Silberhöhe	 →  +  +  + 	in Umsetzung
52	Hoyerswerda (SN) Patchwork-Landschaft – Neue Freiräume Hoyerswerda	 →  +  +  + 	in Umsetzung
56	Reichenbach im Vogtland (SN) Eine flexible Schaltfläche am Grünzug – Aufforstung des Textilstandortes Gardeko	 →  + 	realisiert
60	Schwedt/Oder (BB) Waldquartiere statt Wohnquartiere – Urbane Aufforstung „Am Waldrand“	 →  + 	in Planung
64	Weißwasser O.L. (SN) Wiederherstellung der Landschaft – Stadtrandbebauung weicht Wald	 →  + 	z.T. realisiert
Nachnutzungsschwerpunkt Landwirtschaft			
Seite	Projekt	weitere Nachnutzungen	Umsetzungsstand
68	Berlin-Gatow (BE) Urbane Landwirtschaft eine Strategie der Stadtentwicklung – Landstadt Gatow	 →  +  +  + 	in Planung
72	Berlin-Lichtenberg (BE) Multifunktionale StadtLandWirtschaft – Landschaftspark Berlin Herzberge	 →  +  +  + 	z.T. realisiert
76	Cottbus-Neu Schmelwitz (BB) Urbane Landwirtschaft soll Abriss folgen – Neue Perspektiven für Neu Schmelwitz	 →  +  + 	in Planung
80	Leipzig-Paunsdorf (SN) Ein ländliches Experiment im „Plattenbau“ – Grüner Bogen Paunsdorf	 →  +  + 	realisiert
Nachnutzungsschwerpunkt Erholung			
Seite	Projekt	weitere Nachnutzungen	Umsetzungsstand
84	Dessau (ST) Die In-Kulturnahme urbaner Landschaft – „400 qm Dessau“	 →  +  +  + 	realisiert
88	Dresden-Roßlau (SN) Grüne Impulse für den Dresdner Südwesten – Grünzug Weißeritz	 →  +  +  +  + 	z.T. realisiert
92	Essen (NW) Freiraum schafft Stadtraum – Krupp-Park als Teil des Strahlenkonzepts	 →  +  + 	in Umsetzung
96	Frankfurt am Main (HE) Zwischen Sparta und Arkadien – Alter Flugplatz Frankfurt	 →  +  +  +  + 	realisiert
100	Jena (TH) Durch weniger Mehr – Ein Stadtplatz in der Grünen Achse Lobeda	 → 	realisiert
Nachnutzungsschwerpunkt Hochwasserschutz/Energie			
Seite	Projekt	weitere Nachnutzungen	Umsetzungsstand
104	Gelsenkirchen (NW) Zukunftsenergien auf Montanstandort – Biomassepark Hugo	 →  +  +  +  + 	in Planung
108	Halle (Saale)-Neustadt (ST) Nachwachsende Rohstoffe vor der Haustür – Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen	 →  + 	realisiert
112	Köln (NW) Hochwasserschutz als ein Motor der Renaturierung – Westhovener Aue	 →  +  +  + 	realisiert
116	Strullendorf (BY) Verzahnung von Ökologie, Hochwasserschutz und Gemeindeleben – Kachelmann-Gelände	 →  +  + 	in Planung

Fortsetzung Tabelle 2

Nachnutzungsschwerpunkt Wald					
Seite	Fläche	Lage	Einwohner 1992	Einwohner 2007	Einwohnerzahl
40	20 ha	Stadtrand	46.646	33.091	
44	36 ha	Zwischenstadt	295.368	264.765	
48	61,2 ha	Stadtrand	299.884	234.295	
52	k.A.	Stadtrand	64.631	40.294 Veränderte Katasterfläche (1)	
56	4,2 ha	Stadtrand	29.741	21.210	
60	10 ha	Stadtrand	52.188	35.881	
64	3,5 ha	Stadtrand	33.214	20.298	
Nachnutzungsschwerpunkt Landwirtschaft					
Seite	Fläche	Lage	Einwohner 1992	Einwohner 2007	Einwohnerzahl
68	90 ha	Stadtrand	3.465.748	3.416.255	
72	100 ha	Innenstadtrand	3.465.748	3.416.255	
76	12 ha	Stadtrand	131.343	102.811	
80	36 ha	Stadtrand	540.400	510.512	
Nachnutzungsschwerpunkt Erholung					
Seite	Fläche	Lage	Einwohner 1992	Einwohner 2007	Einwohnerzahl
84	400 qm	Innenstadtrand	96.719	89.934 Veränderte Katasterfläche (1)	
88	0,6 ha	Innenstadt	502.504	507.513	
92	22 ha	Zwischenstadt	627.269	582.140	
98	10 ha	Stadtrand	663.952	659.021	
100	1,9 ha	Stadtrand	103.570	102.752	
Nachnutzungsschwerpunkt Hochwasserschutz/Energie					
Seite	Fläche	Lage	Einwohner 1992	Einwohner 2007	Einwohnerzahl
104	22 ha	Zwischenstadt	295.368	264.765	
108	0,8 ha	Stadtrand	299.884	234.295	
112	64 ha	Innenstadtrand	960.631	995.397	
116	1,8 ha	Innenstadt	7.429	7.805	

(1)  
Veränderte Katasterflächen:

Hoyerswerdea  
1997: 95,06 km<sup>2</sup>  
1992: 94,76 km<sup>2</sup>

Dessau  
1997: 244,64 km<sup>2</sup>  
1992: 182,83 km<sup>2</sup>

Quelle: Laufende Raumbewertung, BBR

### 3 Auswertung und Schlussfolgerungen nach Nachnutzungsschwerpunkten

Multifunktionalität ist eine wesentliche Eigenschaft der neuen urbanen Landschaften, die im Zusammenhang mit Renaturierungsprojekten entstanden sind. Dennoch ergeben sich für die spezifischen Nachnutzungsschwerpunkte besondere Chancen und Problemlagen. Wesentliche Unterschiede zwischen Erholung, Wald, Landwirtschaft, Hochwasserschutz und Energie bestehen beispielsweise in den unterschiedlichen Rechtssystemen, in die sie eingebunden sind, in verschiedenen Fördermöglichkeiten und finanziellen Konditionen sowie in anderen zeitlichen Dynamiken, denen sie unterliegen. Sie generieren auch unterschiedliche Landschaftsbilder und können damit in ganz unterschiedlicher Weise zur Gestaltung urbaner Landschaften eingesetzt werden.

#### 3.1 Erholung

Mit 29 identifizierten Beispielen zeigte die Überblicksrecherche zu Beginn des Forschungsprojekts sehr deutlich, dass die Anlage klassischer Erholungsflächen nach wie vor der häufigste Nachnutzungsansatz auf Renaturierungsflächen ist. Deren Aufgabe beschränkt sich meistens auf die Versorgung der Stadtbewohner mit Grünflächen und die Freiraumfunktionen wie Lagern, Spiel, Sport oder „Spazieren gehen“. Angesichts der sich transformierenden Stadt und rückläufiger Einwohnerzahlen werden die klassischen Anlagen von immer weniger Nutzern nachgefragt. Anlage, Pflege und Unterhalt der wachsenden Anzahl an frei werdenden Flächen werden zudem zu einem großen Kostenfaktor. Dies erfordert neue Freiraumtypologien, die andere strategische Zwecke erfüllen und auch anders als bisher genutzt, betrieben und gepflegt werden. Auf der Suche nach innovativen Projekten fielen beachtenswerte neue Strömungen auf.

#### Bewusste Standortpolitik mit Parkanlagen und Grünflächen

Kommunen wie Essen und Jena setzen gezielt darauf, mit gestalterisch hochwertigen Grünanlagen auf Brachflächen und übergeordneten Freiraumkonzepten neue stadträumliche Identitäten und attraktive Adressen zu schaffen. Damit sind zwei Wirkrichtungen verbunden. Einerseits dienen die neuen Erholungsflächen der not-

wendigen Aufwertung von Stadtquartieren und tragen zur Verbesserung der Lebensqualität der Bevölkerung bei. Andererseits werden sie ganz bewusst zur Standortentwicklung („Place making“) eingesetzt und sind wichtige Elemente der kommunalen Standortpolitik zur Ansiedlung von Wirtschaftsunternehmen und zur Schaffung neuer Wohnqualitäten. In Jena-Lobeda gelang mit dieser Politik die Ansiedlung des Klinikums der Friedrich-Schiller-Universität und von Folgeunternehmen des Gesundheitssektors bei gleichzeitiger Aufwertung Lobedas als Wohnstandort. Wie wichtig Grünflächen für Wirtschaftsunternehmen sind, zeigt auch das Modell der Public Private Partnership des Stahlkonzerns ThyssenKrupp, der gemeinsam mit der Stadt Essen das „grüne“ Umfeld seines neuen Headquarters entwickelt. Essens Stadtentwicklungspolitik ist maßgeblich darauf ausgerichtet, auf Basis des landschaftsorientierten Strahlenmodells schrittweise neue urbane Strukturen aufzubauen und vielfältige Lagequalitäten für neue Wohnstandorte zu erzeugen.

#### Neue Öffentlichkeiten auf Erholungsflächen

Als eine andere Strömung konnten Erholungslandschaften ausgemacht werden, die durch neue Formen der In-Kulturnahme hervorstechen. Sie lösen sich vom Versorgungsdenken ab und fungieren als Motor des bürgerschaftlichen Engagements, indem Bürger aktiv in die Herstellung der Freiflächen einbezogen werden und ihnen Verantwortung übertragen wird. Durch die Übertragung von Flächen an Bürger, Initiativen und Vereine entsteht nicht nur eine Win-Win-Situation für die Stadt, die «Kümmerer» gewinnt, die sich zuständig fühlen, und den Bürger, der ein Stück Land individuell bewirtschaften kann, sondern es entstehen so auch neue Formen der Öffentlichkeit und bisher noch gänzlich unbekannt, aktive urbane Freiraumnutzungen.

Das Überangebot an Freiflächen löst das Sichtbarwerden individueller und bislang verborgener Interessen am städtischen Freiraum aus, die zum wichtigen Potenzial der stadträumlichen Entwicklung werden können. In Dessau wird der öffentliche Erholungsraum zum Schaufenster, in dem Berufssparten und Initiativen ihre Arbeit

und ihre Anliegen präsentieren und sie in Bezug zum Freiraum stellen (Apothekergarten, Imkergarten, etc.). In Dresden hat der Mühlenverein Flächen entlang der Weißeritz übernommen, um der Öffentlichkeit Fundamente historischer Mühlen zu zeigen. Zugleich pädagogische und aktivierende Funktionen haben die Bildungsangebote auf dem Alten Flugplatz Frankfurt, mit denen Familien und Kinder an den Themenkomplex Natur und Umwelt herangeführt werden.

Selbst bei geringen Flächengrößen sind vielfältige Aktivitäten wichtige Identitätsträger und schaffen Anreiz für die Übernahme weiterer Trägerschaften. Diese neuen Kooperationsformen, wie die Claim-Agentur in Dessau oder auch der Weißeritz-Stammtisch in Dresden, müssen von Seiten der Stadt aktiv unterstützt werden - das bedeutet auch einen Lernprozess für die jeweiligen Verwaltungen.

Erholungsräume werden durch diese Überlagerungen von Funktionen und Interessen gestärkt.

Trotz der Klassifizierung als Fläche für Erholung wurden bei einer ganzen Reihe von Projekten die klassischen Erholungsfunktionen mit neuen Nutzungs- und Aneignungsformen verknüpft. Dadurch entstehen punktuelle, auch kleine zusätzliche Attraktionen und Anreizsituationen, die den Erholungsraum bereichern und ihm besondere Merkmale hinzufügen. Multifunktionalitäten und die Überlagerung vielfältiger Interessen auf Erholungsflächen passen sich der Heterogenität der Ansprüche einer individualisierten Besucherschaft an, ermöglichen neue Trägerschaften und eröffnen Spielräume für einen breiten Mix an Fördermöglichkeiten (Soziale Stadt, Naturschutz, Bildungsprogramme etc.).

### 3.2 Landwirtschaft

Trotz intensiver Recherche konnten bislang nur wenige Projekte identifiziert werden, die den Schwerpunkt der Nachnutzung auf die Landwirtschaft setzen. Beweidungsprojekte stehen dabei im Vordergrund. Streuobstwiesen sind die einzige Form der pflanzenbasierten Nahrungsmittelproduktion, die zum Angebots-Mix auf den untersuchten Renaturierungsflächen gehört. Doch landwirtschaftliche Projekte bieten als urbane Landwirtschaft ein weit größeres Potenzial, als bisher ausgeschöpft wurde.

Die Konzepte der Landwirtschaft auf städtischen Renaturierungsflächen unterscheiden sich von der ruralen Landwirtschaft deutlich, sie stellen sich auf die jeweilige Situation und den Kontext ein. Sie sind nicht primär auf Nahrungsmittelproduktion ausgerichtet, sondern beziehen sich auf die Nachfrage aus der umgebenden Stadt. Urbane Landwirtschaft bietet Produkte und Dienstleistungen von Beweidung, Reiten und Selber-Pflücker-Feldern über Bildungsangebote bis zur Direktvermarktung. Damit generiert die Landwirtschaft in sehr differenzierten Strategien ein Einkommen und pflegt gleichzeitig die transformierte Landschaft. Insbesondere das Projekt Landschaftspark Berlin-Herzberge zeigt die Vielfältigkeit möglicher Wertschöpfungsketten, die von der Zusammenarbeit mit dem benachbarten psychiatrischen Krankenhaus in tierpädagogischen Projekten bis zur Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte in der Krankenhauskantine reichen und die Orientierung der Landwirtschaft am städtisch geprägten Umfeld deutlich zeigen. Die untersuchten Projekte konstruieren nicht eine ländliche Idylle in der Stadt, sondern werden integraler Bestandteil des städtischen Lebens.



Urbane Landwirtschaft reagiert auf Bedürfnisse der Stadt  
(Fotos: bgmr Landschaftsarchitekten)

### **Differenzierte Betriebskonzepte – differenzierte Landschaften**

Die Auswertung der Projekte zeigt, dass die landwirtschaftlichen Nutzungsformen und die landwirtschaftlichen Betriebskonzepte sehr differenziert sind und sich damit in sehr unterschiedlicher Weise in der Landschaft abbilden.

Während in Leipzig die naturschutzgerechte Pflege der Renaturierungsflächen im Vordergrund steht, nimmt in Berlin-Gatow und in Cottbus die Beweidung eine Schlüsselstellung ein, sei es für den Reitsport, als Futterflächen oder als Weiden, auf denen alte Tiere ihr Gnadensbrot bekommen. In Berlin-Lichtenberg stehen Bildungsinitiativen und Beschäftigungsangebote in einer starken Abhängigkeit von unterschiedlichen Förderprogrammen im Mittelpunkt der Betreiberkonzepte.

### **Hohe Flexibilität in der Nutzung erfordert ein robustes räumliches Grundgerüst**

Landwirtschaftliche Nutzungen sind sehr flexibel und können sich bei z.B. neuen Förderbedingungen oder neuen Pächtern kurzfristig ändern. Daher kommt dem dauerhaft angelegten räumlichen Grundgerüst der Wege, den prägenden Vegetationsstrukturen und den für die Allgemeinheit verfügbaren Flächen innerhalb der neuen Landschaft eine wichtige Funktion zu.

Das Grundgerüst sollte robust sein und gleichzeitig für die Erlebbarkeit des Raumes eine hohe Qualität haben. Wege innerhalb der transformierten Landschaften müssen sich auf Netze in den angrenzenden Stadträumen beziehen und diese verknüpfen. So wie in Cottbus-Neu Schmallwitz können vorhandene Erschließungsstraßen der rückgebauten Stadt zum Teil erhalten werden und für neue Funktionen vom Skaten bis zur landwirtschaftlichen Erschließung genutzt werden.

### **Landwirtschaft stiftet Sinn**

Landwirtschaftliche Nutzungen auf den Rückbauflächen finden eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung, da die brach gefallenen und rückgebauten Flächen nicht nutzlos wahrgenommen werden. Weiterhin werden Tiere, ob Pferde, Schafe oder Rinder, in der Stadt als Qualität mit hohem emotionalen Wert erfahren. Damit stiftet Landwirtschaft Sinn und bietet eine Nutzungsperspektive für die rückgebaute Stadt.

### **Chancengleichheit für Landwirtschaft auf Renaturierungsflächen**

Durch Bebauung gestörte Böden, alte Ver- und Entsorgungsleitungen und kleinteilige Schläge stellen Bewirtschaftungserschwerisse in der Stadt dar, die der Landwirt im ländlichen Raum so nicht kennt. Für vergleichbare Startbedingungen benötigen Landwirte auf Renaturierungsflächen Unterstützung. Dies kann erreicht werden, indem im Rahmen des Rückbaus Leitungen entfernt werden, im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen die Bodenverbesserung erfolgt oder längerfristige Nutzungsverträge mit Sicherheiten bei Investitionen abgeschlossen werden.

Voraussetzung für ein Gelingen landwirtschaftlicher Projekte ist die Aufnahme renaturierter Flächen in die Regelagrarförderungen entsprechend den Agrarreformen 2005. Beihilfefähige Flächen werden bis 2013 mit etwa 300 Euro/ha/Jahr gefördert.

In Stadtgebieten nicht förderfähig sind Streuobstwiesen, was in verschiedenen Kommunen, wie z.B. in Hoyerswerda und Eisenhüttenstadt, zu erheblichen Verzögerungen der geplanten Flächennutzungen führt, da keine alternative Finanzierungsmöglichkeit besteht.

### **Frühzeitige Einbindung der landwirtschaftlichen Akteure in den Planungsprozess**

In den Projekten hat sich gezeigt, dass eine frühzeitige Einbindung der landwirtschaftlichen Akteure von hoher Bedeutung ist, um die renaturierten Landschaften landwirtschaftstauglich zu gestalten.

Die Anforderungen reichen von der Erreichbarkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen, der Anlage von eigenständigen Reitwegen bis zur Wasser- und Stromversorgung für die Tierhaltung. Insofern sind frühzeitige Kommunikationsprozesse notwendig.

In Berlin-Gatow erwies sich ein Workshop mit Landwirten als besonders fruchtbar, bei dem das Konzept der Urbanen Landwirtschaft vorgestellt und diskutiert wurde. Die spezifischen Anregungen der Landwirte wurden in den weiteren Prozess eingespeist und es konnte bereits das Interesse der Landwirte an der Bewirtschaftung der Flächen geweckt werden.

### 3.3 Wald

#### Wald als dauerhafte Nachnutzung

Die Nachnutzung Wald ist eine Renaturierungsform, die nach dem gegenwärtigen Recht auf Dauer angelegt ist. Eine mit Waldbäumen bestockte Fläche unterliegt den Regelungen der jeweiligen Länderwaldgesetze und gilt bereits in der frühen Wachstumsphase als geschützt. Da zahlreiche der recherchierten Projekte Wald als Nachnutzung verfolgen, wird die Ernsthaftigkeit der Dauerhaftigkeit der Renaturierungsmaßnahme deutlich.

Ein besonderer räumlicher Schwerpunkt für die Nachnutzung Wald sind die Siedlungsgebiete des komplexen Wohnungsbaus und hier wiederum die Abrissgebiete am Stadtrand.

#### Waldentwicklung benötigt Zeit und Geduld

Wald ist auf Dauerhaftigkeit angelegt. Waldentwicklung benötigt aber Zeit und Geduld, bis die Setzlinge nach den ersten Jahren als entstehender Wald überhaupt erkennbar werden. Vor allem in den ersten Jahren sind Pflegedurchgänge erforderlich, bis Wald in eine extensive Bewirtschaftung überführt werden kann. Daher muss der zukünftige Wald in Form von ersten gebauten Bildern vermittelt werden, um in den Rückbaugebieten die Akzeptanz zu stärken.

#### Wald als Gestaltungsaufgabe

Wald ist nicht nur eine mit Waldbäumen bestockte Fläche, sondern wird gerade auf Rückbauf Flächen zunehmend auch als Gestaltungsaufgabe verstanden. Mit den

Aufforstungen können Räume formuliert, Farbeffekte durch Laubfärbungen erzielt (Halle-Silberhöhe), harte und weiche Ränder ausgebildet werden (Hoyerswerda), Höhenentwicklungen gestaffelt werden (Reichenbach). Historische Spuren und Orte der Identität können nachgezeichnet und Sichtachsen sowie Lichtungen freigehalten werden. Mit Wald werden unterschiedliche Waldbilder von der Wildnis bis zum kultivierten Hochwald erzeugt.

Die Waldbegründung auf Renaturierungsflächen im Siedlungskontext sollte daher auf der Grundlage integrierter Rahmenplanungen und Gestaltungskonzepte entwickelt werden, um diese vielfältigen Qualitätsmerkmale des Waldes zu aktivieren. Der Wald in seinen gestalterischen Differenzierungen sollte Teil der Diskussionen um die Nachnutzung sein.

#### Wald als Interesse

Mit Wald werden in der Forstwirtschaft zahlreiche Nutz-, Schutz und Erholungsziele verbunden, die sich in den unterschiedlichen Waldfunktionen widerspiegeln. Auf den Renaturierungsflächen können die unterschiedlichen Ansprüche an den Wald als Interessen von unterschiedlichen Nutzern verstanden und entsprechend ausformuliert werden. So können Flächen stärker an Akteure und Interessengruppen in den Stadtgebieten gebunden werden. Waldentwicklung im Siedlungskontext kann so Teil eines integrierten Konzepts werden, das durch die Vielfalt städtischer Nutzungsansprüche und Gestaltungsvorstellungen geprägt wird. Um einen urbanen Wald zu etablieren, werden daher in der Forstwirtschaft bisher nicht praktizierte, neue Kommunikationsformen zu entwickeln sein.



Mit Wald gestalten  
(Fotos: bgmr Landschaftsarchitekten)



### 3.4 Energiegewinnung

#### Energie als neue Nachnutzungsoption

Energiegewinnung durch den Anbau nachwachsender Rohstoffe ist eine neue Nutzungsoption für zu renaturierende Flächen. Dabei steht diese auf den städtischen Renaturierungsflächen nicht in Konkurrenz bzw. geht nicht zu Lasten bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Da Energiegewinnung aktuell eine hohe Aufmerksamkeit hat, wecken solche Projekte Interesse bei potenziellen Betreibern und finden Akzeptanz bei den Bewohnern.

#### Biomasseproduktion – vernetzt mit der Stadt

Auffallend ist bei den Fallstudien, dass die Biomasseproduktion nicht allein auf die Energiegewinnung ausgerichtet ist, sondern konzeptionell in städtische Strukturen und Nutzungsbezüge eingebunden wird. Die Anpflanzung von schnell wachsenden Gehölzen wird auf dem Renaturierungsstandort Biomassepark Hugo insbesondere auch als Gestaltungsaufgabe und Anlass zur sozialen Vernetzung mit dem benachbarten Stadtteil verstanden. Das Wachsen und Ernten der schnell wachsenden Gehölze wird im Rahmen eines Gestaltungskonzepts inszeniert und so bewusst Teil des Landschaftserlebens. Bildungsangebote, ein Museum und Experimentierfelder sind weitere geplante Bausteine des integrierten Konzepts. Der Standort der Biomasseproduktion wird so selbst zu einer neuen Adresse in der Stadt. Dass auch schon kleine Flächen einen ökonomischen Effekt haben können, zeigt das Pilotprojekt Lüneburger Bogen in Halle. Hier wird die Verwertung der stadteigenen Biomasse zur Energiegewinnung unterstützt.

#### Biomasse – ein Potenzial für eine wachsende Flächennachfrage

Die in den meisten Bundesländern bestehende planungsrechtliche Unsicherheit, ob Kurzumtriebsplantagen Wald oder Landwirtschaft sind, erschwert die Umsetzung solcher Plantagen im städtischen Kontext. Bis eine Klärung herbeigeführt wird, kann ein Lösungsweg das Betreiben als Pilotprojekt sein. Grundsätzlich liegt in der Energiegewinnung durch Kurzumtriebsplantagen ein noch nicht ausgeschöpftes Flächenachfragepotenzial, das bei verbesserten rechtlichen Rahmenbedingungen eine sehr flexible Nachnutzungsform bezüglich räumlicher wie zeitlicher Ausdehnung darstellt.

### 3.5 Hochwasserschutz

#### Renaturierung für den Hochwasserschutz mit regionaler Wirkung

Die Renaturierung von einst baulich genutzten Flächen bedeutet in hochwassergefährdeten Bereichen eine Risikominderung durch den Wegfall versiegelter Flächen. Gleichzeitig entstehen auf den renaturierten Flächen Überschwemmungsbereiche, die wiederum zur Entlastung und Gefährdungsminderung in anderen urban geprägten Räumen führen können und einen Beitrag zum regionalen Hochwassermanagement leisten können. Insofern hat Renaturierung in der Verbindung mit dem Hochwasserschutz nicht nur eine lokale Wirkung.

#### Renaturierte Hochwasserschutzflächen als Gestaltungsaufgabe

Hochwasserschutz dient nicht nur der wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Vorsorge. Durch ihn entstehen neue Landschaften mit besonderen Qualitäten auf den rückgebauten Flächen. Wenn in diesen Landschaften die Dynamik des Wassers nicht nur als Bedrohung, sondern die Mehrfachnutzung auch offensiv als Gestaltungsaufgabe verstanden wird, bilden sich neue Landschaftsbilder mit hohen Qualitäten auch für die Erholung und das urbane Landschaftserleben heraus.

#### Hochwasserschutz als Kommunikationsaufgabe

In den untersuchten Projekten in Köln und Strullendorf hat sich gezeigt, dass der Rückbau von baulich genutzten Flächen nicht nur Teil der Hochwasserschutzkonzeption ist, sondern in enger Wechselbeziehung mit weiteren neuen Nutzungen wie Erholung, Naturschutz, Wald oder Landwirtschaft steht. So können Synergien entstehen und Allianzen geschmiedet werden. Dies setzt ein geeignetes integriertes Konzept voraus, das unter den Betroffenen und Akteuren kommuniziert werden muss.

Vor dem Hintergrund der derzeitigen Debatte um Konzepte zum Klimafolgenmanagement gewinnt der integrierte Hochwasserschutz zunehmend an Bedeutung. Renaturierungsflächen in hochwassergefährdeten Gebieten stellen daher ein noch stärker zu nutzendes Potenzial dar.

## 4 Querschnittsorientierte Auswertung und Schlussfolgerungen

In die querschnittsorientierte Betrachtung sind neben den Ergebnissen der Fallstudien auch wichtige Einzelaspekte der sonstigen recherchierten Projekte mit eingeflossen, da sie einen erweiterten Überblick über die Renaturierungspraxis in Deutschland geben. Ebenso finden sich die Erkenntnisse der begleitenden Expertengespräche und die Einschätzungen der forschungsbegleitenden Experten wieder. Die angesprochenen Analysefelder sind nicht isoliert zu betrachten, sondern stehen in Abhängigkeit zueinander bzw. haben Rückkoppelungseffekte untereinander.

### 4.1 Nachhaltige Stadtentwicklung durch Renaturierung

Bereits in der Forschungsstudie „Zwischenutzung und neue Freiflächen – Städtische Lebensräume der Zukunft“, ein Projekt des Forschungsprogramms der „Projektplanung Aufbau Ost“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung von 2004 deutete sich an, dass eine dauerhafte Renaturierung ehemals baulich genutzter Flächen verstärkt als Thema der Stadtentwicklung in den Vordergrund rückt. Stärker noch als an die Zwischenutzung ist an die Renaturierung von Rückbauflächen die Frage der Nachhaltigkeit geknüpft:

Welche neuen Qualitäten und Effekte können durch urbane Landschaften in einer - zumindest punktuell entdichteteren - Stadt entstehen? Welche Chancen sind mit diesen Maßnahmen für eine zukunftsorientierte ökologische Inwertsetzung der Städte verbunden? Wie binden sich die Landschaften in den sozialen Kontext ein, welche ökonomischen Impulse gehen von ihnen aus? Führen sie zu neuen Praktiken in der städtischen Freiraumkultur? Diese Fragen waren bei der querschnittsbezogenen Betrachtung von besonderer Relevanz.

#### Renaturierungsflächen als Beitrag zu einer gezielten Standortaufwertung

Qualitativ hochwertige und ökologisch nachhaltige Stadträume sind in den letzten Jahren zunehmend zu Wirtschafts- und Standortfaktoren geworden. Dazu gehören auch neue Freiräume, die zur qualitativen

Aufwertung von Stadtquartieren, aber auch zu neuen Synthesen wirtschaftlicher und stadträumlicher Veränderung beitragen.

Das „Essener Strahlenmodell“ zeigt beispielhaft, wie auf Basis einer übergeordneten Vision die ökologische Umstrukturierung des Emschersystems zur Erzeugung neuer innerstädtischer Wohnlagen und attraktiver Wirtschaftsstandorte genutzt wird. Die Renaturierung alter Industriebrachen trägt entscheidend dazu bei, dass anstelle flächenhafter industrieller Konzentration von Funktionen (Wohnen, Gewerbe, Verkehrsinfrastruktur) neue Funktionsmischungen und Atmosphären an einzelnen Orten entstehen. Der Stadtumbau kann im Zusammenspiel mit neuen urbanen Landschaften Motor einer zeitgemäßen ökologisch orientierten baulichen Entwicklung sein.

#### Mit Renaturierung die Stadtquartiere stärken

Auch wenn es auf den ersten Blick paradox aussieht: Eine wichtige Herausforderung für die Renaturierungsprojekte liegt darin, inwiefern sie die Stadtquartieridentitäten stärken können. Mit verschiedenen Formen der Bürgerbeteiligung bei der Umsetzung und dem kulturellen Bespielen von Renaturierungsflächen bieten sich Chancen, bürgerschaftliches Engagement und neue Formen der Raumanneignung zu aktivieren und so die Identifikation mit Stadt und Wohnumfeld zu erhöhen.

Das Dessauer Beispiel der „Claims“ zeigt die Chancen am deutlichsten: Es werden Rückbauflächen zur Aneignung angeboten, auf denen neue urbane Nutzungen verwirklicht werden können. Dadurch wird das Engagement von Gruppen oder Einzelpersonen öffentlich sichtbar und kann sich zu einem Motor einer neuartigen Freiraumkultur entwickeln.

Positive Pressereaktionen auf viele Renaturierungsprojekte und eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung belegen die identifikationsstiftende Wirkung dieser Projekte. Identität im Stadtquartier entsteht auch durch funktionale Integration von Flächen in städtische Strukturen. Fuß- und Radwege binden Flächen in vorhandene stadträumliche Bewegungsnetze ein.

### Landschaftsvisionen als Grundlage integrierter Stadtentwicklung

Dort, wo übergeordnete und teilträumliche Freiraumkonzepte bestehen, haben sie sich als sehr hilfreich für die schrittweise Ideenkonkretisierung, Planung und Umsetzung von Renaturierungsprojekten erwiesen. In Zeiten von Wachstum übernehmen Freiraumkonzepte Steuerungsfunktion, um Freiräume gegenüber einer Bebauung zu verteidigen und eine optimierte Freiraumversorgung zu erreichen.

Ganz unterschiedlich ausgerichtete Projekte, wie das Dessauer Claim-Konzept, die Hoyerswerda Patchwork-Landschaft, das Essener Strahlenkonzept, der Frankfurter Grüngürtel oder das tradierte Kölner Ringkonzept zeigen, wie auf der Grundlage einer großräumig orientierten Landschaftsvision die Entwicklung einer neuen urbanen Landschaft in Gang gesetzt werden kann. Die Rückgabeflächen an die Natur werden stadträumlich integriert und Stadt und Landschaft werden funktional wie sozial und kulturell zueinander in Beziehung gesetzt. Diese Projekte stellen unter Beweis, welche Kraft Landschaftsvisionen für die Schaffung einer neuen landschaftlichen Urbanität entwickeln.

Unter umgekehrten Vorzeichen bestehen andere Ausgangsbedingungen – Freiräume fallen brach, Flächen suchen Nutzer. In schrumpfenden Städten bieten Freiraumkonzepte eine Perspektive für die Zeit nach dem Abriss. Mit ihnen kann ein örtlich und zeitlich versetzter Rückbau gesteuert und in ein räumlich-funktionales Gesamtkonzept gegossen werden. Dies erfordert prozesshafte Konzepte, die eine inhaltliche Vision verfolgen, aber sehr flexibel und elastisch sind, um auf unvorhergesehene Entwicklungen reagieren zu können.

Freiraumkonzepte können als Bausteine einer integrierten Stadtentwicklung durch die Formulierung von Qualitätszielen langfristig zur Aufwertung der Städte beitragen und auch neue Lagegunsten schaffen. Eine Chance übergeordneter Freiraumkonzepte liegt darin, die landschaftliche Lage einer Stadt als Träger von Stadtidentität sichtbar werden zu lassen.

Es gibt jedoch – insbesondere in kleineren Kommunen – nur ein geringes Bewusstsein, gesamtstädtische Freiraumkonzepte mit dieser Ausrichtung zu entwickeln. Erschwerend kommt hinzu, dass freiraumplanerische Konzepte zwar implizit in verschiedenen Programmen förderfähig sind, jedoch nicht explizit gefordert werden.

### Gestaltung der urbanen Landschaft als Teil der städtischen Baukultur

Renaturierung wird insgesamt noch zu wenig als Gestaltaufgabe verstanden. Nur vereinzelt entstehen gezielt und in größeren räumlichen Zusammenhängen neue Gestaltbilder, die Räume formen, neue identitätsstiftende Merkmale aktiv setzen (Krupp-Park in Essen) oder bestehende landschaftliche Charakteristiken aufgreifen und weiter entwickeln (Neue Freiräume in Hoyerswerda).

Dafür gibt es mehrere Gründe:

Die neuen urbanen Landschaften werden nur bedingt als Aufgabe städtebaulicher Aufwertung begriffen. Die zur Verfügung stehenden Aufwertungsmittel dienen der Qualifizierung der Innenstädte, so dass für die Umsetzung vieler Renaturierungsprojekte auf andere Möglichkeiten zurückgegriffen werden muss. Das Budget für eine qualifizierte Renaturierung ist gering, da verbleibt häufig nur die Raseneinsaat.



Essen  
Strahlenmodell



Dessau  
Landschaftliche Zonen  
und urbane Kerne



Frankfurt am Main  
Grüngürtel



Hoyerswerda  
Grüner Saum + Grüne Mitte

Zudem schafft der „Eins zu Eins“ - Transfer von Nutzungsmustern des ländlichen Raumes in die Stadt wie Aufforstungen und landwirtschaftliche Projekte meist nur unzureichende gestalterische Qualitäten von Renaturierungsflächen. Das gilt insbesondere für die Umsetzung von Aufforstungsflächen durch Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Naturschutzgesetzes. Die dahinter stehenden Zielsetzungen verfolgen weder eine Qualifizierung des städtischen Raumes noch gestalterische Qualitätsstandards. Ein kreativer Umgang mit den Rahmenbedingungen von Forst, Landwirtschaft und Naturschutz wäre möglich, wären die Akteure nicht häufig in sektoralen Denkweisen verhaftet und würden herkömmliche Nutzungskategorien nicht schematisch reproduziert werden.

Es ist gerade vor dem Hintergrund einer wachsenden Kulisse an Brach- und Rückbauflächen geboten, die Gesamtstadt mit ihren urbanen Freiräumen und Landschaften als baukulturelle Aufgabe zu verstehen, um ein räumliches, funktionales und soziales Auseinanderfallen zu vermindern. Gestalterische Zeichen der „In-Kulturnahme“ sind wichtig. Flächen müssen erkennbar wieder in Wert gesetzt werden, auch um das Verschwinden gelebter Geschichte, geschaffener Werte und biographischer Orte positiv zu transformieren.

Als gelungenes Beispiel für eine hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem urbanen Landschaftsraum steht die Leipziger Fallstudie „Paunsdorfer Bogen“, bei der eine qualitativ hochwertige Gestaltung mit einem wirtschaftlichen Pflegekonzept kombiniert wurde. Beispielhaft ist auch das Projekt „Alter Flugplatz Frankfurt“ als Bestandteil des Grüngürtels der Stadt Frankfurt am Main, das wegen der Verknüpfung von Themen wie Ökologie und Bildung mit innovativen Gestaltbildern hohe Besucherzahlen verbuchen kann.

### **Multifunktionale Landschaften als Herausforderung für eine integrierte Stadtentwicklung**

Renaturierung ehemals baulich genutzter Flächen kann mehr sein als nur ein Beitrag zur besseren Versorgung dicht besiedelter Stadtteile mit Freiflächen, der Erhöhung der Lebensqualität durch wohnungsnaher Erholungsräume und eine Stadtaufwertung durch Grünanlagen.

Bei diesen Flächen treten zunehmend weitere Inwertstellungsaspekte hinzu, wie ein

ökologischer Zugewinn durch Effekte für den Klima-, Hochwasser und Naturschutz, den Ausgleich von Flächenverbrauch und produktive Aspekte der Landschaft wie Energie-, Holz- oder Nahrungsmittelgewinnung. Es können mehrdimensionale ökologische, ökonomische und soziale, insbesondere auch kulturelle Effekte entstehen, die Städte und Gemeinden in ihrer integrativen Funktion stärken und für die Bewältigung neuer städtischer Herausforderungen rüsten. Wesentlich ist es, die Projekte in eine integrierte Stadtentwicklung zu verankern, um Synergieeffekte zu nutzen und zu erzeugen. Urbane Freiräume, die in den dicht bebauten Stadtquartieren liegen, bieten die Chance einer nachbessernden Freiraumversorgung und benötigen eine andere Programmatik als urbane Landschaften in weniger dichten Stadtteilen oder am Rand der Stadt.

Erfolgreiche Renaturierungsprojekte, also nachhaltige, akzeptierte und finanziell gesicherte Projekte, sind oftmals von Multifunktionalität geprägt. Diese Diversifizierung von Themen und Handlungsfeldern geht mit einer Kombination unterschiedlicher Verfahren, Trägerschaften, Finanzierungsmöglichkeiten einher und trägt somit erheblich zur Elastizität und damit zur Stabilisierung der Projekte bei. Die Bandbreite reicht von kulturell bespielten Flächen wie in Dessau, bis hin zu Flächen, in denen sich „Produktion“ und „Konsumtion“ überlagern, wie im geplanten Biomasse-Park Hugo.

Singuläre Umwandlungsprozesse in Annäherung an die Kulturlandschaften des Umlandes sind eher die Ausnahme. Mit monofunktionalen Nachnutzungen (z.B. Aufforstung) kann zwar zum Teil eine Anbindung an bestehende Landschaftselemente erreicht werden, doch das Potenzial, urbane Landschaft im Sinne vielfältiger städtischer Lebenswelten zu entwickeln, bleibt dann ungenutzt.

Den Königsweg für eine dauerhafte Renaturierung gibt es nicht. Bei der Querschau der recherchierten Projekte variierten die Nachnutzungstypen und die Wege dahin je nach Lage im Stadtraum, der Vornutzung, der zur Verfügung stehenden Fördermittel und der demografischen Entwicklung. In Wachstumsräumen werden wirksame Argumentationen gebraucht und angewandt, um Rückbauflächen vor einer erneuten Bebauung zu schützen. Zwar erleichtern die „weichen“ Argumente wie übergeordnete Freiraumkonzepte eine Renaturierung von brachgefallenen Flächen, aber häufig waren hier

die einschlägigen Bestimmungen des Hochwasserschutz- und des Naturschutzrechtes ausschlaggebend für das Umnutzungsziel. Neuen Herausforderungen stellen sich diejenigen Projekte, die versuchen, Rückbauflächen ökonomisch und ökologisch in Wert zu setzen, sei es mit nachwachsenden Rohstoffen oder durch die Etablierung landwirtschaftlicher Betriebe und die sich parallel mit den sozialen Belangen des bewohnten Umfeldes vernetzen.

### Renaturierung als Beitrag zur ökologisch effizienten Stadt

Eine der größten Herausforderungen weltweit und eine der wichtigsten Zukunftsaufgaben der Städte ist eine Steigerung ihrer ökologischen Effizienz. Eine nachhaltige Stadtentwicklung wird daher zukünftig mehr und mehr am „ökologischen Fußabdruck“ zu messen sein, den sie hinterlässt. Renaturierungsflächen können einen wichtigen Beitrag für ein effizientes Ressourcenmanagement, Klimaschutz und die Gewinnung erneuerbarer Energie leisten.

Diese Potenziale werden bislang im Zusammenhang mit Renaturierungsprojekten jedoch nur vereinzelt genutzt. Die Einbindung von Renaturierungsflächen als Retentionsräume in vorbeugende Hochwasserschutzkonzepte, die Anlage von Regenrückhaltebecken zur Sammlung von Niederschlagswasser oder die Anlage von Kurzumtriebsplantagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind erste Beispiele.

Die Gespräche mit den Projektakteuren zeigen allerdings, dass die Einbeziehung von Hochwasserschutz in Renaturierungsprojekte auch vor dem Hintergrund erweiterter Fördermöglichkeiten an Bedeutung gewinnt und vermehrt als Argumentationshilfe für den Vorrang von Renaturierung gegenüber

einer Bebauung eingesetzt wird. Ein Beispiel dafür ist Köln, das zeigt, wie durch das Hochwasserschutzkonzept nicht nur eine Bebauung verhindert, sondern auch wie eine ehemalige Militärfäche naturnah gestaltet werden konnte.

Nicht zuletzt tragen renaturierte Rückbauflächen zu einer von der Bundesregierung vorangetriebenen Reduzierung der Flächeninanspruchnahme bei.

Auch der Anbau erneuerbarer Rohstoffe ist ein ökologisches Zukunftsfeld. Rückbauflächen stehen zusätzlich zur Verfügung und daher nicht in Konkurrenz zu landwirtschaftlichen Flächen, die der Nahrungsmittelproduktion dienen. Die Wirtschaftlichkeit ist erst bei bestimmten Flächengrößen erreicht (Kurzumtriebsplantagen ab mindestens 2,0 ha). Zukunftsmusik steckt in der Rolle von Renaturierungsflächen für die Kompensation klimaschädigender CO<sub>2</sub> Emissionen, Modalitäten dazu sind noch nicht entwickelt. Zur Förderung des ökologischen Potenzials von Renaturierungsflächen insgesamt müssen die ökonomischen Anreize stärker kommuniziert sowie das Bewusstsein über den ökologischen Wert des Flächenpotenzials gefördert werden.

## 4.2 Akteure und Trägerschaften

### Kooperation statt Konfrontation

Die Chance auf eine erfolgreiche Renaturierung ist höher, sobald private und öffentliche Akteure kooperieren. Kooperativ abgestimmte Konzepte finden weit größere und langfristige Akzeptanz. Mitwirkungsinteresse entwickeln nicht nur die Kommunen und die großen Wohnungsunternehmen mit ihrem spezifischen, existenziellen Interesse, sondern auch Vereine, Initiativen, Einzelpersonen oder große Firmen.



Kinder erforschen Natur,  
Alter Flugplatz Frankfurt  
(Foto: Stefan Cop)



Jätaktion, Kurzumtriebsplantage Halle  
(Foto: BEC GmbH Biotechnic)



Pflanzaktion, Krupp-Park Essen  
(Fotos: Stadtbildstelle Stadt Essen)

Die Rollen der Akteure sind unterschiedlich. Sie sind Teilnehmer an vorbereitenden Abstimmungsprozessen ebenso wie Bespieler von Flächen. Oft sind externe Fachleute, Diplomarbeiten oder Verfahren wie Workshops mit Fachleuten, Auslöser oder Motoren für Renaturierungskonzepte. Sie bringen den fremden Blick mit ein, bewirken einen Perspektivwechsel und unterstützen nicht selten die Moderation von Abstimmungsverfahren. Eine wichtige Rolle nehmen beratende Landschaftsarchitekten ein, die zunehmend zu Kooperationspartnern in den Renaturierungsprozessen werden.

### **Kommunen als Hauptakteure**

Die Kommunen, insbesondere die Stadtplanungs- und Grünflächenämter, sind die Hauptakteure der Renaturierung, da die Beantragung und Koordination von Fördermitteln primär an die kommunale Verwaltung gebunden ist. Meistens ist es jedoch innerhalb der Verwaltung der Verdienst Einzelner oder einer kleinen Gruppe an Mitarbeitern, die sich über das dienstliche Maß hinaus engagieren, um Renaturierungsprojekten zum Erfolg zu verhelfen. Renaturierung ist bisher noch keine Regelaufgabe innerhalb der Verwaltung.

Die Aufgabenfelder der Stadtverwaltung haben sich in den letzten Jahren erheblich gewandelt. Sie umfassen zunehmend Management- und Moderationsaufgaben. Dies spiegelt sich in der Gründung von Fachämtern für übergreifendes Flächenmanagement und in der Bildung von Arbeitskreisen unter Beteiligung externer Fachleute genauso wider, wie in der Betreuung informeller Stammtische (Dresden) und der gemeinsamen Betreuung von Stadtteilbüros (Bauhaus Dessau/Stadtverwaltung). Als hoch problematisch erweisen sich die hohe Arbeitsbelastung durch zusätzliche Managementaufgaben und Stellenkürzungen. Manche Ämter kündigten in Gesprächen bereits an, dass sie zukünftig keine Fördermittel mehr abrufen können, da das Personal für den erforderlichen Planungsvorlauf fehlt.

### **Trägerschaften stehen in Abhängigkeit vorhandener Fördermöglichkeiten**

Die Trägerschaften von Renaturierungsflächen können vielfältig sein und sind stark vom Mix der Nachnutzungen abhängig. Stärker multifunktionale Flächen bringen eine neue Heterogenität von Akteuren und Trägerschaften mit sich. Das Spektrum reicht

vom Anpachten der Flächen durch Betriebe, über Übertragung an andere Verwaltungseinheiten (Forst), über Nutzungsübertragung durch Gestattungsvereinbarungen bis hin zu Patenschaften. Auch Trägermodelle entstehen oftmals aufgrund existierender Förderprogramme und nicht auf Grundlage gezielter Planung. Neue Trägerschaften zielen auch darauf ab, Pflege und Unterhaltung zu sichern. Sie sind jedoch auch mit Pflichten belegt wie der Verkehrssicherungspflicht. Deren Übernahme kann für private Träger eine erhebliche Belastung und ein Risiko darstellen, so dass viele Projekte aus diesem Grund nicht oder nur modifiziert durchgeführt werden.

### **Renaturierung kann Flächenaneignung und Bürgerengagement fördern**

Renaturierungsflächen bieten Raum für neue urbane Nutzungen (z.B. natur- und freiraumbezogene Bildungsprogramme) und die entsprechenden Akteure und Trägerschaften (Bildungsträger, Schulen, etc.). Trägerschaften auf den öffentlichen Raum zu übertragen und damit Teilrechte abzutreten ist Neuland. Für den öffentlichen Raum ist nach wie vor die öffentliche Hand zuständig, während freie Trägerschaften bei Kindertagesstätten längst gängige Praxis sind.

In Frankfurt am Main führen unterschiedliche Träger Bildungsprogramme auf den Flächen des Alten Flugplatzes durch. Doch den Flächenunterhalt organisiert die Stadt. Im kleinen Maßstab sind erste Ansätze zur Übertragung von Nutzungsrechten des öffentlichen Raumes an Trägerschaften in Dessau erfolgreich. Für die Übertragung der Flächennutzung werden Patenvereinbarungen abgeschlossen. Informelle „Spielregeln“ ergänzen die Verträge.

Wichtig sind einerseits vertragsähnliche Sicherheiten, transparente und niederschwellige Kommunikationsstrukturen wie konkrete Ansprechpartner und Anlaufstellen. Ziel der Diversifikation von Trägerschaften ist es, Gemeinwesenprozesse in Gang zu setzen, d.h. Akteure zu gewinnen, die das Gemeinwesen einer Stadt aktiv gestalten. Es wird ein Prozess des vielfältigeren In-Kulturnehmens und Interagierens in Gang gesetzt, der erst erlernt werden muss.

## Exkurs – Renaturierungsstrategien und Planungsrecht

Prof. Dr. Rudolf Schäfer, Technische Universität Berlin

### 1. Begrifflichkeit und Fragestellungen

Renaturierungskonzepte und -strategien im Sinne des ExWoSt Forschungsvorhabens „Renaturierung als Strategie nachhaltiger Stadtentwicklung“ wollen „aus Stadt Landschaft machen“. Dabei geht es um dynamische Konzepte, die grundsätzlich für im Zeitablauf sich entwickelnde unterschiedliche Maßnahmen offen sind. Z. B. sind Wechsel von Grünfläche zu Park oder landwirtschaftlicher Nutzung denkbar. Eine derartige Kategorie von „Flächen für urbane Landschaft“ ist in der Fachdiskussion relativ neu, als rechtliche Kategorie ist sie noch nicht eingeführt. Auf diesem Hintergrund können die folgenden Ausführungen keine abschließende planungsrechtliche Aufarbeitung darstellen. Sie zielen auf die Skizzierung von Handlungsmöglichkeiten und wollen Fragestellungen für künftige Vertiefungen identifizieren.

Im Wesentlichen sind zwei Fragenbereiche zu erörtern:

Die planungsrechtliche Sicherung von Renaturierungsflächen und der planungsrechtliche Umgang mit der tatsächlichen Entwicklung von Renaturierungsflächen. Daneben werden die Probleme der Sicherung des Baulandstatus und der „Natur auf Zeit“ angesprochen.

### 2. Sicherung von Renaturierungsflächen durch Planung

In vielen Fallkonstellationen besteht ein Bedürfnis zur rechtlichen Sicherung von Renaturierungsflächen, insbesondere um bislang zulässige bauliche Nutzungen zu unterbinden.

#### 2.1 Möglichkeiten der informellen Planung

Planungen bzw. Planwerke, die ohne gesetzliche Grundlage und Verpflichtung von Gemeinden zur Gestaltung bzw. Regelung räumlicher Nutzungsstrukturen erstellt werden, werden in der Fachdebatte als informelle Pläne bzw. Planungen bezeichnet. Sie spielen in der bisherigen Praxis der Renaturierungskonzepte eine entscheidende Rolle.

Anforderungen an das Verfahren der Planaufstellung, -änderung oder -fortschreibung sind gesetzlich nicht fixiert und daher von der Gemeinde frei wählbar. Wenn allerdings die Wirkungen des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gewollt werden, sind nach herrschender Meinung folgende Anforderungen zu erfüllen:<sup>1</sup>

- Bürgerbeteiligung
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Beschlussfassung durch Gemeindevertretung mindestens als Kenntnisnahmebeschluss
- Öffentliche Bekanntmachung

Die rechtliche Relevanz informeller Pläne für die Sicherung von und den Umgang mit Renaturierungsflächen ist ambivalent, aber durchaus bedeutsam:

Einerseits besteht keine unmittelbare Außenwirkung für oder gegen Dritte, insbesondere Eigentümer oder Nutzungsberechtigte. Das bedeutet, dass durch informelle Planungen allein eine Flächensicherung nicht möglich ist. Andererseits ergibt sich eine Selbstbindung der Gemeinde vergleichbar der Flächennutzungsplanung.

Des Weiteren haben informelle Pläne die Qualität eines Belanges oder einer Planungsleitlinie aufgrund von § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB, wenn sie von der Gemeinde beschlossen werden. Schließlich haben informelle Pläne eine mittelbare rechtliche Bedeutung im Zusammenwirken mit einer Vielzahl von planungsrechtlichen Regelungen des BauGB<sup>2</sup>, von denen insbesondere § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (im Hinblick auf die Befreiungsvoraussetzung

(1)  
Krautzberger, Michael, Rn 84  
f. zu § 1 in Battis/Krautzberger/  
Löhr

(2)  
§ 3 Abs. 1 (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung), § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 (Satzungsvorkaufsrecht), § 31 Abs. 2 Nr. 2 (im Hinblick auf die Befreiungsvoraussetzung städtebauliche Vertretbarkeit), § 33 Abs. 3 (Vorhaben nach Planreife), § 145 Abs. 2 (Genehmigungsvorbehalte in der Sanierung/Entwicklungsmaßnahme), § 172 (städtebauliche Gründe für Erhaltungssatzung), §§ 175 ff. (städtebauliche Gründe für Gebotserlass)

städtebauliche Vertretbarkeit) für den Bereich der Renaturierungsflächen von Bedeutung ist (vgl. 3.2).

Mittelbare rechtliche Bedeutung können informelle Pläne auch als Auslöser für die Zurückstellung von Baugesuchen oder den Erlass einer Veränderungssperre erhalten, was ebenfalls im Kontext von Renaturierungsmaßnahmen relevant werden kann.

## 2.2 Möglichkeiten der Landschaftsplanung

Fachlich liegt es nahe, die Sicherung von Renaturierungsflächen im Bereich der Landschafts- und Grünordnungsplanung anzusiedeln. Die Länderregelungen unterscheiden sich erheblich, insbesondere im Hinblick auf die möglichen Inhalte und die rechtliche Verbindlichkeit der kleinräumigen Grünordnungspläne.

Die gesamtstädtisch angelegten Landschaftspläne haben keine rechtliche Außenwirkung, sondern vergleichbar dem FNP nur eine Selbstbindung für die Gemeinde.

Die Rechtsqualität der kleinräumigen Grünordnungspläne ist länderweise sehr unterschiedlich:

Überwiegend sind sie Annexpläne zu Bebauungsplänen und haben nur insoweit rechtliche Bedeutung, als ihre Inhalte nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzt werden. In einzelnen Ländern können rechtlich verbindliche Festsetzungen auch auf der Grundlage der Landesnaturschutzgesetze im Zusammenhang mit Bebauungsplänen oder im Rahmen selbständiger Grünordnungspläne getroffen werden.

Für die Sicherung von Renaturierungsflächen bedeutet dies: Soweit die landesrechtliche Regelung die Landschaftsplanung nur als nicht rechtsverbindliche Planung konzipiert, ist die Situation der informellen Planung vergleichbar. Fachliche Inhalte des Renaturierungskonzepts können dargestellt werden und müssen sich mangels rechtlicher Verbindlichkeit nicht mit dem Bestimmtheitsgrundsatz auseinandersetzen. Soweit die Grünordnungspläne rechtsverbindlichen Charakter haben, stellen sich die gleichen Probleme wie bei der Bebauungsplanung (vgl. dazu 2.3.2).

## 2.3 Möglichkeiten der Bauleitplanung

### 2.3.1 Flächennutzungsplanung

Renaturierungsflächen können im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dies hat allerdings nur beschränkte rechtliche Auswirkungen, da der Flächennutzungsplan selbst keine direkte Rechtsverbindlichkeit hat, sondern nur ein selbst bindender Plan für die Gemeinde ist. Allerdings sind nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinden sind bei der Formulierung der Darstellungen des Flächennutzungsplans nur begrenzt gebunden, da der Katalog des § 5 Abs. 2 BauGB nur eine exemplarische Auflistung von Darstellungsmöglichkeiten enthält. Insoweit lassen sich im Flächennutzungsplan auch von der Gemeinde definierte Konzepte für Renaturierungsflächen darstellen. Auch derartige Konzepte müssen aber so eindeutig sein, dass daraus Bebauungspläne entwickelt werden können.<sup>3</sup>

### 2.3.2 Bebauungsplanung

Zentrales Instrument der planungsrechtlichen Sicherung von Renaturierungsflächen ist der Bebauungsplan mit seiner unmittelbaren rechtlichen Verbindlichkeit. Im Katalog des § 9 Abs. 1 findet sich eine Mehrzahl von Festsetzungsmöglichkeiten, die für die Zweckbestimmung und Sicherung von Renaturierungsflächen in Betracht kommen: Insbesondere die Festsetzungen nach Nr. 15 und 20, aber auch in bestimmten Fallkonstellationen die Nr. 14, 16, 17, 18. Bei näherer Betrachtung ergeben sich für den Einsatz dieser Festsetzungen im Bereich der Renaturierungsflächen zwei grundsätzliche Probleme: Die spezielleren Regelungen der Nr. 14, 16, 17, 18 kommen nur dann in Betracht, wenn die Funktion der betroffenen Renaturierungsfläche langfristig oder für einen bestimmbaren

(3)  
Löhr in Battis/Krautzberger/Löhr,  
RdNr. 11f. zu § 5 BauGB, Mün-  
chen 2005



Zeitraum fest steht. Angesichts der grundsätzlich dynamischen und offenen Struktur der Renaturierungsentwicklung wird dies nur in Einzelfällen gegeben sein.

Der Einsatz der allgemeiner gehaltenen Festsetzungen nach Nr. 15 und 20 muss dem rechtsstaatlichen Bestimmtheitsgebot gerecht werden. Demgemäß muss der jeweilige Nutzungszweck benannt werden. Eine gleichzeitige oder alternative Festsetzung z.B. unterschiedlicher Varianten von Grünflächen, für die eine konkrete Renaturierungsmaßnahme offen ist, ist nach der Rechtsprechung und der herrschenden Meinung nicht möglich.<sup>4</sup> Die Kategorien „Renaturierungsfläche“ oder „Fläche für urbane Landschaft“ sind erst in der fachlichen Entwicklung und können noch nicht als eingeführter Typus wie z.B. Parkanlage genutzt werden.

Besteht ein planerischer Sicherungsbedarf, so bleibt derzeit nur die Möglichkeit, zunächst die Festsetzung zu wählen, die der aktuellen Einschätzung der Situation entspricht, um dann bei späteren Modifikationen der Flächennutzung die unter 3. behandelten Anpassungsmöglichkeiten zu nutzen.

In bestimmten Fallkonstellationen kann es zielführend sein, im Bebauungsplan Ausnahmen festzusetzen, die erwartbare und vom Renaturierungskonzept getragene Nutzungsvarianten zulässig machen. Auch bei einem solchen Vorgehen muss aber der Zweck der Ausnahmen hinreichend bestimmt sein und sie müssen dem Abwägungsgebot entsprechen. Der Ertrag eines solchen Vorgehens ist allerdings begrenzt, da die Ausnahmen nicht im Widerspruch zum planungsrechtlichen Ziel des Bebauungsplans stehen dürfen.<sup>5</sup>

Zur Bedeutung einer zeitlich gestuften Festsetzung nach § 9 Abs. 2 wird auf 4. verwiesen.

In dieser Situation erscheint es sinnvoll zu prüfen, ob der Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB um eine Festsetzung für Renaturierungsflächen erweitert werden sollte. Entsprechend wäre eine Ergänzung der Planzeichenverordnung anzudenken.

### **3. Planungsrechtlicher Umgang mit der tatsächlichen Entwicklung von Renaturierungsflächen**

Angesichts der Probleme, die nach der derzeitigen Rechtslage im Bereich der Bebauungsplanung bestehen, stellt sich mit besonderer Dringlichkeit die Frage, welche Möglichkeiten es gibt, den Prozess der dynamischen und differenzierten Entwicklung von Renaturierungsflächen rechtlich befriedigend zu begleiten. Ausgangskonstellation der nachfolgenden Überlegungen ist immer, dass eine zunächst als „Grundsicherung“ getroffene Festsetzung nach § 9 Abs. 1 BauGB im Zeitablauf durch die reale Entwicklung differenziert und modifiziert wird.

#### **3.1 Änderung bzw. Anpassung von Renaturierungs-Bebauungsplänen an neue Entwicklungsphasen**

Wenn und soweit die tatsächliche Entwicklung einer Renaturierungsfläche nicht mehr mit den bebauungsplanrechtlichen Festsetzungen überein stimmt und ein entsprechender Handlungsbedarf (z.B. für die Genehmigung abweichender Nutzungsformen etc.) vorliegt, kommt zunächst – soweit nicht die Möglichkeiten nach 3.2 bis 3.4 greifen – die förmliche Änderung des betreffenden Bebauungsplans in Betracht. Obwohl hier angesichts der Förmlichkeit des Bebauungsplanverfahrens immer besondere praktische Probleme gesehen werden, sollte dieser Weg doch nicht von vornherein aus den Überlegungen ausgeschlossen werden. Dabei ist auch zu beachten, dass im Einzelfall von den Verfahrenserleichterungen des § 13 (vereinfachtes Verfahren) oder des § 13a Abs. 2 (beschleunigtes Verfahren) Gebrauch gemacht werden kann. Schließlich ist zu bedenken, dass auch die Änderung bzw. Fortschreibung informeller Pläne dann nicht ohne zeitlichen Aufwand und Kontroversen abgehen wird, wenn die oben unter 2.1 dargestellten Minima der Verfahrenskultur beachtet werden und unterschiedliche Interessen im Spiel sind.

(4) Statt aller Löhrr in Battis/Krautberger/Löhr, Baugesetzbuch Kommentar, RdNr. 57 zu § 9 BauGB m.w.N.

(5) Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, RdNr. 23f. z u § 31 BauGB, Dezember 2006

### 3.2 Strategische Nutzung der Befreiung von Bebauungsplan-Festsetzungen für Renaturierungsflächen

Bereits unter 2.3 wurde die Möglichkeit angesprochen, das Instrument der planungsrechtlichen Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu nutzen, um bestimmte, im Voraus erwartbare Varianten der tatsächlichen Entwicklung der Renaturierungsfläche im Bebauungsplan selbst bereits als rechtliche Möglichkeit vorzusehen. Die Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, als die im Bebauungsplan noch nicht ausdrücklich vorgesehene Abweichungsmöglichkeit, könnte ein weiteres Feld eröffnen, um den Prozess der konkreten Renaturierungsflächenentwicklung mit seiner Dynamik rechtlich aufzufangen. Dabei sind allerdings eine Reihe rechtlicher Voraussetzungen zu beachten. Hierzu gehört in erster Linie, dass Befreiungen die Grundzüge des jeweiligen Bebauungsplans nicht berühren dürfen. Das in früheren Fassungen des § 31 Abs. 2 BauGB geforderte Abstellen auf den atypischen Einzelfall ist inzwischen aufgehoben.<sup>6</sup>

Von den weiteren Anforderungen der Ziff. 1-3 des § 31 Abs. 2 wird in vielen Fällen die Ziff. 2 zugrunde gelegt werden können, gelegentlich auch die Ziff. 1. Als Beurteilungs- und Argumentationsgrundlage sind hier ggfs. vorhandene informelle Pläne oder auch Landschafts- bzw. Grünordnungspläne auch rechtlich von Bedeutung.

Zu erwägen ist, ob die Kommune im Sinne einer strategischen Handhabung der Befreiung und der dabei erforderlichen Ermessensausübung eine Richtlinie erarbeitet, die sich materiell an dem jeweiligen Renaturierungskonzept orientiert und rechtlich den Charakter einer Selbstbindung hat. Sie müsste den oben skizzierten Anforderungen des § 31 Abs. 2 BauGB gerecht werden und müsste ihr Konzept mit der zuständigen Baugenehmigungsbehörde abstimmen.

### 3.3 Duldung von rechtswidrigen Abweichungen von planungsrechtlichen Vorgaben für Renaturierungsflächen

Gewissermaßen in der Nachbarschaft der Befreiung liegt das Instrument der Duldung, das inzwischen auch für den Bereich der Zwischennutzungen thematisiert wird<sup>7</sup> und für die rechtliche Gestaltung der Entwicklung von Renaturierungsflächen auch genutzt werden kann.

Duldung im Rechtssinn liegt vor, wenn eine Verwaltungsbehörde gegen einen ihr bekannten illegalen Zustand nicht einschreitet, obwohl ihr dies rechtlich und tatsächlich möglich wäre. Derartige Duldungen stellen ein verbreitetes Phänomen der Verwaltungspraxis dar und sind auch im Bereich des öffentlichen Baurechts häufig. Der Gesetzgeber hat der Verwaltung die Befugnis zur Duldung dann ausdrücklich eingeräumt, wenn er die Frage des Einschreitens gegen rechtswidrige Zustände in ihr Ermessen gestellt hat. Im öffentlichen Baurecht ist dies vor allem in den Regelungen der Landesbauordnungen zum Umgang mit sog. Schwarzbauten geschehen.<sup>8</sup>

In der Literatur<sup>9</sup> wird üblicherweise zwischen der einfachen oder schlichten Duldung und der aktiven Duldung unterschieden: Erstere besteht lediglich in dem faktischen Unterlassen des Einschreitens gegen den rechtswidrigen Zustand, letztere äußert sich aktiv in der Form einer Zusicherung, Zusage oder eines Duldungsverwaltungsaktes. In jedem Fall ist klar, dass auch eine aktive Duldung nicht als – konkludente – Genehmigung zu bewerten ist. Die Rechtsstellung eines „Duldungsbegünstigten“ ist somit deutlich schwächer als die des Empfängers einer Befreiung. Konkret kommt dies in aller Regel dadurch zum Ausdruck, dass auch die aktive Duldung nur unter strengen Nebenbedingungen (Befristung, Bedingung, Widerrufsvorbehalt) gewährt wird.

Für die Frage der Entwicklung von Renaturierungsflächen ist das Instrument der Duldung deshalb interessant, weil es auch Sachverhalte abdecken kann, die nicht mehr per Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB genehmigt werden könnten. Die konkrete Ausgestaltung der Duldungsstrategie muss aber auch den Sicherheitsbedürfnissen der „Duldungsbegünstigten“ gerecht werden. Dies ist möglich, wenn ein sog. geschlossenes Duldungskonzept formuliert wird.<sup>10</sup> Die auf der Grundlage eines solchen Konzeptes ergehenden einzelnen Duldungsakte können als Zusicherung im Sinne des § 38 VwVfG, als Zusage

(6)  
Dazu ausführlich Söfker in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, RdNr. 30 zu § 31, Dezember 2006

(7)  
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung, Reihe Werkstatt: Praxis Heft 57, Bonn 2008, S. 97

(8)  
Vgl. § 79 BauOBl.

(9)  
Vgl. grundlegend Randelzhofer/Wilke, die Duldung als Form flexiblen Verwaltungshandelns, Berlin 1981, S. 54 ff.; Hermes/Wieland, Die staatliche Duldung rechtswidrigen Verwaltungshandelns, Heidelberg 1989, passim.

(10)  
Vgl. für entsprechende Konzepte bei der Behandlung von Schwarzbauten Jäde, in: Jäde/Wein/Dirnberger/March, Bauordnungsrecht Brandenburg, § 82 RdNr. 47

(11)  
Vgl. Dazu Hermes/Wieland, a.a.O., S.23 ff. m.w.N.

oder als Duldungsverwaltungsakt qualifiziert werden.<sup>11</sup> In jedem Fall vermitteln sie dem Duldungsbegünstigten eine Rechtsposition, die – wie schon erwähnt – allerdings in aller Regel durch Nebenbestimmungen begrenzt wird.

Insgesamt ist der Ansatz des aktiven geschlossenen Duldungskonzepts strukturell dem unter 3.2 dargestellten Konzept der Befreiungsrichtlinie vergleichbar. Als Beurteilungs- und Argumentationsgrundlage sind hier ebenfalls vorhandene informelle Pläne oder auch Landschafts- bzw. Grünordnungspläne rechtlich von Bedeutung. Auch hier wären Abstimmungen und vertragliche Regelungen zwischen Kommune und Baugenehmigungsbehörde für den konkreten Vollzug erforderlich.

Das Instrument der Duldung erscheint somit insgesamt für den Bereich der Renaturierungsflächen durchaus tragfähig. Dabei ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die bisherige Fachdebatte im Bereich des Baurechts immer davon ausging, dass die Duldung sich auf bereits vorliegende Verstöße gegen geltende Regelungen bezieht. Eine „proaktive“ Nutzung der Duldung ist bislang noch kaum diskutiert. Dies müsste erfolgen, um der Praxis die notwendige Handlungssicherheit zu geben.<sup>12</sup>

#### 4. Sicherung des Baulandstatus bei Maßnahmen der Renaturierung

Vielfach werden von Eigentümern Maßnahmen einer längerfristigen Renaturierung abgelehnt, weil sie mit einem dauerhaften Verlust der Baulandqualität ihrer Grundstücke nicht einverstanden sind. Im Einzelnen ergeben sich hier unterschiedliche Ausgangssituationen und demzufolge auch Lösungsansätze:

Ergibt sich der Baulandstatus aus einem Bebauungsplan, so bleibt dieser Status auch dann erhalten, wenn Maßnahmen der Renaturierung durchgeführt werden. Diese haben den Charakter von Zwischennutzungen und könnten – soweit Genehmigungen erforderlich werden – als Befreiungen oder Duldungen unter Befristung oder Widerrufsvorbehalt zugelassen werden. Zugleich ist eine vertragliche Aussetzung des Baurechts für eine bestimmte Zeit zu erwägen. Für diese Zeit würde sich in entsprechender Anwendung des § 42 Abs. 5 BauGB auch die Plangewährleistungsfrist des § 42 Abs. 2 BauGB verlängern.

Ergibt sich der Baulandstatus aus § 34 BauGB, so kann er in Fällen der Nutzungsaufgabe bereits nach wenigen Jahren entfallen und das Grundstück – bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen – Außenbereichsqualität nach § 35 BauGB erhalten. Als Lösungsansätze kommt hier zum einen die Aufstellung eines zeitlich gestuften Bebauungsplans nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Betracht. Danach könnte eine erste Phase festgesetzt werden, in der die vorgesehenen baulichen Nutzungen nicht zulässig sind. Dieses Instrumentarium ist für „besondere Fälle“ verfügbar, deren Vorliegen bei Renaturierungsflächen aber in der Regel angenommen werden kann. Problematischer ist, dass derartige zeitliche Festsetzungen dem Grundsatz der Bestimmtheit genügen müssen. Es ist demnach entweder ein kalendarisch bestimmter Zeitpunkt oder aber ein genau definierter und objektiv feststellbarer Umstand festzusetzen. Dies wird in aller Regel nicht möglich sein.

Somit bleibt auch für diese Fallkonstellation lediglich die Variante einer vertraglichen Aussetzung des bis zum Beginn der Renaturierung geltenden Baurechts.<sup>13</sup>

#### 5. Rechtliche Zulässigkeit von „Natur auf Zeit“

Als Restriktion für die Umsetzung von Renaturierungskonzepten der hier behandelten Art erweisen sich auch die Regelungen des Naturschutzrechts und des Waldrechts. Sie lassen Veränderungen und Eingriffe – auch nicht baulicher Art – auf und in Sukzessionsflächen nur in sehr begrenztem Umfang zu. Die Landesgesetzgeber sollten hier prüfen, wie das Konzept einer „Natur auf Zeit“ so geregelt werden kann, dass es mit Konzepten der Renaturierung kompatibel ist. Vorbild für derartige Regelungen sollte der neue § 4 Abs. 3 des nordrheinwestfälischen Landschaftsgesetzes von 2007 sein.

(12) Ganz offenbar in Richtung einer „proaktiven“ Nutzung der Duldung BMVBS, a.a.O. (FN 1)

(13) Vgl. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*, Reihe Werkstatt:Praxis Heft 57, Bonn 2008, S. 98

### 4.3 Rechtlich-instrumenteller Rahmen

Die Instrumente der Stadtentwicklung sind über Jahrzehnte darauf ausgelegt worden, aus Landschaft Stadt mit ihren vielfältigen Nutzungsstrukturen zu entwickeln. Wenn dieser Prozess umgedreht wird, stellt sich die Frage nach den erforderlichen Instrumenten und den Hemmnissen, die diesen Prozess einschränken oder erschweren.

#### Informelle Ansätze als Teil einer prozessualen Entwicklung

Für die Realisierung dauerhafter Renaturierungen von Rückbauflächen zeigt sich, dass insbesondere in schrumpfenden Regionen informellen und prozessorientierten Planungsansätzen eine große Bedeutung zukommt. Von den Fördermittelgebern (Bund-Länderprogramme, Europäische Programme) werden informelle Planungen (InSEK, SeKO, Maßnahmenpläne, etc.) als Grundlagen für eine Förderung eingefordert.

Neben dieser Ebene informeller Planungen, die letztendlich durch Programme und Förderstrukturen eingefangen und teilformalisiert sind, gibt es eine Ebene des initiierenden projektbezogenen Handelns durch die Akteure. Die so initiierten Projekte sind häufig zugleich visionär und pragmatisch. Sie sind wichtige Impulsgeber für Innovationen.

Nur vereinzelt gelingt es den Kommunen bislang, derartige Aktivitäten zu weitergehenden Renaturierungs- und Stadtentwicklungsstrategien zusammenzuführen. In Dessau war dies durch die produktive Zusammenarbeit mit dem Bauhaus so weit möglich, dass aus dem Projekt heraus sogar neue Planzeichen für den Flächennutzungsplan entstanden sind und sich Politik und das Verwaltungshandeln auf den Umsetzungsprozess der Landschaftsvision weitgehend ausgerichtet haben.

Insgesamt zeigt sich jedoch, dass die verschiedenen Ebenen informeller Herangehensweisen als flexibler und tragfähiger als top-down orientierte Planungsverfahren erweisen. In ihnen lässt sich der Umgang mit „Unbekannten“ besser abbilden. Ihre Problem- bzw. Lösungsorientierung ermöglicht ein Anpassen und Nachsteuern. So wurden bei vielen Fallstudien erst im Prozess die Ziele und Maßnahmen der Renaturierung schrittweise entwickelt und in einem infor-

mellen Planungsprozess eingepflegt. Über diese Ansätze können Akteure aktiviert werden und eine „weiche“ Moderation zwischen Zielkonflikten unterschiedlicher Akteure erfolgen. Sie tragen zu einer Verankerung von Themen in der Stadtgesellschaft bei. Durch die schrittweise Entwicklung können Spielräume ausgelotet und so Innovationen erzeugt werden, die auch neue Landschafts- und Renaturierungstypen generieren. Eine Überführung in formelle Planungen erfolgte bei dieser Herangehensweise nur teilweise und dann zumeist erst im Nachgang.

#### Überlegungen zu einer einfachen Freiraumkategorie in der Bauleitplanung

Formelle Planungsinstrumente wie der Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan sind auf die Regulierung von Wachstum ausgerichtet und an festgelegte Verfahren gebunden. Ihre Aufstellung ist mit langen Vorlaufzeiten verbunden, was ihre Flexibilität und Anpassungsfähigkeit einschränkt. Aber dennoch haben auch bei Renaturierungsprojekten, insbesondere in Wachstumsregionen, formelle Instrumente ihre Bedeutung, um das Verhältnis zwischen bebauten und unbebauten Flächen dauerhaft festzuschreiben und so auch bei Interessenskonflikten eine verlässliche Basis für langfristige Aktivitäten und Investitionen zu schaffen. Insofern kann eine planungsrechtliche Absicherung hilfreich sein und die Renaturierung stützen.

In der Übergangsphase gilt auf den Rückbauflächen weiterhin Baurecht nach § 34 BauGB. Dass damit Vorhaben noch zulässig sind, wird von den Städten nicht als problematisch angesehen. Die temporäre Aufrechterhaltung des Baulandstatus erhält insbesondere in den schrumpfenden Regionen noch die Hoffnung auf eine bauliche Verwertung der Grundstücke. Viele Kommunen zögern jedoch in Zusammenarbeit mit übergeordneten Baubehörden den Wechsel in den § 35 BauGB heraus. Damit verzögert sich häufig die Erarbeitung von übergeordneten Gesamtkonzepten, da der zukünftige Rechtsstatus noch unklar ist.

Die Auswertung der Fallstudien hat gezeigt, dass multifunktionale Freiflächen im Rahmen von Renaturierungen eine hohe Nachhaltigkeit und Akzeptanz finden. Gleichzeitig entwickeln sich die Renaturierungsprojekte schrittweise und werden erst im Prozess als land- oder forstwirtschaftliche Projekte sowie mit Grünflächennutzungen in ihren Differenzierungen definiert. Wenn der Pro-

zess der Renaturierung als „Nichtbaufläche“ über die Bauleitplanung abgesichert werden soll, fehlt es derzeit an einer Festsetzungsmöglichkeit, die die Fläche als Freiraum sichert, aber eine prozessuale Entwicklung des Nutzungsspektrums ermöglicht. Der Katalog der Festsetzungsinhalte im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch und die Anforderung an eine hinreichende Bestimmtheit der Festsetzung sind darauf zu untersuchen, ob sie Möglichkeiten bieten, um diesen offenen Prozess der Freiraumentwicklung abzubilden.

Ferner ist zu prüfen, ob vom „Baurecht auf Zeit“ analog Gebrauch gemacht werden kann (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Anstelle der differenzierten Festsetzungen unterschiedlicher Zweckbestimmungen könnte eine generalisierte Festsetzungsmöglichkeit die weiteren Verfahren vereinfachen und ermöglichen.

In vielen Fallstudien wurde deutlich, dass sich die Eindeutigkeit von Nutzungen auflöst. Formen urbaner Landwirtschaft haben zum Beispiel eine große Nähe zu den Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport (Reiten); Waldweide ist sowohl Fläche für Wald als auch Fläche für die Landwirtschaft. Interkulturelle Gärten sind weder Kleingärten noch Spielplatz, sie verändern auch ihre Größe und Lage.

Vor dem Hintergrund neuer Akteurskonstellationen und dem verstärkten Engagement von Ehrenamtlichen verschwimmen die Kategorien von öffentlicher und privater Grünfläche. Öffentliche Flächen werden nicht mehr allein durch das Grünflächenamt der Stadt, sondern auch durch private Initiativen gepflegt, unterhalten und zu bestimmten oder auch unregelmäßigen Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit der vor allem in der verbindlichen Bauleitplanung geforderten hinreichenden Bestimmtheit der Festsetzungen sind diese neuen Teilöffentlichkeiten der Renaturierung nur schwer abbildbar. Daher wäre zu prüfen, ob es eine Festsetzung geben müsste, die diese prozesshafte Entwicklung widerspiegelt.

Mit einem Planzeichen wie „Fläche für urbane Landschaft“ könnte die dauerhafte Flächensicherung als Freifläche gewährleistet und dabei gleichzeitig die notwendige Offenheit und Flexibilität dieses Prozesses ermöglicht werden, da die Fläche in der Ausdifferenzierung unbestimmt bleibt. Allerdings ist zu prüfen, ob dies der Bestimmtheitsanforderung der Bauleitplanung genügt. Ziel einer

solchen Festsetzung wäre, die Multifunktionalität und Dynamik einer dauerhaften Renaturierung zu ermöglichen und zu sichern sowie eine funktionale Durchlässigkeit von monofunktionalen Nachnutzungskategorien wie Landwirtschaft, Wald, Erholung und deren Zwischenformen und Verwebungen zu gewährleisten. Insofern würde durch die Generalisierung eine Vereinfachung erreicht werden.

Als Nebeneffekt würden offene Planungsprozesse auch aktiv angeregt werden, sobald es eine solche Flächenkategorie in der verbindlichen Bauleitplanung gibt.

### **Dynamisierte Naturkonzepte könnten Renaturierungshemmnisse abbauen helfen**

Das geltende Naturschutzrecht führt derzeit dazu, dass Renaturierungsmaßnahmen nicht konsequent umgesetzt werden.

Wenn aus Rückbauflächen ökologisch wertvolle Magerrasenrasenbiotope oder strukturreiche Gehölzgruppen entstehen, die im Falle einer landwirtschaftlichen Umnutzung, Aufforstung oder sportlichen Freiflächenutzung Ausgleichsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Befreiungen erforderlich machen, dann treten erhebliche Konflikte mit den prozessualen Renaturierungskonzepten auf, die eine hohe Entwicklungsdynamik haben. Daher wäre eine Lockerung der naturschutzrechtlichen Anforderungen auf Rückbau- und Renaturierungsflächen sinnvoll, da damit die Spielräume einer prozessualen Weiterentwicklung nicht eingeschränkt werden. Hier besteht weiterer Konkretisierungsbedarf.

Wenn aufkommende Gehölze aufgrund der Sukzession auf ehemals bebauten Flächen nach wenigen Jahren in den Status Wald nach Bundeswaldgesetz hineinwachsen und damit jegliche Veränderung nach den einschlägigen Regelungen der Länderwaldgesetze zu genehmigen sind und extensive Beweidung nicht mehr zulässig ist, werden nur noch Wiesenflächen angelegt, da vom Grundstückseigentümer befürchtet wird, dass sonst Entscheidungsspielräume eingeschränkt werden.

Dieser Automatismus sollte angesichts der stetig fortschreitenden Sukzessionsprozesse auf Rückbauflächen diskutiert werden. Über eine Flexibilisierung des Waldgesetzes ist in diesem Zusammenhang nachzudenken. „Natur auf Zeit“ bei nicht-baulicher Nachnutzung ist eine weitere Option. In NRW gibt es seit 2007 eine Novelle des Land-

schaftsgesetzes, mit der „Natur auf Zeit“ möglich ist. Es gibt zwei Möglichkeiten im Umgang mit Renaturierungsflächen:

Bei „Natur auf Zeit“ müssen keine Ausgleichsmaßnahmen bzw. -zahlungen erfolgen, wenn eine Rückbaufläche wieder bebaut oder die Freiraumnutzung intensiviert wird. Die Fläche muss zu Beginn des Statuswechsels ökologisch bewertet werden. Bei einer Umwandlung in „Natur auf Dauer“ kann der ökologische „Zugewinn“ abgeschöpft und als Ausgleich bei anderen Eingriffen angerechnet werden.

Interessante Lösungsansätze bieten auch die Konzepte des dynamischen Naturschutzes. Bezogen auf eine Gesamtfläche kann „vagabundierende Natur“ zugelassen und so eine dynamische Flächennutzung ermöglicht werden. Diese Konzepte stoßen aber immer wieder auf die Restriktionen des Naturschutz- und Waldgesetzes, da diese bestandsorientiert strukturiert sind. Daher wären die Befreiungstatbestände, die im Rahmen des Bundesnaturschutzgesetzes möglich sind, für Rückbauflächen ein wichtiger Lösungsansatz. Hier sind weitere dezidierte Untersuchungen zu Vor- und Nachteilen einer solchen Dynamisierung erforderlich.

### **Ausgleichsmaßnahmen – Motor und Bremse zugleich**

Das Ausgleichserfordernis für Eingriffe in Natur und Landschaft ist eines der wichtigsten Instrumente zur Finanzierung von Renaturierungsprojekten. Das macht Renaturierungsprojekte in starkem Maße vom Vorhandensein von Eingriffen abhängig.

Ausgleichskonzeptionen, in denen ausschließlich die Ausgleichsfunktionen in den Vordergrund rücken, führen schnell zu einer monofunktionalen, städtisch nicht integrativen Nachnutzung, da sie allein aus den naturschutzrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden. Daher sind integrative Konzepte, die die unterschiedlichen Anforderungen einschließlich der naturschutzfachlichen Anforderungen an die Renaturierungsflächen mit in den städtischen Kontext einbinden, von besonderer Bedeutung.

### **Bindungsfristen bei erfolgten Fördertatbeständen**

Als Hemmnis erweisen sich die langen Bindungsfristen für Maßnahmen im Freiraum aus unterschiedlichen Förderprogrammen (z.B. Wohnumfeldfördernde Maßnahmen – Stadtumbau Ost, Stadtteile mit beson-

derem Förderungsbedarf – Soziale Stadt). Wenn, wie in Cottbus-Neu Schmellwitz, die Wohnbebauung im Rahmen des Rückbauprogramms abgerissen wird, aber die geförderten Maßnahmen im Wohnumfeld auf Spielplätzen erhalten werden müssen, ist dies nicht nur anachronistisch, sondern bindet auch erhebliche Mittel für Pflege, Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht, obwohl keine Nachfrage mehr besteht. Bei der Förderung von Rückbaumaßnahmen sollte die Möglichkeit bestehen, Bindungsfristen aus anderen Programmen zu verkürzen.

### **Verkehrssicherungspflicht schränkt kreative Strategien ein**

In zahlreichen Renaturierungskonzepten entstehen Flächen, die öffentlich nutzbar sind, aber von Initiativen, Vereinen oder Einzelpersonen bewirtschaftet und zum Teil auch baulich hergestellt werden. Wenn Haftung und Verkehrssicherungspflicht zum Thema wird, werden kreative Ideen für Rückbauflächen häufig schon in der Anfangsphase eingeschränkt. Kommunen und Wohnungsgesellschaften übernehmen keine Haftung für die Verkehrssicherung, wenn sie die Flächen nicht selber bewirtschaften. Die neuen Teilöffentlichkeiten wie Initiativen und private Akteure können die Risiken aber auch nicht selber tragen.

In der Folge werden häufig gute Ideen für eine Nachnutzung nicht realisiert, da die Anforderungen aus der Verkehrssicherungspflicht nicht überwunden werden können. Daher sind Lösungsansätze, die die Verkehrssicherungspflicht auf Renaturierungsflächen für die neuen Teilöffentlichkeiten erleichtern, eine wichtige Voraussetzung, um Renaturierungsflächen mit neuen Akteuren der Stadtgesellschaft zu qualifizieren.

Ein Verfahren dazu hat die Stadt Dessau gefunden. Hier übernimmt die Stadt die Verkehrssicherungspflicht bei Einzelpersonen, größere Organisationen wie Vereine müssen sie selbst tragen. Das Thema sollte juristisch genauer untersucht und Spielräume ausgelotet werden.

Die Übertragung der Regelung im Wald durch „die Benutzung geschieht auf eigene Gefahr“ (§ 11, Abs. 1 Bundeswaldgesetz) auf die Renaturierungsflächen wäre dabei ein zu prüfender Lösungsansatz.

#### 4.4 Finanzierung und Inwertstellungselemente

##### Bodenwertverluste und Renaturierung

Mit dem Abriss von Wohnungsbeständen ist nicht nur ein Verlust an Gebäuden (Mieten) verbunden, vielmehr wird auch ein Bodenwertverlust offenbar, wenn die Grundstücke baulich nicht mehr nachgefragt sind. Träger der Bodenwertverluste sind meist die Wohnungsunternehmen. Obwohl der Bodenwertverlust unabhängig von der Renaturierung ist, bestehen daher Vorbehalte Renaturierungsmaßnahmen durchzuführen, da dieser damit öffentlich anerkannt wird.

##### Kein Geld für eine qualifizierte Renaturierung

Die für Rückbau zur Verfügung stehenden Fördermittel werden von den Projektakteuren, die im Rahmen der Fallstudien befragt wurden, durchweg als auskömmlich eingeschätzt. Dagegen stehen für eine qualifizierte Renaturierung wenig passgenaue Fördermittelkulisen zur Verfügung. Grundsätzlich ist festzustellen, dass aus dem Programmteil Rückbau im Bund-Länderprogramm „Stadtumbau-Ost“ häufig nur eine einfache Raseneinsaat realisiert wird.

Die unterschiedlichen Renaturierungsmaßnahmen werden in Abhängigkeit der Nachnutzungsart aus einem kreativen Mix aus Ausgleichsmitteln, Stadtumbau-Ost – Programmteile Rückbau und Aufwertung, Eigenmitteln der Eigentümer, aus Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung oder anderen Programmen (Landwirtschaftliche Prämien/Programme zur Waldmehrung) sowie kommunalen Mitteln finanziert. Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung bietet aufgrund seiner Komplexität und Flexibilität auch für integrierte Renaturierungsprojekte eine geeignete Förderkulisse. Da nur ausgewählte Stadtgebiete gefördert werden und keine privaten Eigentümer, steht er jedoch vielen Projekten nicht zur Verfügung. Über die Einbeziehung von Flächen in den Hochwasserschutz erhoffen sich einige Projektakteure neue Förderoptionen erschließen zu können.

Die Fördermittelkulisse bestimmt oftmals die Ziele von Renaturierungsprojekten. Meist ist der Einsatz von Ausgleichsmitteln entsprechend den naturschutzrechtlichen Regelungen der Länder der am häufigsten gewählte Ansatz.

Von den Projektakteuren wurde auch eine fehlende Förderung von umfassenden Planungsvorläufen für Gesamtkonzepte, auf deren Basis entsprechende Einzelförderungen beantragt werden können, als Hemmnis genannt. Neben fehlendem Personal liegt darin ein Hauptgrund für die Nicht-Beantragung von Fördermitteln. Weiterhin binden die Verwaltung und Abrechnung von Fördermitteln in den Kommunen und Städten über die Regelaufgaben hinaus erhebliche Personalmittel, so dass dies zu einem Grund wird, Fördermittel nicht zu beantragen.

##### Verstetigung der Pflege und Unterhaltung – eine offene Frage

Die dauerhafte Pflege und Unterhaltung renaturierter Flächen sind die dringlichsten Probleme, die angegangen werden müssen, um Projekten zu einem nachhaltigen Erfolg zu verhelfen. Es fehlen nicht nur in den entsprechenden Förderkulissen der Städtebauförderung des Bundes Gelder für eine Anschlussfinanzierung. Auch Ausgleichsleistungen im Rahmen des Naturschutzgesetzes garantieren Pflegeleistungen in der Regel nur über einen begrenzten Zeitraum.

Wie hoch der finanzielle Aufwand zur Pflege und Unterhaltung von Rückbauflächen sein kann, zeigt eine Beispielrechnung eines Wohnungsunternehmens. Selbst bei einer einfachen Raseneinsaat schlagen die Kosten für Mahd, Haftpflichtversicherung, Niederschlagsentwässerung, Grundsteuer und die Straßenreinigungsgebühren mit 50 Cent/qm/Jahr zu Buche. Bei einem angenommenen Flächenbestand von 10 ha belaufen sich die Aufwandskosten auf ca. 50.000 Euro im Jahr. Fragen externer Trägerschaften, der Verstetigung kostenneutraler Nutzung und Bewirtschaftung sind daher von großer wirtschaftlicher Relevanz für die Gemeinden, Städte und Wohnungsunternehmen.

Ökologische, ökonomische und soziale Inwertstellungselemente, wie die Anlage von Kurzumtriebsplantagen, die Verpachtung der Flächen an Landwirte oder die Einbeziehung gemeinnütziger Vereine in den Betrieb und die Pflege von Renaturierungsflächen sind Möglichkeiten, um Flächen wirtschaftlich effektiv zu nutzen. Im besten Fall initiieren sie eine, wenn auch bescheidene, neue ökonomische Wertschöpfungskette und tragen zur Schaffung von Arbeitsplätzen bei.

Zukünftig wird verstärkt bei der Konzeptentwicklung für Renaturierungsflächen darauf zu achten sein, wie nach dem Rückbau die

dauerhafte Pflege und Bewirtschaftung verstetigt werden kann.

Neben den Forderungen nach einer finanziellen Aufstockung bestehender Förderinstrumente um Mittel für die Anschlussfinanzierung, ist in diesem Sinne auch Kreativität bei der Aktivierung möglicher Nutzer gefragt, die bei der Pflege und Unterhaltung der Flächen unterstützend wirken können.

#### 4.5 Kommunikation

Ein wesentlicher neuer Aspekt, der bei der Untersuchung der Fallstudien-Projekte und bei den Expertengesprächen zu Tage trat, ist die Notwendigkeit einer gezielten und in viele Richtungen wirkenden Kommunikationsstrategie (Beteiligungsmodelle, Marketing, Events, Bildung), um Akzeptanz für Renaturierungsprojekte zu erzeugen. Eine auf Information und aktive Einbeziehung gerichtete Kommunikation mit der Bevölkerung ist genauso wichtig wie intensive Abstimmungsprozesse im politischen Raum und in der Verwaltung. Kommunikation muss frühzeitig einsetzen und auf den jeweiligen Ort und das Projekt zugeschnitten werden, um ein Gelingen zu stützen.

Bei den untersuchten Projekten haben sich verschiedene, teils parallel betriebene Kommunikationsverfahren bewährt, die vom Einsatz informeller Planungsansätze über ämterübergreifende Arbeitsgruppen bis hin zu regelmäßigen Veranstaltungen mit Bürgern, Initiativen und Amtsvertretern wie z.B. dem Weißeritz-Stammtisch reichen. Wesentliche Voraussetzung für das Gelingen der Kommunikationsprozesse waren Ergebnisoffenheit, Transparenz und die Gleichberechtigung der Akteure.

#### Direkte Beteiligung erhöht die Bindung an den Ort

Die In-Kulturnahme urbaner Flächen selbst kann ein wesentlicher Teil von Kommunikation bei der Renaturierung nicht mehr gebrauchter Flächen sein. Baumpflanzaktionen mit Bürgern (Essen, Halle, Leipzig) oder die In-Kulturnahme von Flächen (Claims in Dessau, Mühlenverein in Dresden, Kirchengemeinden im Industriegewald) bewirken eine direkte Bindung an den Ort und stärken den Zusammenhalt in der Einwohnerschaft. Die sichtbaren Aktivitäten setzen Dominoeffekte in Gang und ermutigen die Mitbürger zum Mitmachen. Wichtig für eine kontinuierliche Wahrnehmung neuer urbaner Landschaften sind permanente Mitmachmöglichkeiten, wie sie in Frankfurt durch die Aeronauten angeboten werden.

#### Visuelle Kommunikation erleichtert die Vermittlung

Heute funktioniert Kommunikation verstärkt über visuelle Eindrücke und Bilder. Eine visuell anspruchsvolle und sorgfältige Art der Kommunikation beflügelt die Phantasie, schärft die Wahrnehmung und kann daher auch Interesse an Renaturierungsprojekten befördern. Gerade für die Vermittlung langfristiger Projekte sind anschauliche Bilder hilfreich, um sich zukünftige Zustände vorstellen zu können. So gestaltet das Bauhaus Dessau alle für das Claimprojekt notwendigen Schritte als visuellen Kommunikationsprozess. Um das Projekt offensiv zu kommunizieren, wurden die „400 qm Dessau“ als Marke auch visuell inszeniert und auch die Mitmach-Aktionen werden ästhetisch anspruchsvoll vorbereitet und durchgeführt.



Verschiedene Wege der Kommunikation



**Offensive Marketingstrategien als Teil des Kommunikationsprozesses**

Um eine breitere Werbewirkung für Renaturierungsprojekte zu erzielen und das Außenimage neuer Standorte aufzuwerten, sind auch Mittel des klassischen Marketings wie Logos, Stadtteil-Mottos oder auch die Durchführung von Events sinnvoll. In Essen haben sich Baustellenführungen und Fahrradtouren rund um den Krupp-Gürtel bewährt, die einen großen Zustrom an externen Besuchern auslösten. Kunstevents, wie die „Spur der Steine“ in Halle-Silberhöhe erregten mit der Verleihung des mfi (Management für Immobilien AG) Kunstpreises 2006 große öffentliche Aufmerksamkeit und trugen zur Imageverbesserung des Stadtteils bei. Die Infobox in Hoyerswerda dient der «direkten» Vermarktung von Stadtumbauideen.

Die geschichtliche Dimension von Orten kann auch ein wichtiger Identifikationsträger des neuen Stücks Stadt sein. Der Weißeritz-Grünzug in Dresden oder das Industriewald-Projekt im Ruhrgebiet nutzen ihre Industriegeschichte zur Imagebildung, wie Frankfurt die Militärgeschichte zivil umdeutet und zum Marketing einsetzt.

**Renaturierungsprojekte brauchen eine kontinuierliche Kommunikation**

Die Komplexität von Renaturierungsprozessen ist noch ungewohnt und muss erst erlernt werden. Daher genügt es nicht, die Kommunikationsstrategie auf einmalige Aktionen auszurichten. Als Erfolg versprechend hat sich die Überführung der Renaturierung in einen kontinuierlichen Kommunikationsprozess erwiesen.

Dazu gehören auch wiederkehrende Feste und Ereignisse, mit denen eine beständige Aufmerksamkeit auf die Projekte gelenkt wird oder Bildungsprogramme, mit denen neben dem Erwerb von Wissen über Natur und Umwelt auch eine positive Bindung aufgebaut wird.

Mit dem kontinuierlichen Einsatz von „Landschaftslotsen“ auf dem Gelände des Alten Flugplatzes in Frankfurt konnten im Prozess entstandene Probleme wie Vermüllung und Störungen der Sukzessionsbereiche durch Lärm, Hunde oder Vandalismus durch direkte Gespräche geregelt werden.

## 5 Handlungsempfehlungen

Renaturierungsprojekte zeichnen sich durch eine hohe Multifunktionalität aus. Sie erfordern neue Formen der Kooperation in der Stadt sowie neue Verfahren und Kommunikationsstrukturen. Darüber hinaus brauchen Renaturierungsprojekte eine Landschaftsvision. Unter diesen Prämissen kann Renaturierung als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung gelingen.

Mit den Renaturierungsprojekten entstehen neue Freiraumtypologien, Möglichkeitsräume und besondere Atmosphären mit vielfältigen Nutzungsmischungen. Dadurch erzeugen Renaturierungsprojekte neue urbane Landschaften.

Die Handlungsempfehlungen machen zusammenfassend deutlich, wie multifunktionale, neue urbane Landschaften entstehen

können und zielen darauf ab, innovative Ideen und Flächennutzungsprofile zu entwickeln sowie neue Trägerschaften und Interaktionsformen zu schmieden. Darüber hinaus werden Wege aufgezeigt, wie Flächenbewirtschaftung dauerhaft abgesichert und kulturelle Programmatiken verankert werden können.

### **Renaturierung als Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist möglich**

Renaturierung erzeugt neue urbane Landschaften. Sie ist Teil einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung und erfordert etwas Mut auch ungewöhnliche Wege zu gehen. Renaturierung muss mit ihren neuen Kooperationsformen noch erlernt werden.

#### **Die Renaturierung ist ein Prozess, der sich schrittweise entwickelt, wächst, neu formiert und verändert.**

- Leitvorstellungen und strategische Regeln als Grundlage eines dynamischen Prozesses entwickeln
- Unschärfen informeller Planungen nutzen und Spielräume ermöglichen
- Flexible Planungsinstrumente und -verfahren entwickeln und nutzen
- Prozessuale Entwicklungen initiieren, organisieren und moderieren

#### **Mit Renaturierung neue Wertschöpfungsprozesse initiieren**

Nach Abbruch der baulichen Wertschöpfung

- Das Aufkeimen neuer freiraumbezogener Wertschöpfungsprozesse erkennen und unterstützen
- Ideen und Schnittstellen einer neuen Freiraumökonomie bewusst fördern
- Hilfestellung durch ressortübergreifende Kooperationen geben

#### **Renaturierung als eine baukulturelle Aufgabe kommunizieren**

Renaturierung bedeutet nicht nur wachsen lassen; sondern sie ist als eine gestaltende Strategie zu verstehen

- Baukultur breit anlegen (Planungs-, Beteiligungs- und Verfahrenskultur)
- Auch bei geringen Mitteln Baukultur fördern
- Neue Landschaften als Gestaltungsaufgabe mit einer neuen Ästhetik verstehen
- Mit Baukultur Zeichen setzen und so die Akzeptanz erhöhen

#### **Informelle Planungsinstrumente als Teil einer prozessualen Entwicklung einsetzen**

Informelle Pläne sind notwendig

- Als Vision (Was kommt nach dem Rückbau?)
- Für die politische und kommunale Legitimation und Abstimmung
- Zur Ausrichtung des Handelns der Akteure

- Zur Identifikation und Herstellung von Allianzen
- Für die Entwicklung von Möglichkeitsräumen in der Stadt
- Als Grundlage für Finanzierungsstrategien

#### **Formelle Instrumente sparsam und gezielt einsetzen**

Zur dauerhaften Absicherung von Renaturierungsflächen können verbindliche Bauleitpläne notwendig werden.

Um Möglichkeitsräume, Entwicklungsoptionen und den Prozesscharakter der Renaturierungsprojekte offen zu halten, möglichst „offene“ Festsetzungen treffen.

Eine dynamische Flächenkategorie „urbane Landschaft“ könnte dabei helfen.

#### **Die Verstetigungsfähigkeit der Projekte in der Konzeptionsphase mit denken**

- Vielfältige Nutzungen als robuste Basis entwickeln
- Produktive Flächen fördern
- Mut zu neuen Trägerschaften haben
- Kosten für Pflege und Betrieb frühzeitig ermitteln (Finanzierungskonzepte)

#### **Kommunikation erhöht die Akzeptanz**

Renaturierung braucht mehr als die klassische Bürgerbeteiligung.

- Vielschichtige Kommunikationsstrategien entwickeln, um Allianzen und Akzeptanz zu fördern
- Kommunikationsforen als Gesprächsplattform etablieren
- Landschaftszentren als Anlaufstellen einrichten
- Eine frühzeitige und offene Kommunikation anschieben

#### **Die In-Kulturnahme erlernen**

Aus Stadt Landschaft machen, bedeutet

- Eine neue Idee von Landschaft zu entwickeln
- Akteure zu gewinnen und zu ermutigen
- Prozesse und Räume dauerhaft zu gestalten, um so die dauerhafte In-Kulturnahme vorzubereiten

## Teil II – Fallstudien

## Eisenhüttenstadt, Brandenburg

# Abwartende Renaturierung – Abrissflächen des Wohnkomplexes VII

Die Neugestaltung durch das neue Nutzungskonzept basiert auf Wald und Sukzession. Hemmend für die sofortige Umsetzung wirken die fehlende Finanzierung, andere Prioritäten in der Stadtentwicklung und die Hoffnung auf erneutes Stadtwachstum.



### Kontext

Zum Aufbau einer eigenen Schwerindustrie errichtete die DDR Anfang der 1950er Jahre bei Fürstenberg (Oder) das Eisenhüttenkombinat EKO. Parallel zu den jeweiligen Ausbaustufen des Werkes entstand schrittweise eine neue Stadt.

Nach Überwindung des wirtschaftlichen Abschwungs nach 1989 konnte sich das Hüttenwerk europaweit profilieren und ist heute einer der größten Arbeitgeber Ostbrandenburgs. Eisenhüttenstadt bewältigt seit Ende der 1990er Jahre starke Bevölkerungsverluste und die damit verbundenen Auswirkungen. Seit 2003 wird die Stadt im Rahmen des Stadtumbauprogramms Ost gefördert. Der flächenhafte Abriss von Wohngebäuden konzentriert sich insbesondere auf den Wohnkomplex (WK) VII.

Neben der Ausweisung Eisenhüttenstadts als regionaler Wachstumskern geben Ansiedlungsabsichten zukunftsfähiger Industrieunternehmen Anlass zum Optimismus.

### Projekt

Die für eine dauerhafte Renaturierung vorgesehenen Flächen liegen am Stadtrand Eisenhüttenstadts, grenzen im Norden unmittelbar an die Altstadt Fürstenberg (Oder) und im Osten und Süden an gewerblich geprägte Areale entlang des Oder-Spreekanal. Es sind die größten durch Rückbau entstehenden zusammenhängenden Freiflächen Eisenhüttenstadts. Bereits abgerissen sind der ehemalige WK VII Süd mit ca. 14 ha. Der Rückbau des WK VII Nord, von dem rund 6 ha renaturiert werden, wird bis 2010 abgeschlossen sein.

Vorgesehen ist die dauerhafte Neuformulierung dieser neuen Freifläche durch gliedernde gestalterische Setzungen, die auch

Raum für zukünftige, noch nicht bekannte Nutzungen offen lassen. Um einen städtebaulichen Zusammenhang mit Fürstenberg herzustellen, werden die freien Flächen am nördlichen Rand des ehemaligen WK VII mit kleinteiliger Baustruktur ergänzt.

Obwohl das Entwicklungskonzept für den WK VII Süd bereits 2004 in einem städtebaulichen Entwurf konkretisiert wurde, sind bis auf eine Raseneinsaat noch keine weiteren Maßnahmen durchgeführt worden, da wegen des großen Angebotes an vorhandenen Naherholungsräumen kein akuter Umsetzungsdruck besteht. Vor dem Hintergrund der derzeitigen finanziellen Situation der Stadt und der Wohnungsunternehmen wird noch nach ökonomisch tragfähigen Nutzungen gesucht.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Der städtebauliche Entwurf schafft einen geordneten Rahmen durch gestalterische Setzungen, die noch offene Nutzungen zulassen. Dabei dient eine Allee entlang des historischen Malzweges der Verbindung der alten Ortslage Fürstenbergs und der nahe gelegenen Diehloer Berge. Ein durch unterschiedliche Pflanzen und Materialien gestaltetes Nord-Süd-Band soll die neu entstehende Bebauung im nördlichen Teilbereich an den Landschaftsraum anbinden und der Fläche eine räumlich-gestalterische Struktur geben. Parallel zur Bahntrasse und im Süden sieht das Konzept Aufforstungsflächen zur räumlichen Einfassung und zur Abschirmung vor. Die übrigen Flächen sollen der Sukzession überlassen werden. In die Anlage können auch verschiedene Nutzungen eingeordnet werden, wie z.B. Treffpunkte für Jugendliche, Angebote für Trendsportarten oder Erlebnisräume für Kinder.



<b>Stadt:</b>	Eisenhüttenstadt	<b>Bundesland:</b>	BB	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	46.646	<b>Einwohner 2007:</b>	33.091	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	objektbezogen	<b>Projektfläche:</b>	20 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Planung

### Ziele und Maßnahmen

- Entwicklung einer tragfähigen Stadtstruktur durch das Leitbild der Stadtlandschaft
- Entwicklung eines Grundgerüsts mit Optionsflächen durch einzelne raumbildende Maßnahmen sowie der Herstellung von Wegebeziehungen
- Stärkung der Innenstadt, insbesondere denkmalgeschützter Wohnkomplexe
- Festlegung von Investitionsgebieten und Lenkung der Nachfrage nach Eigenheimen
- Bauliche Nachnutzung im Nordosten des Wohnkomplexes VII Nord
- Integration in den städtebaulichen Zusammenhang des Stadtteils Fürstenberg (Oder)
- Entwicklung der historischen Siedlungsstruktur des Stadtteils Fürstenberg (Oder)

Nach erfolgtem Abriss des WK VII Süd und von Teilbereichen des WK VII Nord und der Tiefenenttrümmerung der Flächen wurden diese mit Rasen eingesät.

Nicht mehr benötigte Verkehrsflächen wurden zwar entwidmet, ihr Rückbau steht allerdings noch aus. Teilweise werden Straßen und Leitungsnetze für bauliche Nachnutzung im Nordosten des WK VII Nord genutzt. Es wurde nur der Leitungs- und Anlagebestand rückgebaut, der unbedingt entfernt werden musste. Angesichts der bei Komplettrückbau der technischen Versorgungsanlagen anfallenden Kosten verblieben die stillgelegten Ver- und Versorgungsleitungen überwiegend im Erdreich.

### Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

2000 wurde die Arbeitsgruppe Stadtumbau gegründet, die sich seitdem als Verfahren begleitende Organisationsstruktur bewährt. In der Arbeitsgruppe entwickeln die am



Städtebaulicher Entwurf 2004, Wohnkomplex VII  
(Plan: B.B.S.M./BSM mbH, Potsdam)

Stadtumbau beteiligten Akteure, die Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH (GeWi), die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft e.G. (EWG) sowie Vertreter der Versorgungsunternehmen unter der Federführung der Stadtverwaltung gemeinsame Zielsetzungen und Konzepte. Themenspezifisch werden Einzeltermine mit den entsprechenden Fachämtern (Denkmalschutz, Soziale Einrichtungen, etc.) durchgeführt.



2002  
(Luftbild 2002: Stadt Eisenhüttenstadt / Luftbildbearbeitungen 2002-2005: Christiane Nowak)

2003

2004

2005



Stadtbaukonzept Zielplan Stadtbau Eisenhüttenstadt - Gebietskategorien 2004 und Fortschreibung 2007, (Plan: B.B.S.M./BSM mbH Potsdam)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Zur Absicherung der Entwicklungsziele des Stadtbaus haben die Stadtverordneten den Zielplan Stadtbau im Rahmen der ersten (2004) und zweiten Fortschreibung (2007) des Stadtbaukonzeptes beschlossen. Darin ist die Fläche des ehemaligen WK VII Süd als „Umstrukturierungsgebiet mit flächenhaftem Abriss und Nachnutzung als Grünfläche oder Wald“ definiert. Im FNP ist der WK VII Süd weiterhin als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Infolge des Abrisses wird die Fläche als „Außenbereich“ im „Innenbereich“ angesehen.

Die Sicherung der Planungsabsichten erfolgt in Eisenhüttenstadt durch selbst entwickelte Ordnungsmaßnahmenverträge, die zwischen den Wohnungsunternehmen und der Stadt als Zuwendungsempfängerin auf freiwilliger Basis geschlossen werden. Diese Verträge beinhalten die Förderbedingungen des Programms Stadtbau Ost und die Bestimmungen des Zuwendungsbescheides für Abrissmaßnahmen des Landes Brandenburg. Da die Fördermittel in kommunaler Hand sind, sichert dieses Verfahren die kommunale Steuerungsfunktion im Stadtbau. Grundlage für die auf Konsens ausgerichtete bewährte Vorgehensweise sind die gemeinsamen Ziele von Stadt und Wohnungsunternehmen bis 2010. Sobald dieser Konsens entfällt, Abrisse, die nach Brandenburgischer Bauordnung genehmigungsfrei sind, von den Wohnungsunternehmen selbst finanziert werden, werden „harte“ Instrumente, wie die Aufstellung einer Stadtbauausatzung nach BauGB erforderlich. So kann die kommunale Steuerungsfunktion erhalten werden.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Abrisse und Raseneinsaat wurden über das Bund-Länderprogramm Stadtbau Ost gefördert. Eine Förderung des Abbaus der

technischen Versorgungsanlagen im Rahmen des „Teilprogramms Aufwertung“ als sogenannte Ordnungsmaßnahme ist aufgrund anderer Prioritätensetzung in der Stadt nicht erfolgt.

Eine Anpassung des FNP an das im Stadtbaukonzept dargestellte Entwicklungsziel „Grünfläche oder Wald“ soll erfolgen, sobald sich eine Nachnutzung konkretisiert. Da dies auch die Korrektur der Buchwerte nach sich zieht, wird eine konkrete nichtbauliche Nachnutzung von Seiten der Wohnungsgesellschaft nicht mit Dringlichkeit verfolgt.

### Pflege und Unterhaltung

Auf der Suche nach wirtschaftlichen Nachnutzungen wurden verschiedene Ideen entwickelt. Die jüngste Anfrage eines privaten Betreibers, auf Teilen der Fläche ein Solarfeld einzurichten, scheiterte jedoch an den Kosten für die erforderlichen Sicherungsanlagen bzw. für erforderliches Wachpersonal.

Auch die Möglichkeit, die Flächen aufzuforsten, wurde bereits erörtert, jedoch nicht konkretisiert. Die Flächen könnten mittels eines Bewirtschaftungsvertrages an das Landesforstamt übergehen. Überlegt wird auch eine Zusammenarbeit mit der Europa-Universität Viadrina zur Beobachtung von Sukzessionsflächen bzw. der Entwicklung klimagerechten Saatgutes.

Aktuell besteht von Seiten der sich auf dem Gelände befindenden „wildem“ Kleingärtner Interesse an der Erweiterung ihrer Anlage. Die Stadtverwaltung sieht allerdings Schwierigkeiten in Hinblick auf Haftungsrisiken, da es keinen Vertragspartner im Sinne des Kleingartengesetzes (Verein/Verband) gibt.

Bis eine geeignete Nachnutzung gefunden wird, pflegen die Wohnungsunternehmen die Flächen extensiv auf eigene Kosten und zahlen die Haftpflichtversicherung und Grundsteuer.

### Kommunikationsstrategien

Neben regelmäßigen Informationen in der Presse, dem Stadtfernsehen und dem Magazin „Stadtspiegel“ sowie auf Informationstafeln im Rathaus werden zu Einzelaspekten Bürgerveranstaltungen durchgeführt, wie das Seniorenforum und eine Informationsveranstaltung für Spätaussiedler. Seit 2003 informiert die Stadtbauzeitung „EisenhüttenSTADT IM UMBAU“ über den jeweils aktuellen Stand des Umbauprozesses.

#### Kontakt:

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt  
Bereich Stadtentwicklung/  
Stadtbau  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt  
Tel. 03364 566-0  
info@eisenhuettenstadt.de

#### Weiterführende Informationen

• [www.eisenhuettenstadt.de](http://www.eisenhuettenstadt.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Ordnungsmaßnahmeverträge ermöglichen gezielte und nachhaltige kommunale Steuerungsfunktion
- Vernetzung innerstädtischer Gebiete mit der umgebenden Landschaft
- Anknüpfung an historische Strukturen durch den historischen Malzweg
- „Abwarten“ als Chance für eine passgenaue Nachnutzung der Fläche

**Probleme und Hemmnisse**

- Höhere Priorität anderer Planungen für ein neues Industriegewerbe und Schlüsselprojekte des InSEK
- Erschwerung von Aufforstung durch fehlenden Rückbau und Neuordnung der technischen Infrastruktur
- Fehlen von Mitteln für die Umsetzung der Grundstrukturen des städtebaulichen Entwurfs (Prioritätensetzung der Stadt)
- Zurückhaltung der Wohnungsbaunternehmen zur Renaturierung aufgrund

der zu erwartenden Restriktionen durch Naturschutz und Waldgesetz

- Mangelnde Flexibilität durch Zweckbindungen von Fördermitteln über 25 Jahre
- Korrektur der Buchwerte bei den Wohnungsunternehmen nach Fixierung der dauerhaften Renaturierung

**Innovation und Vorbildcharakter**

Der rahmensetzende städtebauliche Entwurf ermöglicht die Handlungsfähigkeit durch einzelne raumbildende Maßnahmen und bietet ein Grundgerüst für zukünftige Gestaltung bei gleichzeitiger großer Offenheit für unterschiedliche Nutzungsoptionen in der Fläche.

Auf Basis der Ordnungsmaßnahmeverträge konnte die Zusammenarbeit mit den beiden Wohnungsunternehmen im Einvernehmen und effektiv gestaltet werden.



Historischer Malzweg, soll als Allee bepflanzt werden (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

*>> Den Rückbau der Versorgungsleitung nimmt man nicht wahr. Es wird ja lediglich unterirdisch beräumt, danach sehen die Flächen wieder aus wie vorher. Wenn man dagegen mit wesentlich weniger Mitteln den Nord-Süd-Weg qualifiziert, das Großgrün punktuell ergänzt und die Fläche sauber hält, dann wird das positiv wahrgenommen. <<*

Christiane Nowak, Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, 15.07.08

2000	Gründung der Arbeitsgruppe Stadtumbau
2002	Stadtumbaukonzept Eisenhüttenstadt
2003/2006	kompletter Abriss des Wohnkomplexes VII Süd (1.142 Wohnungen)
2004	Teilräumliches Konzept WK VII
2004	erste Fortschreibung Stadtumbaukonzept Eisenhüttenstadt
2007	zweite Fortschreibung Stadtumbaukonzept Eisenhüttenstadt
bis 2010	Abriss von 1.653 der 1.998 Wohnungen im Wohnkomplex VII Nord durch flächenhafte Abbrüche



Unterschiedlich gepflegte Grundstücke und ihre Vegetation (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



## Gelsenkirchen, Nordrhein-Westfalen

# Strukturwandel zum Begreifen – Industriewald Rheinelbe

Mit Natur und Kunst wird die neue Wildnis auf dem ehemaligen Zechengelände Rheinelbe inszeniert. Als Teil des „Industriewald Ruhrgebiet“ zeigt Rheinelbe die Chancen des Strukturwandels im Ruhrgebiet auf. Rheinelbe ist auch ein Natur-Lernort für Kinder.



### Kontext

Der Bergbau im Ruhrgebiet ist seit Jahren auf dem Rückzug. Die Region muss sowohl einen radikalen wirtschaftlichen Strukturwandel als auch eine gewaltige räumliche Transformation bewältigen. Wichtigste Strategie dafür war die IBA Emscher Park (1989-1999), mit der entscheidende Impulse für den städtebaulichen, sozialen und ökologischen Umbau des Ruhrgebietes gesetzt wurden. In der IBA wurde das „Restflächenprojekt“ initiiert, das für sechs Jahre als Versuch betrieben wurde und seit 2002 als Projekt Industriewald Ruhrgebiet weitergeführt wird. Es wurde eine Schwerpunktaufgabe des Landesbetriebes Wald und Holz NRW. Mit ihm sollen Industriebrachen aufgefangen und durch natürliche Sukzession bewaldet werden. Bestehende Verinselungen sollen überwunden, Grünzüge entwickelt und Ökologieprojekte vernetzt werden.

### Projekt

Der Industriewald Rheinelbe ist eine Teilfläche des Gesamtprojektes des Landesbetriebes. Bis 1931 war Rheinelbe eine der großen Zechen des Ruhrgebietes. Seit ihrer Schließung entwickelte sich eine wilde, abwechslungsreiche Waldlandschaft mit Hügeln und Tälern, aufgelockert durch Lichtungen. Die Zechenfläche wurde als ein Kernprojekt der IBA Emscher Park zum Skulpturenwald ausgestaltet. Der Landschaftskünstler Herman Prigann hat mit Toren, Türmen und Treppen einen Natur- und Kunst-Erlebnisraum geschaffen, der in der Himmelsleiter auf dem Spiralberg der Fläche Rheinelbe gipfelt. Sie ist eine Landmarke des Ruhrgebietes und Teil der „Route Industriekultur“.

Auf dem gegenüberliegenden und im Gegensatz zum Spiralberg natürlich entstandenen Mechtenberg wird im Rahmen der Re-

gionale Ruhr.2010 in Zusammenarbeit mit Landwirten eine Landartgalerie initiiert, die eine Verbindung zwischen natürlicher und künstlicher Erhebung herstellen soll.

Die Forststation Rheinelbe dokumentiert ebenfalls den Wandel der Fläche: Ehemals war das Gebäude Stromverteilungszentrale, heute dient es auch als Versammlungsort und Informationszentrum.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Mit dem Industriewald-Projekt werden zwei Ziele erreicht. Zum einen können Flächeneigentümer die Zuständigkeit für ihre brach gefallenen Flächen vorübergehend oder dauerhaft an das Industriewald-Projekt abgeben. Zum anderen ermöglicht die Flächenübertragung die Entwicklung von Ökologieprojekten und den Aufbau regionaler Grünstrukturen. Zurzeit macht die Gesamtfläche des Industriewaldes Ruhrgebiet ca. 250 ha aus. Im Ruhrgebiet sind ca. 10.000 ha Brachen ohne Investitionserwartung noch potenzielle Industriewald-Flächen.

Die facettenreichen Flächen werden weitgehend der Öffentlichkeit als Erholungs-, Naturerlebnisräume und als Flächen für Umweltbildung zugänglich gemacht. Im Gegenzug sollen die Menschen aktiv an der Entwicklung der Industriewald-Flächen mitwirken. Aneignungsprozesse und Eingriffe, wie das Befahren mit Mountainbikes, werden daher nicht als Problem, sondern als Teil der Lösung betrachtet.

Mit „Wildnis als urbanes Projekt“ entsteht ein vollkommen neuer Freiraumtypus. Durch die Einbeziehung der belassenen Industrie-Infrastruktur und erhaltenswerter Industriearchitektur wird eine neue Identität gestiftet, die an die altindustrielle Tradition des Ruhrgebietes anknüpft.

<b>Stadt:</b>	Gelsenkirchen	<b>Bundesland:</b>	NW	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	295.368	<b>Einwohner 2007:</b>	264.765	<b>Lage:</b>	Zwischenstadt
<b>Konzept:</b>	regional	<b>Projektfläche:</b>	36 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

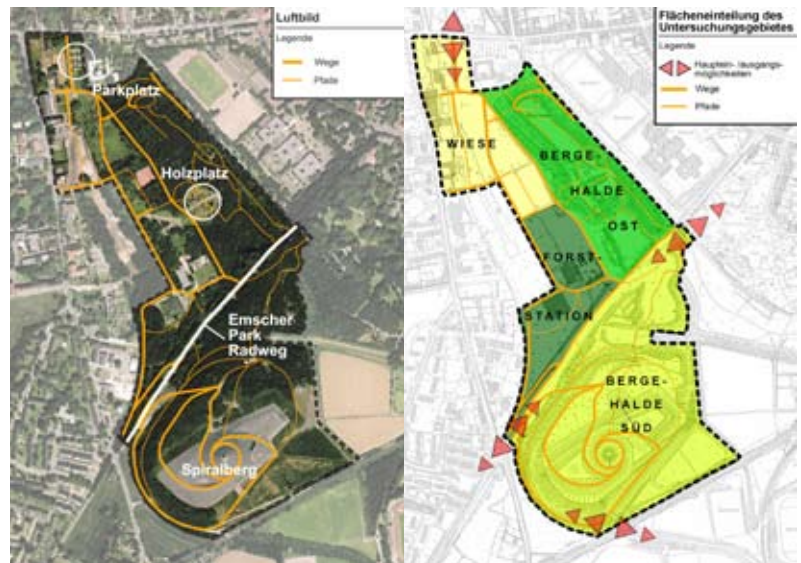
**Ziele und Maßnahmen**

- Förderung von Rückeroberungs- und Regenerationsprozessen der Natur bis zum Waldstadium
- Erhalt bzw. Betonung der eigenständigen ästhetischen Qualität der Flächen
- Reduzierung der Entwicklungs- und Pflegekosten durch extensiven Freiraumtyp
- Minimaler Mitteleinsatz, um die Flächen zugänglich und nutzbar zu machen
- Aufbau wohnungsnaher Erholungsangebote als Rückzugs- und Aneignungsraum
- Win-Win-Situation für Flächeneigentümer und Industriewald-Projekt
- Nutzung der Industriewälder für Maßnahmen der Umweltbildung und des Naturerlebens
- Vermeidung negativer Effekte auf angrenzende Gebiete durch Brachflächen

**Akteurskonstellation und neue Trägerschaften**

Der Industriewald ist als Kooperationsprojekt der Landesentwicklungsgesellschaft (LEG) ins Leben gerufen worden. Trägerin ist seit 2007 das Land als Landesbetrieb mit der Schwerpunktaufgabe Industriewald/urbane Waldnutzung, das Personal und Know-how zur Verfügung stellt. Bis auf zwei landeseigene Staatswaldflächen (12,1 ha) sind alle übrigen Flächen in Privateigentum.

Um die dauerhafte und unabhängige Betreuung und Entwicklung von Industriebrachen zu Industriewald im Ruhrgebiet zu gewährleisten, wurde der Förderverein Industriewald Ruhrgebiet e. V. gegründet, der zukünftig über Kooperationsverträge auch Pflegeleistungen übernehmen soll.



Industriewald Rheinelbe, Wegeplan im Luftbild und Flächeneinteilung, 2003 (Plan: Universität Dortmund, Institut für Geographie und ihre Didaktik)

Mit der Betreuung der Flächen und der lokalen Öffentlichkeitsarbeit sind ein forstlicher Angestellter sowie zwei Forstwirtschaftsmeister betraut, die auf der Industriewaldfläche „Rheinelbe“ in der Forststation des Projekts arbeiten.

Der Industriewald ist Impulsgeber für neue Kooperationen, beispielsweise mit evangelischen Kirchengemeinden. Diese verfügen über ein großes Netzwerk und sind als Multiplikatoren wichtiger Partner bei der Weiterentwicklung des Industriewaldes. Sie nutzen den Industriewald im Rahmen des Konfirmandenunterrichts und werden zukünftig Flächenpatenschaften übernehmen.

Auch Schulen und Kindergärten gehören zu den „Kunden“ des Industriewaldes. Gerade die Angebote, den Wald als außerschulischem Lernort zu nutzen und Lehrerfortbildungen zu absolvieren, werden in Rheinelbe intensiv genutzt.



„Raus ins Vergnügen“ – Kinder begreifen Natur (Foto: Forststation Rheinelbe, Oliver Balke)



Die Landmarke „Himmelsleiter“ von Herman Prigann  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Strategisch-planerisch ist das Projekt in den Masterplan Emscher Landschaftspark eingebunden, der Grundlage für den Wandel von altindustriellen Flächen in eine lebendige Stadtlandschaft ist. Der Industriegwald Ruhrgebiet ist ein Baustein, der Flächeneigentümer dafür gewinnen will, ihre Brachen auf der Basis von Kooperations- bzw. Pachtverträgen an das Projekt zu übertragen. Alle Industriegwald-Flächen werden zu „Wald“ im Sinne des Waldgesetzes und im FNP entsprechend dargestellt. Den rechtlichen Rahmen bilden das neue Landschaftsgesetz NRW (2007) sowie das Landesforstgesetz. Neuerdings ist es nach §4 Abs. 3 des Landschaftsgesetzes möglich, Industriebrachen von der Ausgleichspflicht bei Wiederbebauung („Natur auf Zeit“) zu befreien. So wird die Teilnahme am Industriegwald-Projekt für die Flächeneigner noch attraktiver.

Die Flächeneigentümer müssen sich zu Beginn der Flächenüberstellung zwischen den Modellen der „Natur auf Zeit“ oder der dauerhaften Flächen-Übertragung als „Wald“ entscheiden. Für die dauerhafte Überlassung der Fläche als Wald kann der Flächeneigentümer als Dienstleistung des Industriegwald-Projektes die Führung eines Ökokontos in Anspruch nehmen. Die Modelle werden in den Kooperationsvereinbarungen voneinander unterschieden und in verschiedenen Katastern geführt.

Auch nicht bestockte Flächen können als „fingierte Waldflächen“ im Sinne des Landesforstgesetzes übernommen werden, so weit sie in räumlichem Zusammenhang mit übrigem Wald stehen.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Flächen werden i.d.R. unbebaut übernommen und sind aus dem Bergrecht entlassen. Kosten des Rückbaus und der Altlastensanierung übernimmt der Flächeneigentümer im Rahmen der vorauslaufenden Entlassung der Flächen aus der Bergaufsicht. Da bei „Wald“ gegenüber einer baulichen Nachnutzung geminderte Standards für die Altlastensanierung gelten, ist die Teilnahme am Industriegwald-Projekt für Flächeneigentümer auch ökonomisch eine interessante Lösung, sofern sie die Flächen nicht höherwertig nachnutzen können.

### Pflege und Unterhaltung

Die einzelnen Flächen des Industriegwaldes werden im Rahmen eines „Low-Budget-Managements“ extensiv gepflegt. Die wichtigste Pflegemaßnahme ist die Beseitigung von Müll. Es werden regelmäßige Begehungen durchgeführt, um nötige Pflegemaßnahmen festzulegen.

Mit zunehmender Gesamtfläche wird es immer schwieriger, die Flächen mit dem bestehenden Personalbesatz zu pflegen. Daher ist – auch in Hinblick auf eine Reduzierung der Pflegekosten – geplant, bestehende Netzwerke gezielt zu nutzen, wie beispielsweise die Kirchengemeinden. Ziel ist es, über eine flächenhafte Präsenz vor Ort soziale Kontrolle zu erreichen. Es sollen aber auch gezielt neue Flächennutzungen eingebracht werden, um eine direkte Kontrolle auszuüben. Derzeit nutzen einige Imker den Industriegwald und kümmern sich dabei um eine ordnungsgemäße Benutzung des Waldes.

### Kommunikationsstrategien

Das Industriegwald-Projekt setzt auf Kommunikation, denn der Industriegwald muss als „neue Wildnis“ durch pädagogische Angebote, Kunst und Veranstaltungen umfassend nach außen kommuniziert werden. Geschieht dies nicht, verwahten viele Flächen – mit negativen Rückwirkungen für die umliegenden Quartiere.

Zentrale Bedeutung hat die „Plattform Urbane Waldnutzung“, die die „Waldakteure“ des Ruhrgebietes an einen Tisch bringt, Kooperationsangebote entwickelt und neue Projekte urbaner Waldnutzung in Gang setzt.

„Natur auf Zeit“ ist auch eine Form des Marketings für den Industriegwald. Damit kann die Flächenakquisition entscheidend befördert werden.

#### Kontakt:

Landesbetrieb Wald und Holz  
NRW  
Regionalforstamt Ruhrgebiet  
Schwerpunkt Industriegwald  
Ruhrgebiet  
Brößweg 40  
45897 Gelsenkirchen  
Tel. 0209 94773-0  
ruhrgebiet@wald-und-holz.  
nrw.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.industriegwald-ruhrgebiet.nrw.de](http://www.industriegwald-ruhrgebiet.nrw.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Ökologische und gestalterische Inwertsetzung ehemaliger Industriebrachen
- Aufbau von Grünzügen und Vernetzung von Ökologieprojekten
- Schaffung von Wald zur Benutzung durch den Menschen
- Nutzungsvielfalt durch Aneignungs- und Beteiligungsmöglichkeiten
- Identitätserhaltung für “den Pott”
- Low-Budget-Management

**Probleme und Hemmnisse**

- Zunehmende Probleme der Pflege und Unterhaltung durch Flächenzuwachs
- Verkehrssicherungspflicht an ungesicherten Stellen
- Zunehmende Vermüllung und dadurch negative Auswirkung auf benachbarte Wohnquartiere
- Geringe Wahrnehmung des Projektes innerhalb der Forstverwaltung

**Innovation und Vorbildcharakter**

Mit dem Landschaftsgesetz NRW und dem Landeswaldgesetz bestehen rechtliche Rahmenbedingungen, die große Freiheiten eröffnen, Wald urban zu gestalten. Die auf Industriebrachen entstandene Wildnis wird nicht mit naturschutzrechtlichen Regeln belegt, sondern den Menschen zur aktiven Teilnahme geöffnet. „Natur auf Zeit“ ermöglicht und erleichtert diese Strategie.

Es entsteht eine Win-Win-Situation zwischen dem Land NRW und den Flächeneigentümern. Denn die Flächeneigentümer können ihre Flächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung langfristig vorhalten und das Land kann den Emscher Landschaftspark zwischenzeitlich zu einer neuen lebenswerten Stadtlandschaft weiterentwickeln.

Durch eine breite Identifikation mit dem Industriewald kann der Rückgang der Montanindustrie auch als Chance erfahren werden. Der Industriewald wird dann als Zeichen des Wandels begriffen und als wertvolle Ressource erlebt, die vor der Tür liegt und genutzt werden kann – Strukturwandel zum Begreifen.



Industriewald Rheinelbe  
(Foto: Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur)



Skulptur im Industriewald Rheinelbe von Herman Prigann  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

*>> Im Industriewald bildet sich die Vergangenheit ab, er wird zum neuen Freiraumtyp, der die Identität des Ruhrgebietes erhöht. <<*

Michael Börth, Regionalforstamt Ruhrgebiet, 18.09.08

1931	Stilllegung der Zeche Rheinelbe
1955	Abbau von Fördergerüst, Fördermaschine und Hängebank
ab 1996	Kernprojekt der IBA Emscherpark
2002	Gründung des Projektes Industriewald Ruhrgebiet
2007	vollständige Übernahme des Projektes durch den Landesbetrieb Wald und Holz
in Planung	Städtebauliches Leitkonzept (Managementplan)



Masterplan Emscher Landschaftspark 2010: Wald im Emscher Landschaftspark  
(Plan: Iohrberg stadtlandschaftsarchitektur für Klartext Verlag, Essen)

## Halle (Saale)-Silberhöhe, Sachsen-Anhalt

# Urbane Waldlandschaften – Die Waldstadt Halle-Silberhöhe

Silberhöhe verwandelt sich im Zuge des Stadtumbaus in eine Waldstadt mit einem neuen Gesicht und einem werbewirksamen Image. Halle betrieb anfänglich eine aktive Bodenpolitik und setzt mittlerweile auf Gestattungsverträge mit den Wohnungsunternehmen.



### Kontext

Der am südlichen Stadtrand an der Saale gelegene Stadtteil Halle-Silberhöhe war nach der Wende stärker als andere Stadtteile von Abwanderung betroffen. Hatte der Stadtteil, der 1979 bis 1989 in industrieller Plattenbauweise errichtet wurde, 1989 noch rund 40.000 Einwohner, so werden es nach vorliegenden Prognosen 2012 nur noch ca. 10.000 Menschen sein. Der frühe Handlungsdruck führte noch vor Auflage des Bund-Länderprogramms Stadtumbau Ost zum großflächigen Abriss von Wohngebäuden. Insgesamt ist ein Abriss von 7.000 Wohneinheiten geplant. Zur Minderung der damit verbundenen Problemlagen wurde der Stadtteil 1999 in das Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Die Neuformulierung des Stadtteils als „Waldstadt“ brachte dem Stadtteil mittlerweile ein positives Image und eine neue Perspektive. Dennoch bleibt Silberhöhe ein Schwerpunktbereich des Stadtumbaus in Halle, der heute verstärkt auf die Qualifizierung des verbleibenden Wohnungsbestandes zielt.

### Projekt

Mit dem 2001 beschlossenen Neuordnungskonzept Halle-Silberhöhe wurde ein einzigartiges Nachnutzungsmodell entwickelt, das auf eine Transformation des Stadtteils in eine „Waldstadt“ abzielt. Es sieht eine abgestufte Renaturierung vor, die von einem parkartigen Stadtwald im zentralen Grünzug bis zu naturnahen Sukzessions- und Aufforstungsflächen an den Siedlungsändern im Übergang zum Landschaftsraum der Saale und der Weißen Elster reicht.

Im Unterschied zu anderen Stadtumbaugebieten in Halle wurden in Halle-Silberhöhe von Beginn an konkrete Nachnutzungen festgelegt. Auch Bewohner und Akteure wa-

ren frühzeitig in den Prozess der Stadtteilentwicklung einbezogen.

Im Rahmen des Stadtumbaus wurde der Stadtteil als Marketingmaßnahme offiziell in „Waldstadt Silberhöhe“ umbenannt. Unterstützt wurde der Prozess der Neuausrichtung durch eine bewusste Verknüpfung von Kunst, Wald und Abriss. Der entstehende Wald verhilft dem Stadtteil nicht nur zu einem neuen Image, sondern ist als Naherholungsgebiet an der Saale für die Gesamtstadt von Bedeutung.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Der neue Wald ist beachtlich heterogen und setzt sich aus verschiedenen Wald- und Vegetationstypologien zusammen. Der zentrale Grünzug bleibt Rückgrat der städtebaulichen Struktur, hat jedoch durch den Abbruch der 11-geschossigen Wohngebäude eine völlig neue räumliche Dimension erhalten. Gefasst wird er von sanierten 5-geschossigen Wohngebäuden, „Blühenden Baumhainen“ und Baumblöcken auf ehemaligen Gebäudegrundrissen. Dazwischen erstreckt sich ein kontrastreicher Stadtwald, in dem sich Baumdächer und baumfreie Lichtungen abwechseln. Das Zusammenspiel unterschiedlicher Blühzeiten, das Farbenspiel der Herbstfärbung sowie der Kontrast zwischen weißen Birkenstämmen und Kiefern setzen atmosphärische Akzente. Während im zentralen Grünzug Starkbäume gepflanzt wurden, wurde zur Saale hin mit Heistern oder Stecklingen aufgeforstet.

Geplante temporäre Nutzungen, wie beispielsweise Kurzumtriebsplantagen oder Flächen zur Saatgutgewinnung, sollen helfen, die Rückbauflächen ökonomisch in Wert zu setzen, die Kosten für Anlage und Pflege zu reduzieren und Bauland zu erhalten.

<b>Stadt:</b>	Halle (Saale)	<b>Bundesland:</b>	ST	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	299.884	<b>Einwohner 2007:</b>	234.295	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	teilkommunales	<b>Projektfläche:</b>	61,2 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Umsetzung

### Ziele und Maßnahmen

- Langfristige Stabilisierung des Wohnungsmarktes
- Verbindung des Stadtteils und des Landschaftsraumes der Saale und Weißen Elster
- Aufwertung des gesamtstädtischen Naherholungsgebietes
- Aufwertung des Stadtteils und Imageverbesserung
- Stärkung des zentralen Grünzuges und Hereinziehen von Wald in den Stadtteil
- ggf. Neubebauung in den Randbereichen

Die Umsetzung des Leitbildes „Waldstadt“ wurde 2003 mit der Aufforstung in einem ehemaligen Wohnkomplex am Landschaftsraum der Saale begonnen. Die Aufforstungsflächen wurden zur Vermeidung von Wildschäden und Vandalismus eingezäunt. Ergänzend zu den Baumpflanzungen erfolgt am Saaleufer eine Aufwertung mit Bootsanleger, Rast- und Grillplatz.

Abrissmaßnahmen, notwendiger Rückbau der technischen Infrastruktur und die Gestaltung des zentralen Grünzuges sind mittlerweile größtenteils abgeschlossen. Dazu gehörten der Auftrag von Oberboden, die Pflanzung von 8000 Laubbäumen, die Pflanzung von 265 Starkbäumen als lichter Baumhain sowie die Anlage von Baumblöcken. Bis 2015 ist der vollständige Abschluss des bisher vorgesehenen Abbruchs von Wohnungen und sozialer Infrastruktur geplant.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

Ein langfristiger Umbauprozess kann nur gemeinsam mit allen wichtigen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Gruppen organisiert und umgesetzt werden. Insbesondere die Stadt und die Wohnungseigentümer ha-



Stadtumbaukonzept Silberhöhe, Entwicklungskonzeption, ISEK Teil, 2007  
(Plan: Stadt Halle (Saale) FB Stadtentwicklung und -planung)

ben sich frühzeitig in Gremien zusammenschlossen, Strategien erörtert und vorbereitet. Großen Raum nahm dabei auch die Einbeziehung der lokalen Akteure von der Informationsphase über die Planung bis zur Umsetzung ein. Im Rahmen des bundesweiten Wettbewerbs „Stadtumbau - nur mit uns!“ wurden beispielsweise Kinder aktiv in die Planung der Stadteilerneuerung einbezogen. Die Ergebnisse sind in die konkreten Objektplanungen integriert.

Der Bau des Bootsanleger, Rast- und Grillplatzes als ergänzende Aufwertung des Saaleufers soll über eine Beschäftigungs- und Ausbildungsmaßnahme im Rahmen eines LOS-Projektes erfolgen.

Flächeneigentümer bleiben mittelfristig die Stadt bzw. die Wohnungsunternehmen. Die stadteigenen Forstflächen werden nach Ablauf der Pflegefrist dem Forstamt zur Bewirtschaftung übergeben. Für die geplanten temporär genutzten Flächen sind noch keine konkreten Betreiber in Aussicht.



Zentraler Grünzug in der Waldstadt-Silberhöhe  
(Fotomontage: bgmr Landschaftsarchitekten)



Hainartige Starkbaumpflanzung  
(Foto: Stadt Halle)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Zusammen mit sechs weiteren Stadtumbaugebieten ist Halle-Silberhöhe mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) in die gesamtstädtische Entwicklungsplanung eingebunden. Das 2001 vom Stadtrat beschlossene Neuordnungskonzept (NOK) für den Stadtteil Silberhöhe war eine wirksame Grundlage der räumlichen Steuerung der Förder- und Investitionstätigkeit in diesem Stadtgebiet. Die Konzeption umfasst auch einen Rahmenplan, in dem Leitlinien und Entwicklungsziele für die Bereiche Städtebau, Infrastruktur und Reduzierung der Wohnungsüberschüsse festgelegt wurden.

Anfängliche Strategie der Stadt war es, durch eine aktive Bodenneuordnung (Flächentausch), zusammenhängende Flächen zur Umsetzung des Leitbildes Waldstadt bereitzustellen.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Im Laufe der Rückbautätigkeit in Halle-Silberhöhe veränderte die Stadt ihre Flächenpolitik. Zu Beginn des Umbauprozesses tauschte sie mit den Wohnungsunternehmen Abrissflächen gegen städtische Flächen in innerstädtischen, konsolidierten Wohnlagen. Mit dem Wechsel der Nutzungskategorie zu Wald, sanken die Bodenwerte allerdings erheblich und aus der Win-Win-Situation entstanden finanzielle Nachteile für die Stadt (Bodenwert für Wald: 10 Cent/qm). Um Verluste für die Stadt zu vermeiden werden Begrünungsmaßnahmen mittlerweile nur noch über Gestattungsverträge geregelt bzw. über den Erwerb der Flächen durch die Stadt zu einem reduzierten Bodenpreis.

Die Finanzierung der Umsetzung des Leit-

bildes „Waldstadt“ erfolgte durch die Stadt unter Inanspruchnahme und Überlagerung von Fördermitteln der Programme „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Wohngebiete“ und der Bund-Länderprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau Ost“ sowie Ausgleichsmitteln nach Naturschutzrecht.

Bei Gestattungsverträgen übernimmt die Stadt die Anlage und die Pflege der Flächen, im Gegenzug entfallen für die Wohnungsunternehmen Betriebs- und Unterhaltskosten, die Grundsteuer sowie die Verkehrssicherungspflicht. Die Pflichten gehen nach 5 Jahren wieder an die Wohnungsunternehmen zurück.

### Pflege und Unterhaltung

Durch den Zuwach der öffentlichen Grünflächen von 140 ha in Halle, sind die Pflege und Unterhaltungskosten der Rückbauflächen ein erheblicher Faktor für den nachhaltigen Bestand des Waldstadt-Konzepts. Selbst bei einfacher Raseneinsaat schlagen die jährlichen Kosten laut Beispielrechnung mit 50 Cent/qm zu Buche.

Die Kosten der Pflege und Unterhaltung der Renaturierungsflächen in Halle-Silberhöhe – auch auf den über Gestattungsverträge übertragenen Flächen und auf den Flächen, die dem städtischen Forstamt zur Bewirtschaftung und Pflege übergeben werden – trägt anfangs die Stadt.

Bisher erfolgt die Nutzung für Kurzumtriebsplantagen und zur Saatgutgewinnung kostenlos. Eine Verpachtung rechnet sich für den Nutzer wegen der schwierigen Bodenverhältnisse nicht. Der Effekt für den Eigentümer ist der Wegfall der Pflegekosten für die Fläche.

### Kommunikationsstrategien

Ein wesentlicher Schritt für die Kommunikation und Koordination im Umstrukturierungsprozess war die Einrichtung eines zentralen Stadtteilbüros im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“. Es stellte ein wichtiges Bindeglied bei der Vernetzung der verschiedenen Projekte und Initiativen dar. Hier fanden wechselnde Ausstellungen und Aktionen statt, wie das Kunstprojekt „Spur der Steine“. Inzwischen ist die Silberhöhe durch die bewusste Verknüpfung von Kunst und Abriss überregional bekannt. Auch die Entwicklung des Maskottchens „Waldi“ und eines neuen Stadtteillogos trugen zur Markenbildung der Waldstadt bei.

#### Kontakt:

Stadt Halle  
Stadtplanungsamt  
Team Grünordnung und Landschaftsplanung  
Hansering 15  
06100 Halle/Saale  
Tel. 0345 221-0  
stadtplanungsamt@halle.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.sozialestadt.de](http://www.sozialestadt.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Stabilisierung des Stadtteils durch die Aufwertung des Wohnumfeldes und durch die Verbesserung der Naherholungsqualitäten
- Imageverbesserung durch das Alleinstellungsmerkmal „Waldstadt“
- Verbesserung der gesamtstädtischen Naherholungssituation
- Reduzierung der Grundsteuer für Grundstückseigentümer durch Übernahme der Rückbauflächen in städtischen Besitz

**Probleme und Hemmnisse**

- Reduzierung der Bodenwerte durch Statuswechsel zu Wald/Grünfläche
- Erschwerte Neubebauung wegen Ausgleichspflicht durch das Wald- und Naturschutzgesetz
- Mittelknappheit für eine dauerhafte Pflege und Unterhaltung der intensiver gestalteten Bereiche

**Innovation und Vorbildcharakter**

Von entscheidender Bedeutung für den erfolgreichen Stadtumbauprozess in Halle-Silberhöhe war die frühzeitige Festlegung der Nachnutzung der Rückbauflächen in den Konzepten der Stadtteilentwicklung. Dadurch konnten die erforderlichen Umsetzungsschritte gezielt erfolgen und durch eine wirksame Bewohnerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit, eine aktive Flächenpolitik und eine konzentrierte Akquisition von Fördergeldern vorbereitet und begleitet werden. Die Rückbauaktivitäten und die Aufwertungsaktivitäten in Halle-Silberhöhe zeigen bereits Wirkung. Mit dem neuen Etikett „Waldstadt“ gelang eine deutliche Verbesserung des Stadtteil-Images, die mittlerweile auch die Bevölkerung erreicht hat.



Logo Waldstadt-Silberhöhe



Kunstaktion „Spur der Steine“ Grabungsstätte von Dagmar Schmidt (Foto: Gottlieb Philipps)



Kunstaktion „Spur der Steine“ Grabungsstätte von Dagmar Schmidt (Foto: Reinhard Hentze)

*>> Mittel für eine nachhaltige Pflege müssen in den Förderkatalog der Programme mit aufgenommen werden. <<*

Ulrike Neubert, Stadtplanungsamt Halle, 23.04.08

2001	Beschluss des Neuordnungskonzeptes Halle-Silberhöhe
2002/2003	Abriss von 549 Wohnungen, sozialer Infrastruktur, Rückbau technischer Infrastruktur und Straßen, Aufforstung im Wohnkomplex 8
2003/2005	Abriss von 600 Wohnungen am Anhalter Platz, Pflanzung von 264 Starkbäumen als lichter Hain
2004/2006	Abriss von 1065 WE im Bereich Hanoier Straße, Pflanzung von Starkbäumen
2008	Errichtung eines Bootsanlegers, Rast- und Grillplatz an der Saale
2009/2010	weiterer Rückbau, Fortführung der Aufforstungsmaßnahmen



Stecklinge auf Aufforstungsflächen und erste Vandalismusschäden (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



## Hoyerswerda, Sachsen

# Patchwork-Landschaft – Neue Freiräume Hoyerswerda

Das gesamtstädtische Freiraumkonzept „Neue Freiräume Hoyerswerda“ steuert die Entwicklung und Gestaltung der räumlich und zeitlich versetzt entstehenden Freiflächen. Das Leitkonzept wird als Gemeinschaftsaufgabe aller Eigentümer verstanden.



### Kontext

Hoyerswerda hat Erfahrung mit dynamischen Transformationsprozessen. Als eines der wichtigsten Kohle- und Energiezentren der DDR wuchs die Stadt zwischen 1950 und 1981 sprunghaft von ca. 7.000 auf über 70.000 Einwohner an. Nach 1990 halbierte sich die Einwohnerzahl nahezu. Bereits seit 1997 findet Rückbau statt. Als Antwort auf den prognostizierten Abwärtstrend der Einwohnerzahl auf 30.600 bis 2020 ist langfristig der Rückbau kompletter Wohnkomplexe geplant. In der Neustadt sollen laut InSEK insgesamt 12.100 WE abgerissen werden. Der FNP sieht einen Rückbauswerpunkt in den Randbereichen zur Stärkung des Zentrums vor.

### Projekt

Im Zuge der Erarbeitung des SEKo initiierte die Stadtverwaltung die Erarbeitung des gesamtstädtischen Freiraumkonzeptes „Neue Freiräume Hoyerswerda“. Mit ihm soll der weitere Stadtumbauprozess zielorientiert gesteuert und isolierte Renaturierungsmaßnahmen auf Rückbauflächen vermieden werden. Zentrales Anliegen ist es, einen flexiblen Rahmen zu schaffen, um die zeitlich und räumlich versetzt entstehenden Freiräume in ein qualitativ hochwertiges und ökonomisch tragfähiges Freiraumsystem einzubinden. Es knüpft an die vorhandenen Freiräume, Wege und Gewässer der Stadt an und vernetzt sie mit der Kulturlandschaft der Umgebung. Die Schwerpunkte liegen auf der Umstrukturierung der städtischen Randbereiche und der Neudefinition der Schnittstelle zwischen Alt- und Neustadt.

Die inhaltliche Erarbeitung des Konzeptes lag in den Händen des Instituts für Landschaftsarchitektur der Technischen Universität Dresden. Mit Referenzprojekten, der

Ausstellung der Ergebnisse eines studentischen Workshops und verschiedenen Szenarien (Grüner Saum, Waldlandschaft, Inseln in der Elsteraue) wurde ein umfassender Abstimmungsprozess mit allen relevanten Akteuren und der Öffentlichkeit in Gang gesetzt. Ziel war es, durch das Aufzeigen von Qualitäten und Potenzialen den Blick weg vom Verlust eines gewohnten Stückes Stadt hin zu neuen Chancen der Stadt zu lenken.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Die Akteure haben sich gemeinsam auf den „Grünen Saum“ und eine „Grüne Mitte“ zwischen zwei Zentren als das tragfähigste Szenario geeinigt. Die Besonderheit des Konzeptes besteht in der Vorgabe eindeutiger Raumstrukturen und Raumqualitäten, die aus der charakteristischen Lage der Stadt im Offenland der Elsterniederung und den angrenzenden Waldlandschaften entwickelt sind. Damit wird die Qualität eines anspruchsvollen Stadtbildes mit den Mitteln der Landschaftsarchitektur langfristig gesichert. Es entsteht eine Patchwork-Landschaft, die die Bedingungen des Stadtumbaus sichtbar macht und als urbane Kulturlandschaft neu interpretiert.

Im Bereich der Rückbaugelände am östlichen Rand der Neustadt entstehen die „Neuen Landschaften“. Mit ihnen wird das Thema „Wechsel von Wald und Offenland“ durch die Inszenierung einer neuen Waldkante gestalterisch aufgegriffen. Ein abgestufter, farbiger Waldrand durch Laubgehölze schafft punktuellen Erlebnischarakter.

Die gesetzte Raumfigur kann ihre Wirkung nur entfalten, wenn passgenaue Nutzungen, vor allem für das Offenland, gefunden werden. Die Umsetzung setzt ein beständiges Aushandeln der Maßnahmen mit den Entscheidungsträgern voraus.

<b>Stadt:</b>	Hoyerswerda	<b>Bundesland:</b>	SN	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	64.631	<b>Einwohner 2007:</b>	40.294	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	gesamtstädtisch	<b>Projektfläche:</b>	k.A.	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Umsetzung

## Ziele und Maßnahmen

### Ziele des „Grünen Saums“:

- Entwickeln der Stadtumbaugebiete als Bindeglied zur freien Landschaft
- Verbinden isolierter Freiraumfragmente (z.B. Sportanlagen) zu einer eigenen Landschaft
- Schaffen einer eigenen Identität für die „Neuen Freiräume“
- Entwickeln neuer Freiraumstrukturen aus Offenland, Gehölzen und Wald
- Definieren von Nutzungsschwerpunkten der Erholungslandschaft
- Anlage eines Rundweges durch den „Grünen Saum“

Während für die Umsetzung von Offenlandflächen noch keine Erfahrungen vorliegen, wurden Aufforstungen nach abgestimmten Gestaltungsvorgaben bereits großflächig durchgeführt.

Die technische Infrastruktur wird schrittweise durch die Versorgungsbetriebe Hoyerswerda rückgebaut. Teilerschließungen müssen wegen Wartungserfordernissen der technischen Infrastruktur oder Erschließung sozialer Infrastruktur bestehen bleiben.

### Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

Das Institut für Landschaftsarchitektur der Technischen Universität Dresden moderierte den Abstimmungsprozess zwischen Stadtverwaltung, Wohnungsunternehmen, Versorgungsbetrieben, Kleingartenverband, Forstverwaltung und der Arbeitsgruppe Stadtumbau, die sich themenspezifisch formierte und regelmäßig tagte.



Konzept „Grüner Saum“ und „Grüne Mitte“, 2008  
(Plan: Technische Universität Dresden)

Dass sich die Rückbauflächen größtenteils im Eigentum zweier grosser kommunaler Wohnungsunternehmen befinden, erwies sich als vorteilhaft für die Konsensfindung. Teilflächen sind in privatem Eigentum, Straßen und soziale Infrastruktur im Eigentum der Stadt.

Dritte Partner mit Aufforstungsverpflichtung forsten die Flächen der Wohnungsunternehmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme auf. Der Zweckverband „Bärwalder See“ ist Partner der Stadt beim Rückbau von Verkehrsflächen und Vorbereitung als Renaturierungsfläche.

Die Stadt sucht derzeit aktiv Partner, die am Stadtrand Offenlandflächen bewirtschaften. Erste Gespräche mit Landwirten wurden geführt. Ein im Umland ansässiger Schäfer zeigt Bereitschaft zur Bewirtschaftung.



Die Waldkante der „Neuen Landschaft“ auf den Rückbauflächen  
(Perspektive: Technische Universität Dresden)



Aufforstungsfläche  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

In den Flächennutzungsplan von 2006 sind zwar die Ziele des Rückbaus (Konzentration auf die Innenstadt, Rückbau auf „stadtfernen“ Flächen und Entwicklung einer auf den Landschaftsraum bezogenen „Grünen Mitte“) eingearbeitet worden. Der FNP erweist sich aber als zu schwerfällig. Das InSEK stellt daher das derzeitige Handlungsinstrument dar. Das Freiraumkonzept ist integraler Bestandteil des SEKO, das in Fortschreibung des InSEK 2003 derzeit überarbeitet wird. Es wurde als „Fachkonzept Freiraum“ im Mai 2008 vom Stadtrat beschlossen.

### Finanzierung und Inwertsetzung

#### *Finanzierung des Rückbaus:*

- 100% des Rückbaus durch das Bundes-Länderprogramm Stadtumbau Ost, Programmteil Rückbau
- 75% der Aufwertung durch das Bundes-Länderprogramm Stadtumbau Ost, Programmteil Aufwertung

#### *Finanzierung der Renaturierung:*

Das Freiraumkonzept stellt eine weitgehende Kostenneutralität für Anlage und Unterhaltung der „Neuen Landschaften“ in Aussicht. Dabei werden die Förderung von Erstaufforstung im Rahmen der Förderrichtlinie Agrarumweltmaßnahmen und Waldmehring (RL AuW/2007) des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie sowie Verpachtungen des Waldes und der Grünflächen als Weideland mit einbezogen.

In der bisherigen Praxis wurde ein Teil der Erstaufforstung durch die Förderung von 70% der Nettokosten durch „Agrarumweltmaßnahmen und Waldmehring“ und dem Eigenanteil der Wohnungsunternehmen finanziert. Der größte Teil wird über Ausgleichsmittel aufgeforstet. Dazu werden die Renaturierungsflächen für 5 Jahre an Perso-

nen und Unternehmen mit Ausgleichsverpflichtung ohne Pachtzins verpachtet. Den Rückbau von Verkehrsflächen finanziert die Stadt mit Ausgleichsmitteln.

Bereits während des Abriss- und Renaturierungsprozesses nehmen die Wohnungsunternehmen eine schrittweise Rückstufung des Buchwertes vor. Nach erfolgter Aufforstung werden sie endgültig angepasst. Bisher sind die Eigentumsverhältnisse unverändert, es gibt jedoch erste Signale der Wohnungsunternehmen, die Grundstücke, insbesondere Offenlandbereiche, zu veräußern.

### Pflege und Unterhaltung

Die Frage, ob es nach Ablauf der 5 Jahre weiterhin Pächter geben wird oder ob Flächen z.B. vom zuständigen Forstamt übernommen werden, ist ungeklärt. Die Aufforstung als bewirtschaftungsärmere Nachfolgenutzung ist dennoch die Vorzugsvariante der Wohnungsunternehmen.

Offenlandbereiche sind für die Wohnungsunternehmen problematisch, da statt Erträge Kosten entstehen. Eine Minimierung der Kosten ist maßgeblich davon abhängig, ob Pächter zur Bewirtschaftung gefunden werden. Die Kosten zur nachhaltigen Pflege und Unterhaltung von Abrissflächen werden von den Wohnungsunternehmen in Hoyerswerda auf 350 Euro/ha geschätzt. Sie sind in den zur Verfügung stehenden Programmen nicht enthalten, so daß eine Finanzierungslücke entsteht.

Als ein Bewirtschaftungsvorschlag steht die Umwandlung der offenen Landschaften in Streuobstwiesen im Raum.

### Kommunikationsstrategien

Schon während der Entwicklung des Freiraumkonzeptes wirkte die Ausstellung der Ergebnisse in der Öffentlichkeit und die Abstimmung der Szenarien im Arbeitskreis „Stadtumbau“ sowohl nach innen, als auch nach außen. Zur Verstetigung der Kommunikation wurde die „Orange Box“ als Stadtinformationszentrum eingerichtet, in der eine Ausstellung zum Stadtumbau gezeigt wurde und demnächst über das Konzept „Neue Freiräume Hoyerswerda“ informiert wird.

Wichtigste Kommunikationsaufgabe ist es, mit dem Leitbild „Stadt in der Aue der Schwarzen Elster“ die naturräumliche Lage der Stadt in einer Auenlandschaft wieder ins Bewusstsein der Bewohner zu rücken.

#### **Kontakt:**

Stadt Hoyerswerda  
Amt für Planung, Hochbau,  
Bauaufsicht und Liegen-  
schaften  
Salomon-Gottlob-  
Frentzel-Straße 1  
02977 Hoyerswerda  
Tel. 03571 456-0  
sekretariat-bm3@hoyerswerda-  
stadt.de

#### **Weiterführende Informationen**

- [www.hoyerswerda.de](http://www.hoyerswerda.de)

### Chancen und Lösungswege

- Nachhaltige Qualifizierung der Freiraum- und Stadtstruktur
- Gestaltung neuer Landschaften, Einrichtung eines Ausgleichsflächenpools
- Schaffung von Arbeitsplätzen bei geplanter Bewirtschaftung der Flächen
- Freiraumkonzept hat Akteure an einen Tisch geführt und Konsens ermöglicht
- Umsetzung setzt ein beständiges Aushandeln der Maßnahmen mit den Entscheidungsträgern voraus

### Probleme und Hemmnisse

- Fehlende Mittel für Offenlandflächen führen zur Konterkariierung des Leitbildes durch zu viele Aufforstungsflächen
- Verbleib stadtechnischer Medien im Rückbaugesamt erschwert Aufforstung
- Umgang mit erfolgten Förderungen durch das Bund-Länderprogramm „Städtebauliche Weiterentwicklung großer Neubaugebiete – StWENG“ (1994-2003) ist noch ungeklärt

- Beschränkung der Förderfähigkeit bestimmter Nutzungen (z.B. Streuobstwiesen) auf den ländlichen Raum
- Abhängigkeit der Wirkung der gesetzten Raumfigur vor allem von passgenauen Nutzungen für das Offenland

### Innovation und Vorbildcharakter

Als informelles Instrument steuert das Leitkonzept „Neue Freiräume Hoyerswerda“ die Entwicklung der gesamtstädtischen Freiräume im Stadtumbauprozess. Es steckt den Rahmen für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen ab und lässt gleichzeitig Spielräume offen. Die Moderation des Instituts für Landschaftsarchitektur der Technischen Universität Dresden beschleunigte den Abstimmungsprozess und förderte die Konsensfindung.



„Geförderte Reste“: Grünes Klassenzimmer  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Stadtinformationszentrum „Orange Box“  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

*>> Die Benachteiligung der Stadt muss aufhören,.... wenn es darum geht landwirtschaftliche Nutzungen zu machen. <<*

Herr Köllner, Stadtverwaltung Hoyerswerda, 14.08.08

2005	Kontaktaufnahme mit der TU Dresden
2005	Studentischer Workshop in Hoyerswerda
2005	Öffentliche Ausstellung der Ergebnisse
2006	Erörterung der Bezuschussung mit der Sächsischen Aufbaubank
2007	Beauftragung nach Stadtratsbeschluss
2007/2008	Bearbeitung und Abstimmung
2008	Beschluss des Leitkonzeptes „Neue Freiräume Hoyerswerda“ durch Stadtrat
in Planung	Städtebauliches Leitkonzept (Managementplan)



Kleingarteninseln in den Obstwiesen  
(Perspektive: Technische Universität Dresden)

## Reichenbach im Vogtland, Sachsen

# Eine flexible Schaltfläche am Grünzug – Aufforstung des Textilstandortes Gardeko

Das Gelände einer ehemaligen Textilfabrik wurde teilweise aufgeforstet. Es ist flexibler Bestandteil eines Grünzugs entlang des Oberreichenbacher Baches und kann bei Bedarf dem Grünzug zugeschaltet werden.



### Kontext

Reichenbach war im 19. Jahrhundert ein Zentrum der Textilindustrie. Von 1946 bis 1985 nahm die Einwohnerzahl der Stadt kontinuierlich von ca. 34.000 auf 25.000 ab, ein Trend, der sich nach der Wende fortsetzte. Das Stadtbild verlor die einst charakteristische Dichte an historischen, heute jedoch nicht mehr nutzbaren Industrieanlagen.

Seit 1991 werden Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Das Ziel der Stadtentwicklung steht unter dem Motto „Soviel Stadterhalt wie möglich – soviel Umstrukturierung wie nötig“. Reichenbach wurde in mehrere Förderprogramme des Landes, des Bundes und der Europäischen Union aufgenommen.

Der Bundeswettbewerb Stadtumbau-Ost (3. Platz) bot zudem die Chance, strategische Ideen aus dem Wettbewerb in das Stadtentwicklungskonzept zu integrieren. Mit der 5. Sächsischen Landesgartenschau 2009 werden Tourismus, Wirtschaftswachstum und die Stadtentwicklung weiter vorangetrieben und das Leitmotiv der Stadt: „Reichenbach – Wir verbinden Regionen“ verwirklicht.

### Projekt

Die Stadt bot 1996 den Eigentümern aller Industriebrachen an, ihre Flächen anzukaufen, um Abbrüche zur gezielten Stadtentwicklung selbst durchzuführen. Als erstes wurde 2001 der Textilbetrieb Gebrüder Müller/Gardeko erworben. Randflächen wurden von Anrainern gekauft. Nach dem Eigentumsübergang wurde die Fläche im Rahmen des EFRE-Programms renaturiert.

Die tragenden Leitideen der Renaturierung sind aus dem landschaftlichen Umfeld abgeleitet. Ein Teil der Fläche wird beweidet, um den Offenlandcharakter zu erhalten und

um so an die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung anzuknüpfen.

Ein Teil der Fläche wird aufgeforstet und erweitert eine direkt angrenzende Waldfläche. Die Wuchshöhen der gepflanzten Bäume wurden dabei gestaffelt, was insbesondere den geltenden Abstandsregeln des Waldgesetzes zur Wohnbebauung geschuldet ist. Der Rand ist daher mit niederen Sträuchern bepflanzt, im Kern soll langfristig Hochwald entstehen.

Das Projekt schließt auch den Erhalt und die Weiterentwicklung der Parkstruktur der dazugehörigen Fabrikanten-Villa mit ein.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Das Gelände der ehemaligen Textilfabrik ist in ein städtebauliches Gesamtkonzept eingebunden. Dieses sieht einen durchgängigen Grünzug entlang des Oberreichenbacher Baches vom innerstädtischen Landesgartenschauengelände bis zum Stadtrand vor. Ein den Grünzug begleitender Radweg schließt an das regionale Radwegenetz an.

Derzeit gibt es auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik keine interne Wegeerschließung. Die Fläche ist zwar Eigentum der Stadt. Wegen des hohen Pflegeaufwandes und der Verkehrsicherungspflicht ist sie jedoch zurzeit nicht öffentlich zugänglich, wird aber informell zum Hundauslauf und durch Spaziergänger genutzt.

Die Fläche wird als flexibler Bestandteil des Grünzugs entlang des Oberen Reichenbaches gesehen. Bei positiver Entwicklung des Grünzuges sind ein „Zuschalten“ der Fläche und eine für die Bürger attraktive Bewirtschaftung z.B. mit Reitangeboten für Kinder möglich. Der derzeitige Pächter könnte dafür verstärkt als Kooperationspartner gewonnen werden.

<b>Stadt:</b>	Reichenbach im Vogtland	<b>Bundesland:</b>	SN	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	29.741	<b>Einwohner 2007:</b>	21.210	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	teilträumlich	<b>Projektfläche:</b>	4,2 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

## Ziele und Maßnahmen

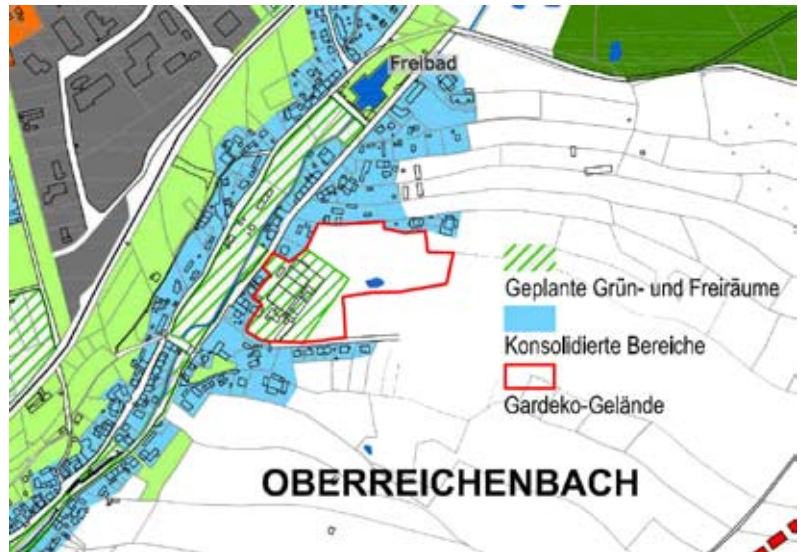
Die Besonderheit des Renaturierungsprojektes liegt in der Politik der kleinen Schritte.

### Ziele des Gesamtkonzeptes

- Beseitigung der Industriebrache und ihrer baulichen und gesundheitlichen Gefahrenquellen
- Umwandlung vom Mischgebiet zum allgemeinen Wohngebiet mit Anpassung an die dörflich geprägte Umgebung
- Schaffung von Lagegunst, um die Wohnbevölkerung zu halten
- Umwandlung der Renaturierungsflächen in Außenbereich nach §35 BauGB
- Verbesserung des Mikroklimas durch Flächenentsiegelung und Aufforstung

### Ziele und Maßnahmen der Renaturierung

- Erhalt und Rekonstruktion vorhandener Strukturen wie der Park der Fabrikanten-Villa
- Minimierung der Folgekosten durch pflegearme Gestaltung (Aufforstung) des Geländes
- Geländeregulierung/Entwässerungsarbeiten und Bodenauftrag
- Sicherung der Brunnen als Brauchwasserentnahmestelle und Fledermausquartier
- Renaturierung der historischen Teichanlage
- ökologische Maßnahmen wie die Wiederherstellung von Streuobstwiesen und die Entwicklung von Magerrasen
- Erstbegrünung/Aufforstung der eigentlichen Abrissflächen als Erweiterung des benachbarten Waldbestandes



Auszug aus dem „Zielplan Stadterneuerung“ des Wettbewerbsbeitrags für den Stadtumbau Ost 2001 (Plan: Stadtverwaltung Reichenbach)

## Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

Initiator, Eigentümer und Träger des Projektes ist die Stadt Reichenbach. Die Umsetzung der Renaturierung erfolgte weitgehend durch den Fachbereich Bauwesen, der auch die fachämterübergreifende Zusammenarbeit zum Renaturierungsprojekt maßgeblich steuerte.

Zur Betreuung des stadt-eigenen Waldgrundstücks (Aufforstungsfläche) besteht eine Kooperationsvereinbarung mit dem sächsischen Staatsforst. Die Bewirtschaftung der Offenlandflächen durch einen lokalen Landwirt regelt ein Pachtvertrag.



Oberer Bachlauf, naturnah  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Unterer Bachlauf, baulich gefasst  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Streubstuwiese auf dem Gardeko-Gelände  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Reichenbach verfügt derzeit über keinen bestätigten Flächennutzungsplan (FNP). In der Fortschreibung erfolgt eine Umstufung der Fläche von „Mischgebiet“ in „Waldfläche“.

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung ist derzeit für die Stadtplanung von untergeordneter Bedeutung, da die Stadtentwicklung von Reichenbach unter heutigen Bedingungen schneller und flexibler durch informelle Planungen geleistet wird.

An die Stelle der Bauleitplanung sind in Reichenbach zunehmend das Stadtentwicklungskonzept (SEKo) und die Handlungskonzepte der verschiedenen Förderprogramme getreten, die eine ausgereifte Grundlage sowohl einer qualifizierten Stadtentwicklung wie auch für die Fördermittelbeantragung bilden.

Das EFRE Teil B-Gebiet (Europäischen Fonds für regionale Entwicklung) wurde mit der Flächenkulisse des Förderprogramms „Soziale Stadt“ zu großen Teilen überlagert. Mit EFRE-Mitteln wurden in erster Linie die öffentlichen Maßnahmen umgesetzt, mit den Geldern des Programms „Soziale Stadt“ konnten auch private Maßnahmen gefördert werden.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Das Gardeko-Gelände wurde für eine symbolische D-Mark erworben. Die Maßnahmen wurden durch EFRE Teil B finanziert (Förderanteil 75%, Eigenanteil 25%). Der kommunale Eigenanteil konnte durch eine Beschäftigung schaffende Infrastrukturförderung (BSI) auf 10% reduziert werden.

Die Kosten des Abrisses der Fabrik, Tiefenenttrümmerung und Altlastensanierung la-

gen bei 197.319 Euro (EFRE: 127.587 Euro), die der Renaturierung bei 282.210 Euro (EFRE: 211.658 Euro).

### Weitere Finanzierungsmöglichkeiten des Grünzuges am Oberreichenbacher Bach:

- städtisches Öko-Konto-Guthaben durch Rückbau von Industriebrachen
- Fördermittel Hochwasserschutz
- Flächentausch zur Arrondierung der Flächenkulisse im Grünzug-Gebiet

### Pflege und Unterhaltung

Die Stadt hat eine gesamtstädtische Initiative gestartet, um Rest- und Splitterflächen nicht mehr pflegen zu müssen. Sie bietet den angrenzenden Eigentümern an, die Flächen im Rahmen von Gestattungsverträgen zu nutzen. Dies gelingt aber nur teilweise, so dass die Stadt eine Gesamtfläche von 2,5 ha noch auf eigene Kosten pflegen muss und von daher an externen Trägerschaften interessiert bleibt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Textilfabrik gab es ab der zweiten Vegetationsperiode Ausfälle bei den hochwertigen Laubbäumen. Da die Verwaltungsvorschrift zum Einsatz von Fördermitteln keine Anwuchspflege beinhaltet, musste die Stadt die Anwuchspflege im Rahmen von Arbeitsbeschaffungs- und Hartz IV-Maßnahmen übernehmen. Die Pflege der Aufforstungsfläche obliegt erst seit 2007 dem Sächsischen Staatsforst.

Die Offenlandflächen wurden an einen Landwirt zur Gewinnung von Grünfutter für 200 Euro/Jahr verpachtet. Der Pachtvertrag berechtigt jährlich zur einmaligen Mahd und zweimaligen Beweidung für 14 Tage durch Pferde. Durch die Beschränkung der Beweidungsdauer soll eine Zerstörung der Grasnarbe vermieden werden.

### Kommunikationsstrategien

Das städtebauliche Gesamtkonzept entlang des Oberreichenbacher Baches wurde durch die übergreifende Steuerungsgruppe der Stadt in Vorbereitung des Förderantrages für EFRE Zuwendungen entwickelt.

In der Konzeptphase wurde ein Bürgerbeteiligungsverfahren durchgeführt, bei dem die Beteiligung aber eher gering war.

Durch die Überlagerung der Flächenkulisse mit der „Sozialen Stadt“ wurde auch das bestehende Stadtteilmanagement in den Planungsprozess einbezogen.

#### Kontakt:

Stadtverwaltung Reichenbach  
Markt 1  
08468 Reichenbach  
Tel. 03765 524-3001  
stadt@reichenbach-vogtland.  
de

#### Weiterführende Informationen

- [www.reichenbach-vogtland.de](http://www.reichenbach-vogtland.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Ökonomisch, ökologisch und sozial nachhaltige Stadtentwicklung durch Bündelung von EFRE-Mitteln und Geldern des Bund-Länderprogramms „Soziale Stadt“
- Flexibilität bei Veränderungen durch “Politik der kleinen Schritte“
- Kostengünstige Bewirtschaftung durch neue Trägerschaften
- EFRE B „Städtische Entwicklung als flexibles, breit gefächertes Programm

**Probleme und Hemmnisse**

- Abrechnungsverfahren, Berichtswesen und Archivpflicht bei EFRE sehr umfangreich und personalaufwendig
- Durch die Zugehörigkeit von Oberreichenbach zum urbanen Raum, Förderprogramm zur ländlichen Entwicklung (ILE) z.B. für Streuobstwiesen nicht anwendbar
- Verlust von Finanzierungsmöglichkeiten, durch ausschließliche Vergabe der Ökopunkte auf den Eigenanteil der

geförderten Maßnahmen (Zum Zeitpunkt der Renaturierung der Textilfabrik konnten für die gesamte Maßnahme Ökopunkte geltend gemacht werden.)

- Keine Absicherung der Anwuchspflege durch Förderprogramm

**Innovation und Vorbildcharakter**

Die Kombination von Fördermitteln auf einer Flächenkulisse ermöglichte konzentrierte, gezielte Entwicklung.

Die Renaturierungsfläche auf dem ehemaligen Textilfabrikgelände ist flexibler Bestandteil des Grünzuges. Bei Bedarf kann die Fläche zugeschaltet und öffentlich genutzt werden.

Eine Kombination konventioneller und innovativer Pflegekonzepte der städtischen Grünflächen mit Forst und Landwirtschaft als Bewirtschaftungsformen sichert die Pflege und Unterhaltung.



Ehemaliges Gardeko-Gelände 2001  
(Luftbild: Stadt Reichenbach, Wolfgang Zahn)



Ehemaliges Gardeko-Gelände 2003  
(Luftbild: Stadt Reichenbach Wolfgang Zahn)

*>> Beim Grünzug Oberreichenbacher Bach verfolgen wir die Politik der kleinen Schritte ohne einen fixen Endtermin. <<*

Sven Hörning, Stadtverwaltung Reichenbach, 15.08.08

1996	Anfrage zum Flächenverkauf
2001	Flächenankauf
2001	Beantragung von EFRE-Mitteln
2002/2003	1. BA (Abbruch)
2003/2005	2. BA (Renaturierung)
2007	Übergang der Aufforstungsfläche an den Sächsischen Staatsforst



Dörflich geprägte Umgebung  
(Foto: Stadt Reichenbach)



## Schwedt/Oder, Brandenburg

# Waldquartiere statt Wohnquartiere – Urbane Aufforstung „Am Waldrand“

Dem Abriss begegnet Schwedt mit dem Aufbau differenzierter Waldquartiere. Der zukünftige Erholungswald zeigt Spuren der vergangenen Wohnnutzung und macht so Erinnerung möglich. Die Mitgliedschaft in einer Forstbetriebsgemeinschaft sichert die Pflege.



### Kontext

Seit 1958 wurde Schwedt/Oder als eines der Zentren der Petrochemie- und Papierindustrie der DDR aufgebaut. Aus der Provinzstadt wurde eine Industriestadt, die auf 55.000 Einwohner im Jahr 1980 anwuchs. Ab 1989 kehrte sich die Entwicklung um: Bis 2007 sank die Einwohnerzahl trotz leicht steigender Geburtenrate auf unter 36.000.

Bereits seit Mitte der 1990er Jahre findet in Schwedt eine intensive Auseinandersetzung mit den hohen Wohnungsleerständen, insbesondere im Bereich der zuletzt fertig gestellten Wohngebiete am Stadtrand, statt. Da die Transformationsprozesse die Gesamtstadt betreffen, entwickelte die Stadt unter dem Motto „Stadt am Wasser“ eine umfassende Stadtumbaustrategie, mit der der Zentrumsbereich gestärkt werden soll und den Rückbau am Stadtrand, insbesondere im Wohngebietsteil „Am Waldrand“ konzentriert. Im Ergebnis fand dort von 1999-2008 flächenhaft der Abriss von ca. 5000 Wohneinheiten statt.

### Projekt

Im Rahmen des Wettbewerbs Stadtumbau Ost wurde in Schwedt/Oder ein städtebaulicher Ideenwettbewerb zum Umgang mit dem verbleibenden Rückbauareal ausgeschrieben. Der Siegerbeitrag der die Aufforstung der Rückbauflächen am Rand des Wohngebietes „Am Waldrand“ vorsah war Grundlage des in Umsetzung befindlichen städtebaulichen Rahmenplans.

Ende 2008 war der Rückbau in diesem Gebiet abgeschlossen. Gegenwärtig wird nach der Vorgabe der Forstbehörde für etwa 10 ha die Aufforstung im Rahmen von Ersatzpflanzungen vorbereitet, mit deren Realisierung noch 2009 begonnen werden soll. Die

Grundstruktur und die Spuren des ehemaligen Wohngebietes sollen ablesbar bleiben. Die ehemaligen Baublöcke werden daher durch raumwirksame Aufforstung und Baumreihen markiert. Geplant ist auch, die Fahrbahnen ohne Börde und Gehwege mit den Straßenschildern als Anbindung an die angrenzenden Stadtbereiche zu erhalten.

Die nordwestlich geplante Aufforstung knüpft an den bestehenden Wald an und fungiert gleichzeitig als Pufferzone zur stark befahrenen Bundesstraße und zur Petrochemie.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Die Rückbaufläche „Am Waldrand“ ist Teil eines gesamtstädtischen Freiflächenkonzeptes, das eine Verbindung zwischen dem Nationalpark Unteres Odertal und dem nordwestlichen Waldgürtel Schwedts schlägt. Je nach Lage im Stadtraum und zur angrenzenden Landschaft sind differenzierte Freiraumtypen definiert, die von großflächigen extensiven Nutzungen bis zu intensiv nutzbaren kleinteiligen Maßnahmen reichen. So knüpfen die eher extensiven Waldflächen im ehemaligen Wohngebietsteil „Am Waldrand“ an den bestehenden Waldgürtel an und fassen ihn von Norden ein. Die Freiflächen entlang der südlich angrenzenden Wohngebiete sollen als offene Wiesenquartiere gestaltet werden, die durch Baumreihen eingefasste, weite Räume bilden. Ihre Umsetzung ist jedoch sehr fraglich, da die Finanzierung nicht gewährleistet ist.

An der Nahtstelle zwischen den Wohngebietsteilen „Am Waldrand“ und „Talsand“ wurden sichtbare Zeichen gesetzt: Eine intensiv gestaltete Stadtpromenade in Nord-Süd-Richtung mit einem Stadtteilort markieren den Eingang in das Wohngebiet.

<b>Stadt:</b>	Schwedt/Oder	<b>Bundesland:</b>	BB	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	52.188	<b>Einwohner 2007:</b>	35.881	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	teilträumlich	<b>Projektfläche:</b>	10 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Planung

**Ziele und Maßnahmen**

- Anpassung von Wohnungsbestand und Infrastruktur an die demografische Entwicklung
- Entwicklung eines kompakten Stadtzentrums mit dem Leitbild „Stadt am Wasser“
- Revitalisierung des verbleibenden Wohnungsbestandes zu einer attraktiven Wohnlage
- An die ökonomischen Potenziale der Stadt angepasste dauerhafte Nachnutzung
- Vergrößerung des Abstandes zur Petrochemie

Der Abriss wurde in mehreren Schritten bis zum Jahr 2008 realisiert. Die bestehenden Pflanzungen wurden erhalten. Auf den beräumten Flächen wurde nach Oberbodenauftrag als Übergangslösung eine Rasenmischung angesät.

Mit der Aufgabe der Wohnnutzung erfolgte auch die Stilllegung der Versorgungsnetze aller Medien (Elektro, Gas, Fernwärme, Wasser/Abwasser, Regenwasser, Straßenbeleuchtung, TV/Telefon).

Mit dem Anpflanzen von Mischwald soll im Jahr 2009 begonnen werden. Die ersten Flächen (10 ha) wurden bereits in Wald umgewidmet. Auch der Rückbau von Borden und Bürgersteigen ist bereits erfolgt.

**Akteurskonstellation und neue Träger-schaften**

Unter der Federführung der Stadt haben alle beteiligten Akteure (Wohnbauten GmbH und Wohnungsgenossenschaft WOBAG, die Stadtwerke als Versorgungsträger für Fern-

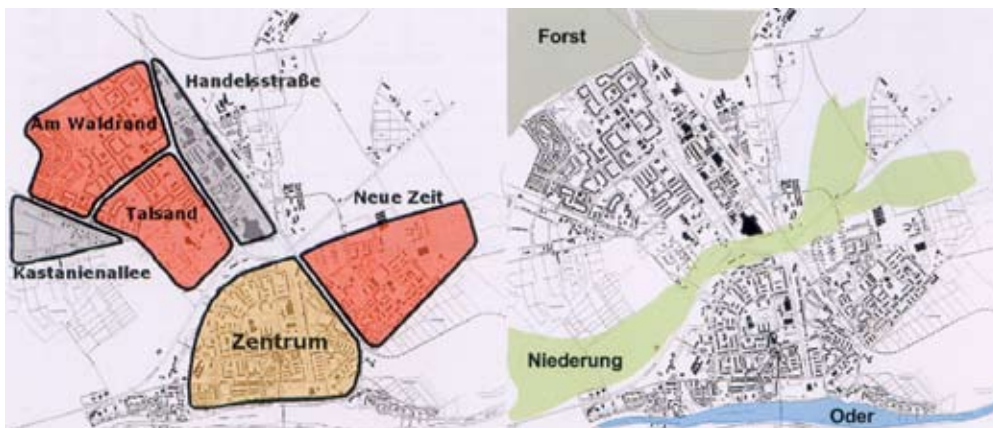


Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans „Obere Talsandterrasse“, Grün- und Freiflächen (Plan: Machleidt+Partner Büro für Städtebau, Berlin)

wärme, Zweckverband Wasser und Abwasser) im Konsens zusammengearbeitet und gemeinsame Entwicklungsziele für die Stadtumbaugebiete formuliert. Wichtige Partner und Impulsgeber im Planungsprozess waren auch externe Fachbüros (Urbane Projekte, Büro Schmitz, Machleidt + Partner) die insbesondere an der Konzeptidee und den städtebaulichen Rahmenplänen großen Anteil hatten.

Die Stadt Schwedt/Oder ist Mitglied einer Forstbetriebsgemeinschaft über die gegen Entrichtung eines Entgeldes die Betreuung und Pflege kommunaler Waldflächen gesichert ist.

Nach Beendigung der vertraglich vereinbarten Pflegedauer im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen werden auch die neu aufgeforsteten Flächen von der Stadt an die Forstbetriebsgemeinschaft zur Pflege übertragen.



Siedlungsteile (Pläne: Machleidt+Partner Büro für Städtebau, Berlin)

Landschaftsräume



Ausgangsbestand

(Perspektiven: Machleidt+Partner Büro für Städtebau, Berlin)

Stadtlandschaft 2010 Landschaft

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Schwedt verfügt lediglich über einen Entwurf zum Flächennutzungsplan von 2001. Die verfügbaren informellen Planungsinstrumente reichen wegen ihrer konsensualen Ausrichtung bislang aus, um städtebauliche Entscheidungen zu treffen.

Als wichtiges Instrument im Stadtumbauprozess hat sich die städtebauliche Rahmenplanung bewährt, die entsprechend der sich ändernden Erfordernisse fortgeschrieben wurde. Das darin enthaltene Stadtumbaukonzept war eine gute Basis für eine frühzeitige Konsensbildung zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen zum langfristigen Umbau dieses Stadtteils.

Die Rückbaufläche hat mittlerweile den Status Außenbereich entsprechend §35 BauBG erreicht. Die bislang frei gewordenen Flächen sind in den Planungsinstrumenten als Wald ausgewiesen.

Seit 1999 ist das Wohngebiet „Obere Talsandterrasse“ zur integrierten Entwicklung auch als Sanierungsgebiet ausgewiesen.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die einfache Raseneinsaat wurde über den Rückbauteil des Bund-Länderprogrammes Stadtumbau Ost im Rahmen der Abrissbewilligung finanziert.

Entgegen der ursprünglichen Hoffnungen der Stadt konnten keine Fördergelder zur Umsetzung des Konzeptes eingeworben werden, so dass zur Finanzierung der Aufforstung Ausgleichsmittel für den Verlust von Waldflächen nach dem Landeswaldgesetz eingesetzt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen auf den ersten 10 ha sind bis zum 30.11.2009 befristet und müssen bis dahin

umgesetzt sein. Flächeneigentümer sind nach wie vor die Wohnungsunternehmen, die der Stadt die Flächen zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen übertragen haben.

Da die Anlage der begleitenden Baumreihen und die Pflege der offenen Wiesenquartiere nicht finanziert werden kann, zielt die Stadt auf komplette Aufforstung. Das schwächt das Konzept erheblich.

### Pflege und Unterhaltung

Derzeit findet eine extensive Flächenpflege statt, die in einer einmaligen Mahd pro Jahr besteht.

Die Pflege und Unterhaltung der zukünftigen Waldflächen wird mittelfristig die Forstbetriebsgemeinschaft übernehmen.

Die belassenen Fahrbahnen werden nicht Instand gehalten, so dass Verwitterungsprozesse einsetzen werden. Fernziel ist die Anlage befestigter Waldwege.

### Kommunikationsstrategien

Die Nachnutzungsstrategie „Wald“ erfährt sehr hohe Akzeptanz in der Bevölkerung, insbesondere im verbleibenden Wohnungsbestand.

Spezielle Kommunikationsstrategien zur Vermittlung des „Waldes“ gab es allerdings nicht. Informationen wurden im Rahmen verschiedener Einwohnerversammlungen, die im Zusammenhang mit dem Themenkomplex Stadtumbau veranstaltet wurden sowie über die öffentliche Auslegung des städtebaulichen Rahmenplans gegeben.

#### Kontakt:

Stadt Schwedt /Oder  
Fachbereich 3: Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
Abteilung Stadtplanung  
Lindenallee 25-29  
16303 Schwedt (Oder)  
Tel. 03332 446-0  
stadtentwicklung.stadt@schwedt.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.sozialestadt.de/gebiete](http://www.sozialestadt.de/gebiete)

**Chancen und Lösungswege**

- Konsolidierung der angrenzenden Stadtquartiere
- Imageverbesserung und Verbesserung der Wohnlage in dem verbleibenden Wohngebiet durch das neue Wohnumfeld am „städtischen Wald“
- Minderung negativer Umwelteinflüsse (Bundesstraße, Gewerbeflächen)

**Probleme und Hemmnisse**

- Qualitätsverlust bei der Gestaltung der Flächennachnutzung wegen fehlender Finanzierungsmöglichkeiten von Anlage und Pflege der offenen Wiesenquartiere
- Monostrukturelle Ausrichtung der Nachnutzung auf Aufforstung und die damit verbundene Ausrichtung der Pflanzung auf rein forstwirtschaftliche Anforderungen

**Innovation und Vorbildcharakter**

Das Grundkonzept für die Nachnutzung der großflächigen Abrissflächen im Wohngebiet „Am Waldrand“ wurde im Rahmen eines städtebaulichen und landschaftsarchitektonischen Wettbewerbes entwickelt. Ziel war es, räumliche und insbesondere gestalterische Qualitäten zu erzeugen, die zur Aufwertung der angrenzenden Wohngebiete und zur Anreicherung der freiraumbezogenen Nutzungsangebote beitragen können.

Die Eigentümerstruktur des künftigen Aufforstungsgebietes wird zunächst bewusst nicht verändert. Dies spart anfallende Grunderwerbssteuern und Kosten für die notwendige katastermäßige Vermessung der Flächen.

Die zukünftigen Forstflächen wurden in einen ökologischen Flächenpool der Stadt eingebracht, um den Verlust von Waldflächen durch bauliche Vorhaben in den anderen Stadtbereichen ausgleichen zu können.



Verbleibende Straße nach Rückbau der Bürgersteige (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

*>> Es war ein Traum zu glauben, man könne einfach Fördermittel für eine qualitätvolle Umsetzung der Wald- und Wiesenquartiere akquirieren. <<*

Brigitte Berndt, Stadtplanung Schwedt, 11.09.08

1998	Städtebauliche Rahmenplanung
2002	Stadtverordnetenbeschluss zur 1. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung "ObereTalsandterrasse"
2002	Städtebaulicher Ideenwettbewerb "Am Waldrand"
2002	Beginn des Rückbaus und der Renaturierung
2003	2. Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung "ObereTalsandterrasse"
2009	Beginn der Aufforstung



Zentrale Promenade im Wohngebiet Obere Talsandterrasse von SWP Landschaftsarchitekten, Berlin (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

## Weißwasser O.L., Sachsen

# Wiederherstellung der Landschaft – Stadtrandbebauung weicht Wald

Die Stadt Weißwasser nutzt die Chance aus den Rückbauflächen eine urbane Waldlandschaft zu machen. Große Kiefern-Inseln haben den komplexen Wohnungsbau überdauert und bilden nun das Rückgrat der wiedergewonnenen Landschaft.



### Kontext

Weißwasser war um 1900 ein bekanntes Zentrum der Glasproduktion. Mit dem Aufschwung der Glasindustrie während der DDR-Zeit und dem neuen Kohlekraftwerk Boxberg setzte sich das Bevölkerungswachstum fort. 1988 erreichte die Einwohnerzahl mit 38.300 ihren Höchststand und war damit fast dreimal so hoch wie 1946. Ab 1979 wurde Weißwasser-Süd im komplexen Wohnungsbau errichtet. Nach der Wende schrumpfte die Einwohnerzahl bis 2007 in Weißwasser drastisch auf 20.300. Dem Leerstand wurde durch Rückbau von außen nach innen begegnet. Die Rückbauplanung begann 1998, noch bevor Förderprogramme aufgelegt wurden. 2000 fanden erste Abrisse statt. 2004 wurde mit der Fortschreibung des InSEK von 2001 ein Rückbau von 5000 Wohneinheiten bis 2010 beschlossen. Eine Stärkung der Innenstadt ist das Entwicklungsziel.

Der benachbarte, noch aktive Braunkohletagebau prägt die Landschaft und das Bewusstsein der Bewohner. Für das Umland Weißwassers sind ausgedehnte Kiefernbestände charakteristisch.

### Projekt

Eine Leerstandsquote in Weißwasser-Süd von über 30% war Anlass für den flächenhaften Abriss. Mit ihm verschob die Stadt bewusst den Stadtrand stadteinwärts. Die Wiederaufforstung als Nachnutzungsstrategie war von Beginn an unstrittig. Dass Weißwasser Modellstadt für den Stadtumbau im Freistaat Sachsen war, beschleunigte den Abriss und die Wiederaufforstung. Es stehen nur noch einzelne Infrastruktureinrichtungen und Garagen, die mittelfristig auch dem Wald weichen werden. Eine Besonderheit von Weißwasser-Süd ist die Nähe zum Tagebau Nochten. Der Betreiber Vattenfall ist

nach Bundesberggesetz zur Wiederherstellung der Landschaft verpflichtet. Aus dieser Verpflichtung wird im Anschluss an die Schließung des Tagebaus (nach 2040) ein Landschaftsschutzgebiet entstehen.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Die großflächige Aufforstung schließt an die vorhandenen Waldbestände des Umlandes und an das Wohngebiet an. Waldinseln aus Kiefern wurden sowohl beim Bau der Wohnblöcke in den Höfen als auch bei deren Abriss erhalten. Die Kiefern-Inseln bilden nun das Rückgrat der wiedergewonnenen Landschaft und sind als Raumelemente weithin sichtbar. Mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wald und zum geplanten Landschaftsschutzgebiet wurde die Wohnqualität und der Erholungs- und Freizeitwert für die verbliebenen Gebietsteile gesteigert. Die Wohnungsunternehmen unterstützen die Entwicklung des wohnungsnahen Freiraumes im Inneren des Wohngebietes durch eine intensive Qualifizierung zentraler Räume, durch neue Spielplätze oder die punktuelle landschaftsarchitektonische Aufwertung von Abrissflächen.

Die Planung für das neue Landschaftsschutzgebiet beinhaltet die Wiederherstellung des ehemaligen Waldes, Vorbehaltsflächen für den Naturschutz mit Naturgewässer und eine Erholungslandschaft mit Badeseen.

Vattenfall hat die Fachhochschule Lausitz beauftragt, bis 2010 ein Strategisches Stadtentwicklungsmodell mit einem landschaftsplanerischen Konzept zur Verknüpfung Weißwassers mit dem zukünftigen Landschaftsschutzgebiet durch die Renaturierungsflächen zu erstellen. Die Fragen lauten, wie die Forstflächen zum Erholungswald qualifiziert werden können und welche Wegebeziehungen etabliert werden müssen?

<b>Stadt:</b>	Weißwasser	<b>Bundesland:</b>	SN	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	33.214	<b>Einwohner 2007:</b>	20.298	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	teileräumlich	<b>Projektfläche:</b>	3,5 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	z.T. realisiert



Südlicher Stadtbereich 2000  
(Plan: Stadt Weißwasser)



„Stadt weicht Wald“ 2010  
(Plan: Stadt Weißwasser)

## Ziele und Maßnahmen

### Städtebauliche Ziele

- Konzentration der baulichen Entwicklung auf die Innenstadt zur Stärkung von Funktionalität und Attraktivität
- Steigerung der Wohnqualität in den verbleibenden Beständen
- Rückbau der Stadtgrenze auf den Stand um 1970
- Schaffung von Lagegunst für Gewerbegebiete
- Aufwertung der verbleibenden Siedlungsbestände durch neue Lagegunst am Wald

### Ziele der Renaturierung

- Rückgabe der Flächen an Natur und Landschaft
- Naherholungsmöglichkeiten
- Arrondierung der Stadtgrenze durch großflächige Aufforstung
- Integration bestehender Gehölze
- Bewirtschaftung des Waldes

Die Wiederaufforstung wird von den Wohnungsunternehmen durchgeführt und ist zu ca. 80% abgeschlossen. Nach dem Abriss wurde Oberboden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgetragen. Die Abrissflächen wurden mit Kie-

fern, Eichen und Buchen aufgeforstet, so dass mittelfristig ein Mischwald entstehen kann. Überdimensionierte Leitungen und interne Erschließungsstraßen wurden durch die Wohnungsunternehmen bereits rückgebaut.

### Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

Neben den Akteuren Stadt, Wohnungsbau-genossenschaft Weißwasser e.G. (WGW), WBG-Wohnungsbau-gesellschaft mbH Weißwasser und den Stadtwerken als Leitungsträger sind der Sächsische Landesforst als möglicher Träger der Aufforstungsflächen und die Vattenfall Europe Mining AG in verschiedenen Rollen mit im Boot.

Die FH Lausitz erarbeitet im Auftrag der Vattenfall Europe Mining AG in enger Abstimmung mit der Stadt ein „Strategisches Stadtentwicklungsmodell“ zur Integration des geplanten Landschaftsschutzgebietes in den Stadtkörper. Zur Abstimmung von Zielsetzungen und Zwischenergebnissen finden dazu regelmäßige Treffen statt. Geplant ist, bestimmte Flächenkulissen des Landschaftsschutzgebietes in die Trägerschaft einer bestehenden Stiftung zu übergeben.

Mit dem Aufschluss weiterer Tagebauflächen und den dafür erforderlichen baulichen Anlagen kommt Vattenfall auch als Partner mit Ausgleichsverpflichtung für weitere Aufforstungen infrage.



Scholl-Strasse 61-69 vor dem Abriss 2003  
(Fotos: Stadt Weisswasser)



Während des Abrisses 2003



In der Aufforstung 2004



Qualifizierungsmaßnahme im Inneren der Siedlung  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Mit dem InSEK, Fachkonzept Wohnen wurde das Abrissvolumen und die Schwerpunktsetzung des Rückbaus auf den südwestlichen Stadtrand definiert. Für die Gesamtstadt bedeutet das die Rückbesinnung auf alte Stadtidentitäten und das Zentrum („Ab in die Mitte“). Um unerwünschte Neubebauung des Rückbaubereiches zu verhindern, wurden planungsrechtliche Instrumente des BauGB angewendet (Aufstellung „negativer“ Bebauungsplan, Veränderungssperre). Mittlerweile entwickelten sich die Rückbauflächen durch den Wegfall des Bebauungszusammenhangs zum Außenbereich nach § 35 BauGB.

Im FNP 2006 sind die Flächen als Gewerbegebiet bzw. als Wald ausgewiesen. Da die Bauleitplanung seit 2004 die Möglichkeit von „Zwischennutzungen“ zulässt, wurde das geplante Gewerbegebiet „vorübergehend“ als Wald genutzt. Zwischenzeitlich kann so der „Natur“ Vorrang gegeben werden. Bei einer kurzfristigen Wiederbebauung bliebe die Ausgleichspflicht gering, da die ökologische Wertigkeit der Aufforstung noch niedrig wäre. Bei längerfristiger Bebauung hingegen würden nennenswerte Kosten entstehen, da es in Sachsen keine Handhabe für „Natur auf Zeit“ gibt.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Der Rückbau erfolgte mit 100%-iger Förderung durch das Landesrückbauprogramm des Freistaates Sachsen bzw. durch Festbetragsförderung nach Programmteil „Rückbau“ des Bund-Länderprogramms Stadtumbau Ost. Mit letzterem wurde auch die Aufforstung finanziert. Restriktionen durch

bereits in Anspruch genommene Fördermittel bestanden nicht, da der Rückbaubestand in Weißwasser-Süd weitgehend unsaniert war.

Mit dem Abriss wurden die Wohngebäude entschuldet. Die Wohnungsunternehmen haben die Bodenwertminderung in ihre Bilanzen eingestellt. Die Bodenrichtwerte wurden allerdings nicht angepasst und sind daher nicht realistisch.

Um die Umwandlung in Wald konsequent umzusetzen, versucht die Stadt Einrichtungen in privater Hand wie das Maxim Gorki Heim mit Eigenmitteln aufzukaufen, abzureißen und die Grundstücke aufzuforsten.

### Pflege und Unterhaltung

Das zuständige Forstamt möchte die Trägerschaft für die aufgeforsteten Waldflächen nicht übernehmen, da diese zu klein und pflegeintensiv sind. Konkrete Trägerschaften und Eigentumsmodelle für die Aufforstungsflächen gibt es derzeit nicht. Bis zu einer endgültigen Entscheidung bleiben die Wohnungsunternehmen Waldbesitzer und übernehmen die notwendige Pflege.

Auf der Suche nach alternativen Trägerschaften will die Stadtverwaltung Möglichkeiten zur Energiegewinnung auf den noch nicht renaturierten Flächen prüfen.

### Kommunikationsstrategien

Weißwasser profitierte als Modellstadt für den Stadtumbau vom Aufbau interner Kommunikationsstrukturen zwischen Stadt, Land und Wohnungseigentümern. Die Inhalte des „Strategischen Stadtentwicklungskonzeptes“ werden laufend zwischen den beteiligten Akteuren abgestimmt.

Öffentliche Aufmerksamkeit erfährt der Stadtumbau in Weißwasser als Projekt der internationalen Bauausstellung „Fürst-Pückler-Land“. Die IBA unterstützte das Kunstprojekt „Blockbuster – Kunst im Rückbau“ mit dem die Zerstörung von Plattenbauten in Weißwasser-Süd in einen Schaffensprozess umgelenkt wurde.

Zu Beginn des Jahrtausends hatte Weißwasser mit einem extrem negativen Image zu kämpfen. Die positive Wahrnehmung der naturräumlichen Lage der Stadt trug viel zur Imageverbesserung bei. Die Aufforstungsmaßnahmen wurden von der Bevölkerung begrüßt. Wald ist wieder ein wichtiges Identifikationsmoment Weißwassers.

#### Kontakt:

Stadt Weißwasser  
Marktplatz  
02943 Weißwasser  
Tel. 03576 265-0  
stadtplan.stadt@weisswasser.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.weisswasser.de](http://www.weisswasser.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Revitalisierung der Innenstadt durch den Rückbau von außen nach innen
- Langfristige Wiederherstellung des ehemals landschaftsprägenden Waldes
- Entstehung zusammenhängender Natur- und Landschaftsräume durch großflächige Aufforstung
- Steigerung der Wohnqualität und des Erholungs- und Freizeitwertes für die verbliebenen Gebietsteile durch die Renaturierung
- Synergieeffekte im Bereich Naturschutz und Naherholung durch die Verknüpfung der Aufforstungsflächen mit dem geplanten Landschaftsschutzgebiet
- Funktionale Verknüpfungen zwischen dem Stadtzentrum und der umgebenden Landschaft durch die Einbeziehung der Aufforstungsflächen in das „Strategische Stadtentwicklungsmodell“

Staatsforst (Flächenkulisse klein und die Fläche noch sehr pflegeintensiv)

- Ausgleichspflicht im Fall einer Wiederbebauung, da renaturierte Flächen dem Naturschutzrecht unterliegen
- Gefährdung der zusammenhängenden Aufforstung solange Baurecht nach § 34 BauGB galt
- Keine sinnvollen Wegebziehungen zur Stadt und zur Landschaft, da Gesamtkonzept fehlt
- Langfristige Pflege nicht zufriedenstellend gesichert

**Innovation und Vorbildcharakter**

Durch die großflächige Wiederherstellung des landschaftstypischen Waldes konnte ein bedeutendes identitätsstiftendes Element Weißwassers wieder sichtbar gemacht werden. Damit ging eine Qualifizierung der bestehenden Wohnbebauung durch die neue Lage am Wald einher.

**Probleme und Hemmnisse**

- Fehlende Einigung über die Trägerschaft des Waldes mit dem Sächsischen



*>> Wie gehen wir damit um, wenn Investoren kommen und unsere Vorbehaltsfläche formell zu Wald geworden ist? <<*

Herr Kliebisch, Stadtverwaltung Weißwasser, 08.07.08

Alte Baumreihen als starkes Raumelement (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

1998	Beginn der Rückbauplanung
2000	Beginn der Abrisse
2001	Planerische Konzeption für Weißwasser-Süd
2004	Beginn der Aufforstung
2006	Flächennutzungsplan
2010	Strategisches Stadtentwicklungsmodell



Aufforstung mit Setzlingen auf Oberboden (Foto: Stadt Weißwasser)



## Gatow, Berlin

# Urbane Landwirtschaft eine Strategie der Stadtentwicklung – Landstadt Gatow

In enger Verknüpfung mit der neuen Landstadt Gatow soll als Standortfaktor und ökologischer Ausgleich eine Parklandschaft entstehen. Das verfolgte Konzept der urbanen Landwirtschaft setzt auf eine verstärkte Kooperation zwischen Stadt und Land (-wirtschaft).



### Kontext

Mit dem Abzug der alliierten Truppen im Jahr 1994 stand der ehemalige britische Militärflughafen Gatow für eine neue Nutzung offen. Der Bund entwickelte im Rahmen eines Wohnraumversorgungskonzeptes einen neuen Wohnstandort – die Landstadt Gatow mit etwa 1.200 Wohneinheiten.

Das Konzept für die Landstadt Gatow wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt und sieht neben Infrastruktureinrichtungen Wohnnutzungen in unterschiedlichen Bautypologien vor. Teil des Gesamtkonzepts ist die Entwicklung einer 90 ha großen Parklandschaft, die auch dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient.

Die neue Parklandschaft liegt am Stadtrand Berlins und vermittelt zwischen dem Neubaugebiet mit bisher mehr als 400 realisierten Wohneinheiten – als typischen Siedlungsraum einer großstädtischen Peripherie – und dem angrenzenden ländlich geprägten Raum.

### Projekt

Mit der schrittweisen Realisierung des städtebaulichen Konzepts wurde auch die Frage nach dem zukünftigen Charakter des Parks am Stadtrand weiter entwickelt und unter dem Gesichtspunkt der Reduzierung von Pflegekosten konkretisiert. Im Übergang vom neu entstehenden Wohngebiet in die Landschaft soll ein neuer Freiraumtyp entstehen, der die Aspekte der Wirtschaftlichkeit genauso berücksichtigt, wie die Charakteristika der umgebenden Kulturlandschaft. Grundlage der neuen Parkvision ist das ab 2004 entwickelte Konzept der urbanen Landwirtschaft.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

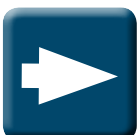
Dieses Konzept der urbanen Landwirtschaft für die neue Parklandschaft basiert auf vier Grundelementen:

Das Wegenetz ist das Grundgerüst für den Raum. Es knüpft an das Wegesystem der Umgebung an. Die isolierte Lage des ehemaligen Militärgeländes wird so aufgehoben. Die neue Landschaft wird zum öffentlich nutzbaren Raum.

Als zweites Element werden wegebegleitend und an besonderen Orten Flächen für den Aufenthalt und die Freiraumnutzung angeboten. Eine sparsame Möblierung mit Bänken sowie Spiel- und Sportgelegenheiten soll zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Das dritte Element ist die intensivere landwirtschaftliche Nutzung, die in unterschiedlicher Ausprägung wie Intarsien in eine extensive Weidelandschaft (Allmende) eingelagert wird. Diese Flächen haben Schlaggrößen von 2 bis 3 ha. Benachbarte Schläge können zu größeren zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zusammengeschaltet werden. Das Konzept sieht ein breites Nutzungsspektrum vor, das vor allem auf städtische Nachfrage (von Erdbeeren- und Blumen-Selber-Pflücken bis zu Reitangeboten) reagiert und somit auch zu vielfältigen Landschaftsbildern führt. Die Allmenden sollen extensiv beweidet oder als Mähwiesen gepflegt werden.

Viertes Element sind die Großgehölzstrukturen, die Räume begrenzen und Sichtachsen eröffnen. Die Bepflanzungsmuster berücksichtigen landwirtschaftliche Bewirtschaftungserfordernisse und unterliegen damit eigenen gestalterischen Gesetzmäßigkeiten.



<b>Stadt:</b>	Berlin	<b>Bundesland:</b>	BE	<b>Stadttyp:</b>	Metropole
<b>Einwohner 1992:</b>	3.465.748	<b>Einwohner 2007:</b>	3.416.255	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	teilkommunal	<b>Projektfläche:</b>	90 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Planung

**Ziele und Maßnahmen**

Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung wurde auch das Leitbild für den Freiraum weiter ausgearbeitet. Es wurde das Konzept der urbanen Landwirtschaft entwickelt, das auf neue Allianzen und Synergien zwischen Stadt und Land (-wirtschaft) setzt.

- Entwicklung einer urbanen Landschaft mit landwirtschaftlichen Akteuren als Imagefaktor für die Siedlungsräume am Stadtrand
- Sicherung einer 90 ha großen Parklandschaft als Sammelausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft
- Urbane Landwirtschaft als ein Konzept für eine nachhaltige Inwertsetzung, Pflege und Unterhaltung der neuen Landschaft
- Realisierung des gestalterischen Anspruchs über einen Realisierungswettbewerb

**Akteurskonstellation und neue Träger-schaften**

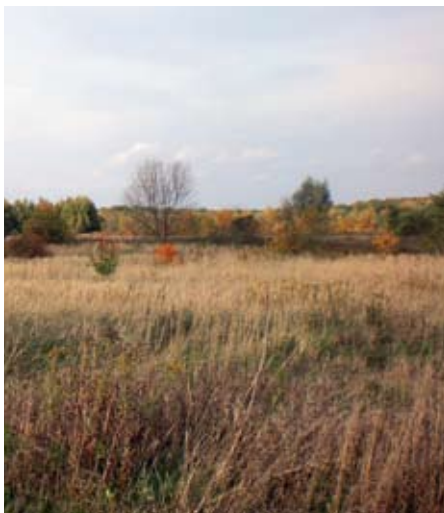
Das Projekt ist eingebunden in eine Akteurskonstellation, bestehend aus dem Bund als Vorhabenträger, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und dem Bezirksamt Spandau. Auf diesen drei Ebenen müssen entsprechend komplexe Abstimmungen durchgeführt werden. Die Landwirte wurden als Kooperationspartner frühzeitig mit eingebunden.

Für die langfristige Trägerschaft wurde ein Stiftungsmodell „Urbane Landwirtschaft Gatow“ entwickelt. Die Stiftung würde die



Berlin-Gatow, Konzept „Urbane Landwirtschaft im Park“, 2004 (Plan: bgmr Landschaftsarchitekten)

Pflege und Bewirtschaftung sowie Weiterentwicklung der Synergien zwischen Stadt und Land übernehmen. Darüber hinaus ist auch die kulturelle Bepflanzung und die Öffentlichkeitsarbeit über die Stiftung zu organisieren. Zurzeit wird die Umsetzbarkeit des Stiftungsmodells geprüft.



Offenland (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Pferdekoppeln



Blick auf Flughafen-Gatow



Urbane Landwirtschaft  
(Montage: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Der Flächennutzungsplan Berlin stellt Grünfläche mit der Zweckbestimmung Feld, Flur und Wiese dar, damit ist eine offene Entwicklung im Sinne der urbanen Landwirtschaft gegeben.

Für die städtebauliche Entwicklung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der gleichzeitig den 90 ha großen Grünraum als Maßnahmenfläche für den Ausgleich sichert. Der nordwestliche Bereich wird als Fläche für Erholungswald, der südöstliche als naturnahe Parkanlage festgesetzt. Mit den textlichen Festsetzungen werden zum Teil sehr genaue Vorgaben für die Anlage von Gehölzgruppen, Solitärbäumen oder Mähwiesen getroffen. Mit diesen Festsetzungen, die dem Leitbild eines extensiv gepflegten Parks folgen, sind die Spielräume für die urbane Landwirtschaft und eine prozessuale Entwicklung eingeschränkt.

Das Konzept der urbanen Landwirtschaft ist bisher ein informeller Plan, der im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs weiter konkretisiert wird.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Herstellung der neuen Parklandschaft wird durch Ausgleichsmittel für Eingriffe aus der städtebaulichen Entwicklung finanziert, die über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert sind.

Mit der neuen Parklandschaft wird eine umfassende Inwertsetzung des Raumes beabsichtigt, die positive Effekte für das Standortimage der Landstadt Gatow in der Gesamtheit erzeugt. Daher wird eine hohe Gestaltqualität angestrebt.

### Pflege und Unterhaltung

Da die gärtnerische Pflege einer 90 ha großen Parklandschaft mit erheblichen Kosten verbunden ist, wurde eine „Vergleichende Wirtschaftlichkeitsberechnung für vier Entwicklungsszenarien“ zur Landschaftsentwicklung durchgeführt. Das Konzept der „Urbanen Landwirtschaft im Park“ stellte sich als wirtschaftlich und ökologisch tragfähig und gleichzeitig gestalterisch anspruchsvoll als Best-Case-Szenario heraus und ist damit die Grundlage der weiteren Planungen.

### Kommunikationsstrategien

Im Rahmen der Erarbeitung des Konzeptes der urbanen Landwirtschaft 2004 wurden zahlreiche Befragungen von landwirtschaftlichen Akteuren im Raum durchgeführt. Die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen konnten frühzeitig in das Konzept integriert werden. Das weiterentwickelte Konzept wurde in Fachgesprächen mit Landwirten (Landwirte-Workshop) und auf einem Bürgerforum vorgestellt und erörtert. Mit zahlreichen Interessengruppen wurden weitere Veranstaltungen, wie z.B. eine dorfgeschichtliche Wanderung durchgeführt.

Dabei wurde deutlich, dass eine Kommunikationsplattform von besonderer Bedeutung ist.

Anregungen und Hinweise wurden ausgewertet und in das weitere Verfahren eingespeist. Der Landschaftspflegeverband Spandau war ein wichtiger Gesprächspartner, über den Stimmungen und Anregungen gebündelt wurden.



Dorfgeschichtliche Wanderung  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

#### Kontakt:

Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung  
Referat SW24  
Invalidenstraße 44  
10115 Berlin  
Tel. 030 18300-0  
ref-sw24@bmvbs.bund.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Abteilung Städtebau und Projekte  
Referat II D  
Brückenstraße 6  
10179 Berlin  
Tel. 030 9025-2029  
oeffentlichkeitsarbeit@senstadt.berlin.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.landstadt-gatow.com](http://www.landstadt-gatow.com)

**Chancen und Lösungswege**

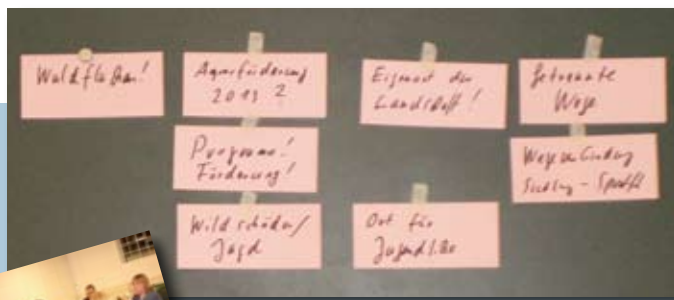
- Freiraumentwicklung als Maßnahme zur Imageverbesserung und Stärkung der Standortqualitäten für das Wohnen am Stadtrand
- Sicherung einer kostengünstigen Bewirtschaftung durch Einbindung landwirtschaftlicher Akteure
- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Sicherung einer hohen Gestaltqualität
- Stiftung als Trägerschaft mit umfassenden Kompetenzen und Anspruch an die Gebietsentwicklung

**Probleme und Hemmnisse**

- Einschränkungen in der Flexibilität der Freiflächenentwicklung durch Bebauungsplan mit umfassenden Festsetzungsinhalten

**Innovation und Vorbildcharakter**

Mit dem Konzept der Urbanen Landwirtschaft wird der Wohnstandort Landstadt Gatow als ein Wohnen an der Kulturlandschaft aufgewertet. Urbane Landwirtschaft wird somit zur Standortentwicklung eingesetzt. Es werden Allianzen und Kooperationen als Strategie der Flächenkonversion und zur verstetigten Bewirtschaftung geschaffen. Mit dem Konzept der Urbanen Landwirtschaft werden landwirtschaftliche Nutzungen nicht ausgegrenzt, sondern Teil der Entwicklungsstrategie. Landwirtschaft nutzt und pflegt die Flächen und bietet dabei Dienstleistungen und Produkte für die Städte an. Damit generiert die Landwirtschaft auch neue Einnahmequellen.



Anregungen aus dem Landwirte-Workshop



Aufruf zur Bürgerbeteiligung

*>> Für die Landwirte ist entscheidend, dass sie die landwirtschaftlichen Förderungen auf den Konversionsflächen erhalten, damit sie vergleichbare Rahmenbedingungen haben, wie die Landwirte im benachbarten Brandenburg. <<*

Elke Hube, Bezirksamt Spandau, Naturschutz- und Grünflächenamt, 09.09.08

1994	Abzug der Alliierten
1997	Städtebaulicher Realisierungswettbewerb
2004	Entwicklung Strategie der urbanen Landwirtschaft Landstadt Gatow
2007	Vergleichende Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für vier Entwicklungsszenarien
2007	Trägermodell Stiftung „Urbane Landwirtschaft Gatow“
2008	Umfangreiche Beteiligung der Landwirte und Bürger
2009	Landschaftsarchitektonischer Realisierungswettbewerb



Urbane Landwirtschaft (Montage: bgmr Landschaftsarchitekten)

## Lichtenberg, Berlin

# Multifunktionale StadtLandWirtschaft – Landschaftspark Herzberge

Die „StadtLandWirtschaft Herzberge“ beschreitet einen für innerstädtische Gebiete „neuen“ Weg, der private landwirtschaftliche Nutzung mit der Entwicklung eines Landschaftsparks und der Verbesserung der Lagequalität anliegender Unternehmen verknüpft.



### Kontext

Der Bezirk Lichtenberg ist am Standort Herzberge zunehmend mit den Folgen einer rezessiven Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung konfrontiert. Ein großer Teil der Flächen wurde seit 10-20 Jahren nicht mehr genutzt und war von Vandalismus, Müllablagerungen und Altlasten gekennzeichnet. Dies führte zu weiteren Abwanderungen umliegender Betriebe und Einrichtungen. Die Bemühungen des Bezirkes, Investoren für das Gelände zu gewinnen, blieben über Jahre hinweg erfolglos, so dass nach Alternativen gesucht wurde, mit denen die Flächen kostengünstig entwickelt, gepflegt und gleichzeitig neue Lagequalitäten bewirkt werden. Auf den Brachflächen hatte sich nach und nach eine artenreiche Flora und Fauna eingestellt.

### Projekt

Das Amt für Umwelt und Natur des Bezirkes Lichtenberg initiierte zusammen mit der Agrarbörse Deutschland Ost e.V. die Idee eines innerstädtischen Landschaftsparks, in den modellhaft ökologische, ökonomische und soziale Nutzungsansprüche integriert werden. Als Partner zur Entwicklung und zum kostenneutralen Unterhalt des Landschaftsparks soll eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung an den Standort geholt werden.

Nach einer Standortanalyse einschließlich der Klärung der Altlastenproblematik wurden im zweiten Schritt das Landschaftsparkkonzept profiliert und erste Umsetzungsprojekte vorbereitet. Wesentliche Bestandteile sind die Verbesserung der Böden zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, die Erschließung der Fläche für die Öffentlichkeit und die Weiterentwicklung vorhandener Flächenqualitäten wie Biotope, Wald, Wiesen- und Gartenbauflächen.

Das Projektgebiet des Landschaftsparks umfasst ca. 100 ha Brach-, Wirtschafts-, Wohn- und Grünflächen und grenzt an ein sehr heterogenes Umfeld an. Hier befinden sich Gesundheitseinrichtungen, gemischte Gewerbegebiete und ein alter Rangierbahnhof, universitäre Einrichtungen sowie leer stehende Gebäude und ein ehemaliges Stadiongelände, das bis zur Wende als Zeltplatz der Jungen Pioniere genutzt wurde. Ein Krankenhaus ist in das Gelände integriert.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Die Freiflächen des Landschaftsparks Herzberge und die angrenzenden Grünflächen stellen im Verbund eine der größten zusammenhängenden Freiflächen im Berliner Innenstadtrandgebiet dar. Durch die geplante multifunktionale Bewirtschaftung (Tierhaltung, Streuobst, Umweltbildung, Hofladen, Gastronomie und Therapieangebote) entsteht dort ein völlig neuartiger urbaner Erlebnis- und Landschaftsraum, der heute schon identitätsstiftende Wirkung entfaltet.

Der zugrunde liegende Freiflächenentwicklungsplan ist (räumlich und thematisch) modular aufgebaut und gewährleistet eine schrittweise Entwicklung unabhängiger Teilbereiche. Durch eine angepasste Nutzung sollen die Flächen gepflegt und die Entwicklung der jeweiligen Fauna und Flora unterstützt werden. Eine extensive Beweidung, insbesondere durch Schafe, ist dafür vorgesehen. Wichtiges Element ist das geplante Erschließungsnetz aus Rad-, Skater- und Fußgängerwegen, das die einzelnen Teilflächen erschließt und miteinander verbindet. Um die vorhandenen Biotope zu sichern, wurde eine Naturschutzgebietsausweisung beantragt. Weitere Biotope sollen entstehen.

<b>Stadt:</b>	Berlin	<b>Bundesland:</b>	BE	<b>Stadttyp:</b>	Metropole
<b>Einwohner 1992:</b>	3.465.748	<b>Einwohner 2007:</b>	3.416.255	<b>Lage:</b>	Innenstadtrand
<b>Konzept:</b>	objektbezogen	<b>Projektfläche:</b>	100 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	z.T. realisiert

## Ziele und Maßnahmen

### Ziele

- Aufwertung des Geländes durch Landwirtschaft zur Verbesserung der Standortqualität
- Schutz und Schaffung von Biotopen
- Entwicklung landwirtschaftlicher Nutzungskonzepte zum Unterhalt und zur Bewirtschaftung der Flächen ohne Folgekosten für den Bezirk
- Entwicklung eines Erholungsgebietes und dessen Erschließung mittels Neu- und Ausbau von Wegen
- Einrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Einkommen schaffenden Aktivitäten
- Etablierung von Dienstleistungen im Bereich Umweltbildung, Vermarktung, Gastronomie und Therapie

### Abgeschlossene Maßnahmen

- Freiflächenentwicklungsplan mit Bestimmung des Investitionsbedarfs
- Einwerben verschiedener Fördermittel
- Umsetzung einzelner Teilprojekte durch Vergabe-ABM (Bodensanierung, Entsiegelung, Gewächshausrückbau, Beräumung Lagerplatzgelände)
- Etablierung eines vorläufigen Standortmanagements und Gründung des Fördervereins Landschaftspark Herzberge für das künftige Standortmanagement
- Erarbeitung eines ersten Standortmarketingkonzeptes und Leitbildentwurfs
- Etablierung eines Landwirtschaftsbetriebes (Schwerpunkt Schafhaltung, landwirtschaftliche Dienstleistungen)
- Eintrag ins Landwirtschaftliche Flächenkataster Frankfurt (Oder)

### Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

Mit der Projektentwicklung wurde die Agrarbörse Deutschland Ost e.V. beauftragt, die gemeinsam mit dem Jobcenter Lichtenberg auch die Vergabe-ABM zur Geländeberäumung und -entwicklung durchführt.

Im Zuge der Beräumung werden die Flächen an den landwirtschaftlichen Zweckbetrieb ADO Agro Dienste&Ökologie verpachtet, der sie zukünftig bewirtschaftet. Seit 2007 bündelt der Förderverein Landschaftspark



StadtLandWirtschaft Herzberge, Naturschutzorientierte Stadtentwicklung, Flächenentwicklung 2008 (Plan: Berlin-Lichtenberg; Agrarbörse Deutschland Ost e.V., Berlin)

Herzberge die Interessen des Gebietes und der Anlieger und unterstützt den Bezirk Lichtenberg bei der Umsetzung der Entwicklungsziele des Landschaftsparks.

Weiterer Projektpartner ist der OTA-Ausbildungsbetrieb, der mit bis zu 60 Jugendlichen das Landschaftsparkgelände im Rahmen von Praxisübungen nutzt und an der Umsetzung der Geländegestaltung mitwirkt.

Es ist vorgesehen, die landwirtschaftlichen Produkte in einem Hofladen zu vermarkten. Ein Kiosk könnte das Gastronomieangebot des Geländes bereichern. Die Landwirtschaft bietet Therapie- und Beschäftigungsmöglichkeiten für Klienten der Krankenhäuser und der Rehabilitationseinrichtungen.



Praxisübungen des OTA-Ausbildungsbetrieb (Foto: Karl-Heinz Riedel, Agrarbörse Deutschland Ost e.V.)



Blick auf zukünftige Streuobstwiese auf dem Gelände des ehemaligen Gartenbaubetriebs (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Im Rahmen der Projektentwicklung Herzberge wurde ein Standortnutzungskonzept sowie ein Freiflächenentwicklungsplan zur Nutzung und Gestaltung des Landschaftsparkgeländes entwickelt und abgestimmt, die die Grundlage der weiteren Entwicklung bilden. Um trotz der informellen Pläne eine mittelfristige Planungssicherheit für das Vorhaben zu erlangen, wurde aus dem Standortnutzungskonzept eine Bezirksamtsvorlage erarbeitet, die 2005 vom Bezirksamt Lichtenberg beschlossen wurde.

Da der Landschaftspark Herzberge gemäß Flächennutzungsplan Berlin (FNP) zu einem Großteil Gemeinbedarfsflächen mit überwiegendem Grünanteil ist, wurde eine vom FNP abweichende landwirtschaftliche (Zwischen-) Nutzung mit der Stadtplanung/Senatsverwaltung abgestimmt. Die Zielsetzungen der Landschaftsparkentwicklung entsprechen den Ausweisungen des Landschaftsprogramms Berlin (1995) und des Landschaftsrahmenplans des Bezirkes Berlin-Lichtenberg (2007).

### Finanzierung und Inwertsetzung

Zur Entwicklung des Gebietes Herzberge hat das Bezirksamt Lichtenberg 2003 den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für „Wirtschaftsdienliche Maßnahmen im Rahmen der bezirklichen Bündnisse für Wirtschaft und Arbeit (BBWA)“ genutzt.

Zur Finanzierung der Umsetzung des Gesamtkonzepts wurde ein vielfältiger Mix aus Förderprogrammen aktiviert. Mit dem Bezirksamtsbeschluss zum Bestandsschutz ist die Finanzierung der kofinanzierten Förderprogramme für einen Zeitraum von 16 Jahren gewährleistet.

*Folgende Förderungen wurden bereits in Anspruch genommen:*

Entsiegelung durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (SenStadt), Gewächshausrückbau durch Gefahrenabwehr (SenStadt), Vergabe-ABM zur Beräumung und Bodensanierung, Rückbau stillgelegter Heiztrassen (Fa. Vattenfall Europe), Anbindung an übergeordnete Radwegeverbindungen über das Programm „Verbesserung der Infrastruktur für den Radverkehr“ (SenStadt Abt.VII).

*Beantragt sind:*

Umweltentlastungsprogramm: Altlastensanierung und Renaturierungsmaßnahmen in geplanten Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebieten, Stadtumbau Ost – südliche Anbindung des Landschaftsparkgeländes im Rahmen des Stadtteilentwicklungskonzeptes Ostkreuz, Idee.Natur-Zukunftspreis Naturschutz, Agrarförderprogramme.

Die Brachflächen sind überwiegend Landes-eigentum. Beräumte und landwirtschaftlich nutzbare Flächen werden durch das Amt für Umwelt und Natur Lichtenberg übernommen.

Durch den Status Landwirtschaft entfallen Straßenreinigungsgebühren.

Als landwirtschaftlicher Betrieb können seit 2005 mit der Einführung der Betriebsprämienregelung Agrarförderungen beantragt werden, die bis 2013 ca. 300 Euro/ha/Jahr betragen. Damit ist unabhängig vom landwirtschaftlichen Produktionsertrag eine Grundfinanzierung gesichert.

### Pflege und Unterhaltung

Die kostenneutrale Pflege und Unterhaltung des Geländes für den Bezirk war Anlass und ist übergeordnetes Ziel des Projektes. Durch die Verpachtung der Flächen an den landwirtschaftlichen Zweckbetrieb ADO Agro Dienste&Ökologie wird die Pflege und Unterhaltung gewährleistet.

### Kommunikationsstrategien

Öffentlichkeitsarbeit und Projektwerbung sind zentrale Elemente der Kommunikationsstrategie des Projektes. Eine große Rolle spielt der Förderverein Landschaftspark Herzberge, der die Vertretung von Anwohnern, Interessierten und Unternehmen am Standort inne hat. Mit einem informativen Internetauftritt fordert der Verein zum aktiven Mitmachen auf.

#### Kontakt:

Bezirksamt Lichtenberg  
Abt. Stadtentwicklung, Bauen,  
Umwelt und Verkehr  
Amt für Umwelt und Natur  
Alt-Friedrichsfelde 60  
10315 Berlin  
Tel. 030 90296-0  
balibg.Poststelle@libg.verwalt-berlin.de

Agrarbörse Deutschland Ost  
e.V.  
Eichenstrasse 02  
12435 Berlin  
Tel. 030 536085-0  
info@agrar-boerse-ev.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.landschaftspark-herzberge.de](http://www.landschaftspark-herzberge.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Erhalt und Entwicklung der städtischen Natur als Erlebnis- und Erholungsraum
- Verringerung von Vandalismus durch soziale Kontrolle bei Bewirtschaftung und Öffnung der Flächen für Besucher
- Standortverbesserung für ansässige Unternehmen
- Schaffung von Arbeitsplätzen im landwirtschaftlichen Zweckbetrieb und den ergänzenden Dienstleistungen
- Schrittweise Umsetzung durch modulare Konzeption möglich

**Probleme und Hemmnisse**

- Starke Abhängigkeit von Fördermitteln, die so Entwicklungsziele bestimmen
- Gefahr des Aufweichens des integralen Gesamtkonzepts durch die Vielzahl der sektoralen Einzelförderungen
- Erhebliche Personalaufwendungen bei der Akquise und Abrechnung der Fördermittel

**Innovation und Vorbildcharakter**

Durch die Inwertsetzung der Brachflächen und die Gestaltung eines „Landwirtschaftsparks“ wird die Attraktivität des Gebietes erhöht und die Lagequalität der angrenzenden Gewerbe- und Wohngebiete verbessert. Eine angepasste landwirtschaftliche Nutzung ermöglicht es, Verwahrlosung einzudämmen, die Betriebskosten für die Flächeneigentümer zu minimieren und eine nachhaltige Pflege zu gewährleisten. Die „StadtLandWirtschaft“ ist ein integrativer und multifunktionaler Ansatz, der zeigt, wie durch die Bündelung zahlreicher, heterogener Instrumente und durch die Zusammenarbeit mit vielen Partnern eine nachhaltige und tragfähige Nachnutzung nicht mehr verwertbarer Flächen möglich wird.

Mit dem Projekt wird eine neue Quartiersidentität geschaffen, die sich als weicher Standortfaktor positiv auf Standortentscheidungen auswirkt. So wirbt beispielweise eine Wohnungsgesellschaft seit 2008 mit dem Slogan „Wohnen im Landschaftspark Herzberge“.



Werbung für Eigentumswohnungen im Landschaftspark (Flyer: Saxum Berlin GmbH)

*>> Urbane Landwirtschaft ist als Renaturierungsstrategie nur eine Lösung, wenn Einnahmen realisiert werden können. <<*

Dr. Felicitas Bechstein, Humboldt-Universität Berlin, 23.04.08

2003	Erster EFRE-Antrag für die Gebietsentwicklung
2004	Antrag auf Naturschutzgebietsausweisung
2004/2006	Projekt „Behutsame ökologische Entwicklung des Standortes mit integrierten Naturschutzmaßnahmen bei gleichzeitiger landwirtschaftlicher und landschaftsnaher ökonomischer Standortnutzung „
2005	Bezirksamtsbeschluss zu den Entwicklungszielen des Landschaftsparks Herzberge
2006/2007	Folgeprojekt „Herzberge – Modell einer urbanen Landwirtschaft als Standortmotor“
2007	Gründung landwirtschaftlicher Zweckbetrieb „ADO Agro- Dienste&Ökologie“



Natur trifft Industriekultur (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



## Cottbus-Neu Schmellwitz, Brandenburg

# Urbane Landwirtschaft soll Abriss folgen – Neue Perspektiven für Neu Schmellwitz

Vor 25 Jahren war Neu Schmellwitz noch eine Agrarlandschaft am Stadtrand von Cottbus. Nach dem flächenhaften Abriss sollen mit der Strategie der urbanen Landwirtschaft die Rückbauflächen revitalisiert werden. Landwirte und andere Akteure werden gesucht.



### Kontext

Cottbus ist als zweitgrößte Stadt Brandenburgs, Oberzentrum und regionaler Wachstumskern für die brandenburgische Lausitz. Die Wirtschaft der Region war durch die Kohle- und Energiewirtschaft dominiert. Anfang der 1990er Jahre brach dieser Industriezweig weg. Von 1990 bis 2007 sank die Einwohnerzahl trotz Eingemeindungen von 129.000 auf knapp 101.000. Die Prognose für 2020 lautet ca. 87.000 Einwohner. Bereits Ende der 1990er Jahre waren die Großwohnsiedlungen an den Stadträndern von hohen Leerständen von bis zu 28% betroffen. Wirtschaftsansiedlungen und die im Stadtumbaukonzept festgelegte Doppelstrategie zur Aufwertung der innenstadtnahen Lagen und paralleler Rückbau von den Rändern her werden mit Priorität verfolgt.

### Projekt

Neu Schmellwitz wurde in den Jahren 1985 bis Anfang der 1990er Jahre realisiert und umfasste auf ca. 95 ha mehr als 5.500 Wohnungen für 12.000 Einwohner. Der öffentliche Freiraum ist teilweise im Rahmen der Städtebauförderung „Verwaltungsvereinbarung über große Neubaugebiete“ (VVN) in den 1990er Jahren gestaltet worden. Aufgrund der randstädtischen Lage, des zunehmenden Leerstandes sowie der unzureichenden Zukunftsfähigkeit der Wohnungsstrukturen wurde die Großwohnsiedlung im Stadtumbaukonzept als ein Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus bestimmt.

Das Teilräumliche Konzept Schmellwitz (2006) konkretisiert die Stadtumbaumaßnahmen bis etwa 2010. Mit dem flächenhaften Rückbau im Quartier Gotthold-Schwela-Straße wurde der umfassende Stadtumbau in Neu-Schmellwitz im Jahr 2006 eingeleitet.

Nach heutiger Planung wird bis 2009/2013 etwa die Hälfte der über 5.500 Wohnungen zurückgebaut. Die große Frage, die sich für den Umbau stellt, ist die Folgenutzung. Diese sollte nicht nur eine Last aufgrund von Pflegekosten sein, sondern vor allem auch eine neue Qualität für die noch verbleibende Wohnbevölkerung bieten.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Im Rahmen der Freiraumwerkstatt „Stadtquartiere im Umbruch“ wurde 2006 das Konzept der urbanen Landwirtschaft Neu Schmellwitz als Grundlage der weiteren Entwicklungen erarbeitet. Vorgeschlagen wurde eine flexible mosaikartige Landschaftsstruktur, die schrittweise aus den nach und nach freigeräumten Rückbauflächen ergänzt wird. Die urbane Landwirtschaft richtet sich im Unterschied zur ruralen Landwirtschaft in hohem Maß auf die Nachfrage aus der Stadt aus. Sie bietet Service und Produkte für die Städter, vom Blumen-Selber-Pflücken über Direktvermarktung vom Feld bis zu Reiten, an. Durch die Nachfrage der Städter kann urbane Landwirtschaft Einkommen generieren und gleichzeitig die Angebotsvielfalt für die Stadt erweitern.

Das Konzept sieht ein Grundgerüst von Wegen vor, das aus dem Teilrückbau der Erschließungsstraßen des Wohngebietes entsteht. Das Wegenetz führt durch eine neue Landschaft, deren Parzellierung die Baustrukturen des komplexen Städtebaus noch nachzeichnet. Die Baumreihen und Alleen entlang der Erschließungsstraßen werden erhalten, sie geben der neuen Landschaft ein spezifisches Erscheinungsbild, das die Geschichte nicht leugnet. Auf dem alten Straßennetz kann ein neuer Skater-Rundweg durch diese in Wert gesetzte Landschaft entstehen.

<b>Stadt:</b>	Cottbus	<b>Bundesland:</b>	BB	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	131.343	<b>Einwohner 2007:</b>	102.811	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	teilräumlich	<b>Projektfläche:</b>	12 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Planung

**Ziele und Maßnahmen**

Die Besonderheit des Projektes liegt in der Zielsetzung, eine landschaftliche Folgenutzung mit positiven Effekten für die Stadt mit einer wirtschaftlichen Tragfähigkeit zu verknüpfen.

*Ziele des Gesamtkonzeptes*

- Profilierung der Rückbauflächen als Freizeit- und Kulturlandschaft mit positiver Ausstrahlung auf die angrenzenden Siedlungsgebiete
- Entwicklung einer langfristigen Strategie für die Offenhaltung und Pflege der Landschaft
- Suche nach Nutzungen mit Wertschöpfung wie Landwirtschaft und nachwachsende Rohstoffe

Das Offenhalten von Optionen für bauliche Nachnutzungen wurde kontrovers diskutiert. Um den Bodenwert nicht weiter zu mindern, sollte aus der Sicht der Wohnungsunternehmen der Baulandstatus weiter erhalten werden.

Im Quartier Gotthold-Schwela-Straße wurden die ersten Wohnblöcke abgerissen. Das Konzept wird hinsichtlich der Umsetzung weiter konkretisiert.

**Akteurskonstellation und neue Trägerschaften**

Ein breiter Dialog zwischen der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen GWC und GWG, den Versorgungsunternehmen und dem Stadtteilmanagement, bildet die Basis der Entwicklung.

Seit 2006 stellt das „offene Netzwerk“ (Stadtteilladen Schmelwitz, Bürgerverein, BTU Cottbus, Schulen, soziale Träger und Vereine des Stadtteils, Gewerbetreibende), ergänzt um das 2008 aktivierte Stadtteilmanagement, eine neue Ebene der Kooperationsstruktur dar. Projekte, wie „Erlebnisse im Hof“ oder „Kultur am besonderen Ort“ wur-



Neu Schmelwitz, Vision Urbane Landwirtschaft 2020 (Plan: bgmr Landschaftsarchitekten)

den als gemeinwesenbezogene Projekte entwickelt.

Ausgehend von der abgestimmten Strategie des flächenhaften Rückbaus ist der angestrebte Tausch von Wohnungsbeständen zwischen Wohnungsunternehmen und „Dritterwerbern“ trotz intensiver Bemühungen bisher gescheitert, was den weiteren Durchführungsprozess erschwert. Bereits bei den ersten Überlegungen zur urbanen Landwirtschaft wurden Landwirte aus der Region beteiligt. Nach anfänglichem Interesse eines Landwirtes, ein Beweidungsprojekt mit starker pädagogischer Ausrichtung umzusetzen, zog dieser sein Vorhaben zurück. Das Projekt scheiterte im Wesentlichen aus zwei Gründen. Zum einen, weil die Fläche für einen wirtschaftlichen Betrieb zu klein war. Zum anderen, weil die mit öffentlichen Geldern geförderten Innenhöfe nicht mit rückgegebaut werden durften und Bewirtschaftungshindernisse darstellen.



2004 Zwei Spielplätze in den Innenhöfen des Rückbauquartiers mit Förderbindung (Fotos: bgmr Landschaftsarchitekten) 2008 2004 2008



Entwicklungsmöglichkeiten für Urbane Landwirtschaft in Neu Schmelwitz  
(Foto und Montagen: Stadtquartiere im Umbruch)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Der gültige Flächennutzungsplan geht noch von Wachstumstendenzen aus. Die ab 2009 beginnende Neuaufstellung wird eine nicht bauliche Nutzung für die stadumbaubedingten Rückbauflächen vorsehen. Eine planungsrechtliche Besonderheit in Cottbus ist die Überleitung der Bebauungspläne aus DDR-Zeiten. Anspruch auf Planungsschadensersatz resultiert daraus jedoch nicht, da die Wohnungsunternehmen mit Fördermittelanspruchnahme aus dem Stadumbauprogramm darauf verzichtet haben. Mit zunehmendem Abriss begründet sich aber ein Anpassungsbedarf der kommunalen Bauleitplanung.

Für die Gebietsentwicklung sind vor allem die informellen Pläne und Verfahren von Bedeutung. Cottbus-Neu Schmelwitz war eines der fünf bundesweiten Modellvorhaben des ExWoSt Forschungsfeldes „Stadtquartiere im Umbruch“. Im Rahmen des Modellvorhabens wurden Freiraumwerkstätten durchgeführt und Grundlagen für die heute verfolgte Entwicklungskonzeption erarbeitet. Im Anschluss an die Freiraumwerkstatt wurden noch zahlreiche Workshops, Bürgerinformationen und Abstimmungsrunden mit den Akteuren durchgeführt.

Das Projekt der Urbanen Kulturlandschaft Neu Schmelwitz ist ein Teilprojekt aus der Schlüsselmaßnahme „Stadtteile in Umbruchsituationen“ des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Cottbus 2020 (InSEK).

### Finanzierung und Inwertsetzung

Der Abriss der Gebäudesubstanz wird aus den Mitteln Stadumbauprogramm Ost gefördert. Einfache Aufwertungsmaßnahmen, wie Oberbodenauftrag und Raseneinsatz, können in diesem Rahmen mit realisiert werden. Eine Schwierigkeit stellt die Bindung der Fördermittel aus dem Programm VVN dar, aus dem bis 2001 Mittel in die Wohnumfeldgestaltung geflossen sind. Obwohl mit dem Abriss der Gebäude die Wohnumfeldmaßnahmen wie

Spielplätze und Aufenthaltsflächen nicht mehr benötigt werden, können diese nicht ohne Fördermittelrückzahlung rückgebaut werden. Damit besteht eine anachronistische Situation innerhalb der Stadumbaukulisse, die die Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele erschwert.

### Pflege und Unterhaltung

Die Offenhaltung von Rückbauflächen mit gärtnerischen Mitteln führt langfristig zu erheblichen Folgekosten. Die urbane Landwirtschaft stellt eine Alternative dar, die unter bestimmten Bedingungen zu einer weitgehenden Kostenneutralität führen kann. Wichtig sind zusammenhängend nutzbare, erschlossene Flächen – möglichst nicht zerschnitten durch Leitungen – und die Aufnahme der Flächen in die landwirtschaftlichen Förderungen, so dass vergleichbare Bedingungen für den „urbanen Landwirt“ und seine Konkurrenten im ländlichen Raum bestehen. Eine frühzeitige Einbindung von Landwirten bei der Konzeptentwicklung ist die Voraussetzung für eine robuste Grundstruktur.

### Kommunikationsstrategien

Die Findungsphase für das Konzept der Renaturierung war eingebunden in einen umfassenden Kommunikationsprozess mit vielen Akteuren und Kooperationspartnern. Die Freiraumwerkstatt 2006 mit externen Planern gab einen wichtigen Impuls für die zukunftsweisende Gestaltungsabsicht der neuen Kulturlandschaft.

Dennoch ist es schwierig, den anhaltenden gesamtstädtischen Schrumpfungsprozess auf Ortsteilebene zu vermitteln. Die Bürger vor Ort können nur sehr schwer erkennen, dass Renaturierung eine neue Perspektive für den Stadtteil darstellt. In Schmelwitz vermittelt der Stadteilladen, der im Rahmen des Bund-Länderprogramms „Soziale Stadt“ eingerichtet wurde, konstruktiv und erfolgreich zwischen den gesamtstädtischen Zielen der Stadt und den lokalen Interessen.

#### Kontakt:

Stadt Cottbus  
Stadtverwaltung Cottbus  
Geschäftsbereich IV  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Karl-Marx-Straße 67  
03044 Cottbus  
Tel. 0355 612-4110  
stadtplanungsamt@cottbus.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Urbane Landwirtschaft als eine wirtschaftlich tragfähige Zukunftsperspektive durch Nachfragebedarfe vor Ort
- Angebote und Service für die Stadt durch die urbane Landwirtschaft
- Freiraumwerkstatt als kreatives Instrument für die Perspektivbestimmung der neuen urbanen Landschaft
- Frühzeitige Einbindung der Eigentümer und möglicher Landnutzer in die Planung

**Probleme und Hemmnisse**

- Notwendigkeit der Absicherung der landwirtschaftlichen Nutzungen über 10 bis 15 Jahre – Befürchtung des Verlustes des Baulandstatus und Verringerung des Bodenwertes bei den Grundstückseigentümern
- Schwierigkeiten bei der Aufnahme der rückgebauten Flächen in die landwirtschaftliche Förderung entsprechend der Agrarreform 2005
- Bindungsfristen von Fördermitteln für

Wohnumfeldmaßnahmen, obwohl die Wohnungen bereits abgerissen wurden

- Verhinderung eines großflächigen Abrisses wegen der Partikularinteressen von Einzeleigentümern

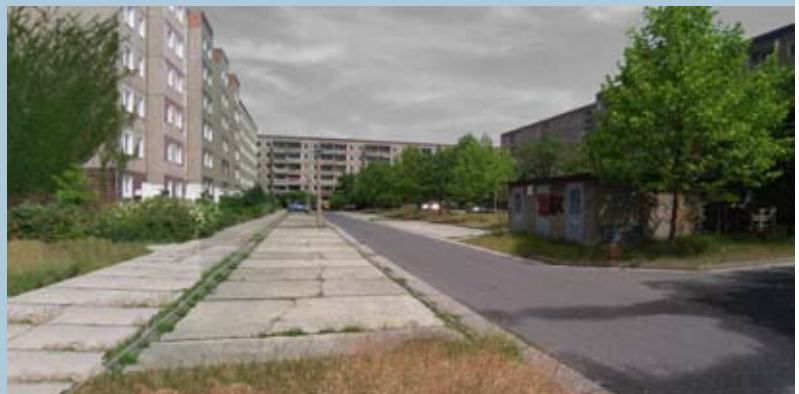
**Innovation und Vorbildcharakter**

Das Konzept der urbanen Landwirtschaft ist eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung von Rückbauflächen mit positiven Effekten für die angrenzenden Stadtquartiere. Mit dem Konzept der urbanen Landwirtschaft wird nicht ein Zurück zur alten Kulturlandschaft angestrebt, sondern eine Neuinterpretation einer urbanen Landschaft nach der baulichen Nutzung. Neue Allianzen zwischen Stadt und Land(-wirtschaft) werden entdeckt.

Die Freiraumwerkstatt, die mit externem Fachverstand und unter Beteiligung von Bürgern, lokalen Akteuren und Kooperationspartnern durchgeführt wurde, hat sich als ein zukunftsweisendes Instrument erwiesen, um neue Perspektiven durch Renaturierung für die Stadtquartiere zu entwickeln.

*>> Der Leitgedanke der urbanen Landwirtschaft muss gemeinsam mit den Bürgern weiterentwickelt werden, sonst findet er keine Akzeptanz. <<*

Dr. Sabine Kühne, Fachbereich Stadtentwicklung Cottbus, 24.09.08



Wohnstraße vor dem Abriss (Perspektive 1: bgmr Landschaftsarchitekten, „Stadtquartiere im Umbruch“)

2004	Letzte Wohnumfeldmaßnahmen aus dem Programm VVN
2006	Fortschreibung Stadtumbaukonzept Cottbus 2020
2006	Freiraumwerkstatt im Rahmen ExWoSt-Modellvorhaben „Stadtquartiere im Umbruch“
2006/2007	Abriss von ca. 1.000 Wohneinheiten
2007	Aufnahme Programm Soziale Stadt
2008/2009	Weiterer Abriss von Wohnungen



Vision Urbane Landwirtschaft nach dem Abriss (Perspektive 2: bgmr Landschaftsarchitekten, „Stadtquartiere im Umbruch“)

## Leipzig-Paunsdorf, Sachsen

# Ein ländliches Experiment im „Plattenbau“ – Grüner Bogen Paunsdorf

Wildpferde und Heckrinder grasen auf einem ehemaligen Truppenübungsplatz unter den Fenstern einer randstädtischen Großwohnsiedlung. Das Beweidungsprojekt verknüpft ein ungewöhnliches Naturerlebnis mit alternativen Bewirtschaftungskonzepten.



### Kontext

Bereits während der DDR Zeit sank die Einwohnerzahl Leipzigs von ca. 580.000 auf 530.000. Nach weiteren Einwohnerverlusten von 18 % in den 90er Jahren steigen heute die Einwohnerzahlen wieder leicht an. Das Wachstum konzentriert sich vor allem im gründerzeitlichen Bestand. In den randstädtischen Bereichen, vor allem in den Siedlungen des komplexen Wohnungsbaus, halten die Bevölkerungsverluste nach wie vor an.

Paunsdorf-Heiterblick ist als jüngste Großwohnsiedlung Ende der 1980er Jahre am nordöstlichen Stadtrand Leipzigs entstanden. Das Projekt Grüner Bogen Paunsdorf zielt u. a. darauf ab, den Wohnstandort weiter zu stabilisieren. Renaturierung und Revitalisierung des unmittelbar benachbarten, ehemaligen Kasernengeländes „Heiterblick“ spielen für die Aufwertung des Wohnumfeldes eine zentrale Rolle.

### Projekt

In nächster Nähe zur Großwohnsiedlung Paunsdorf-Heiterblick initiierte die Stadt ein einzigartiges Beweidungsprojekt, bei dem Heckrinder und Przewalski-Pferde den Offenlandcharakter der ehemaligen Manöverfläche erhalten und den Erlebniswert der Landschaft erheblich steigern. Die Wildtiere wurden für die Bewohner bereits zu einem geschätzten Bestandteil des Stadtteils.

Durch die militärische Nutzung entwickelten sich wertvolle Biotope. Während die Kasernenanlage selbst als Gewerbestandort revitalisiert wird, wird die im Besitz der Stadt befindliche Manöverfläche in ihrem schützenswerten Landschafts- und Biotopcharakter gesichert und vor Verbuschung bewahrt. Dazu wurden Teile eingezäunt und zur ganzjährigen Beweidung verpachtet.

Das Beweidungsprojekt ist eingebunden in den Grünen Bogen Paunsdorf, der mit 120 ha das größte Projekt der Freiraumentwicklung im Leipziger Nordosten ist. In enger Verbindung mit den Naturschutzprojekten entsteht schrittweise ein neuartiger Bürgerpark, der mit einem See (Regenrückhaltebecken), einem Sportpark und weiteren Spiel- und Freizeitangeboten die Attraktivität der Großwohnsiedlung erhöhen soll.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Der Grüne Bogen Paunsdorf ist ein Baustein des stadtübergreifenden Grünen Ringes Leipzig. Mit diesem interkommunalen Instrument der Landschaftsentwicklung wird die Attraktivität der Region erhöht, die Kulturlandschaft entwickelt und für den Bürger wieder erlebbar gemacht. Der Grüne Bogen bildet eine gestalterisch inszenierte Schnittstelle zwischen den städtischen Freiflächen und der ländlichen Umgebung.

„Naturschutz durch Nutzung“ – diese Strategie stand am Anfang der komplexen und innovativen Entwicklung des randstädtischen Landschaftsraumes. Durch die Synthese aus hochwertig gestalteten neuen Erholungsräumen, modellhaften Naturschutzstrategien und alternativen Bewirtschaftungskonzepten gelingt ein vorbildlicher zeitgenössischer Park. Es entsteht eine visuelle Gegenüberstellung von Wildgehege und Wohnkomplex, wilder Naturlandschaft und gepflegten Rasenflächen. Den gestalterischen Rahmen hierfür bildet eine umlaufende Promenade, die zu den verschiedenen Freizeitbereichen und zu fünf markanten Aussichtspunkten führt und zusammen mit den militärischen und landwirtschaftlichen Brachflächen den neuen Parkring bildet.

Das Projekt erhielt 2007 den Architekturpreis der Stadt Leipzig.

<b>Stadt:</b>	Leipzig	<b>Bundesland:</b>	SN	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	540.400	<b>Einwohner 2007:</b>	510.512	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	gesamstädtisch	<b>Projektfläche:</b>	36 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

### Ziele und Maßnahmen

- Integration des Grünen Bogens Paunsdorf in den Grünen Ring Leipzig
- Schaffung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
- Ausgleich des im Rahmenplan diagnostizierten Freiraummangels
- Stabilisierung der Großwohnsiedlung als Wohnstandort durch Aufwertung
- Öffnung ehemaliger Barrieren (Manöverfläche/Kleingartenanlage)
- Schaffung von Verbindungen zur alten Ortslage Paunsdorf
- Erhalt und Weiterentwicklung wertvoller Biotopflächen

Das landschaftsarchitektonische Gesamtkonzept des Büros HÄFNER/JIMENEZ war Ergebnis eines 2000 durchgeführten Realisierungswettbewerbes. Zu dessen Umsetzung mussten bestehende Pflege- und Entwicklungskonzepte erweitert und fortgeschrieben werden.

2004 begann die Beweidung durch die Primigenius, Köthener Naturschutz- und Landschaftspflege gGmbH. Nach Bäumung der militärischen Anlagen wurde die „Bürgerpark“-Terrasse als erste der fünf Aussichtsterrassen sowie der Rundweg um die Weidefläche begonnen und 2005 den Bürgern übergeben. Die Realisierung des Grünen Bogens soll 2011 abgeschlossen sein.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

„Eine Wertschätzung für öffentliche Projekte kann nur in enger Zusammenarbeit mit den Bewohnern vor Ort entstehen.“ So lautet die Überzeugung des Amtes für Stadtgrün und Gewässer Leipzig. Beispielhaft sind daher die Beteiligungsmöglichkeiten der Anwohner an der Konzeption sowie der Pflege und Bewirtschaftung des Parks. Das vielfältige



Grüner Bogen Paunsdorf, Städtebaulich-landschaftsarchitektonisches Gesamtkonzept 2006 (Plan: HÄFNER/JIMENEZ Büro für Landschaftsarchitektur, Berlin)

Bündel der Möglichkeiten reicht von passiveren Beteiligungsformen, wie Bürgerforen, Workshops und Ausstellungen bis hin zur aktiven Teilnahme an Pflanzaktionen und der Übernahme von Pflegepatenschaften für Bäume, Heckrinder oder Wildpferde.

Zur Verankerung des Projektes im Stadtteil wurden kleinteilige Kooperationen etabliert. So bestehen enge Kontakte zum Ordnungsamt, dem Streetworker, Hauseigentümern, Schulen, Kindergärten und dem Jugendclub im Gebiet und nicht zuletzt zum ortsansässigen Bürgerverein Paunsdorf.

Als neue Form der Trägerschaft bewährt sich die Verpachtung der Beweidungsfläche an einen ökologisch arbeitenden Landwirtschaftsbetrieb des Naturschutzbundes (Nabu).

Der Grüne Bogen Paunsdorf wird wegen seiner vielfältigen Akteurskonstellation international als Vorbild gewertet und durch das EU-Projekt „GreenKeys – Stadtgrün als Schlüssel für nachhaltige Städte“ befor-scht.



Der Grüne Bogen Paunsdorf, Schnittstelle zwischen den städtischen Freiflächen und der ländlichen Umgebung (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Neue Weidefläche mit Heckrindern und Przewalski-Pferden (Foto: Stadt Leipzig)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Formelle und informelle Planungsinstrumente wurden bei der Entwicklung des Grünen Bogens so kombiniert, dass Rechtssicherheit mit konzeptionellen und gestalterischen Ideen in Einklang gebracht werden konnten. Ein Bebauungsplan war notwendig, um eine Grundlage für den Flächenerwerb durch die Stadt zu erhalten, um Ausgleichsflächen festzulegen, Wegerechte auf privaten Grundstücken zu sichern und nicht zuletzt um die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel zu verhindern.

Auf der informellen Ebene bilden sowohl der Wettbewerbsentwurf des Büros HÄFNER/JIMENEZ als auch das naturschutzfachliche Konzept des Büros poserplan die Grundlagen des Gesamtkonzeptes.

Die Rahmenbedingungen der Beweidung im Sinne des Naturschutzes (wie z.B. die Anzahl der Tiere) regelt ein Bewirtschaftungsvertrag.

Eine Besonderheit des Projektes ist, dass neu auftretende Probleme, wie neue EU-Richtlinien zu Impfverpflichtungen, jenseits der eingeübten Planungsroutinen offensiv angegangen werden.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Der Bürgerpark wird über städtische Eigenmittel, Fördermittel aus verschiedenen Programmen (Gewerbeflächenentwicklung, Stadtumbau) und aus Spenden finanziert. Bewusste Strategie ist, die Ausgleichsmaßnahmen anderer Bauvorhaben auf die Fläche zu lenken und eine Anschubfinanzierung für die Realisierung des Grünen Bogens zu bewirken, so dass 60% der Maßnahmen über Ausgleichsmittel finanziert sind. Jungentreff und Manövergelände sind Pilotprojekte im Europäischen Forschungsprojekt GreenKeys und wurden darüber anteilig finanziert. Die Erschließung (Wege, Stege, Terrassen) erfolgte mit städtischen Mitteln.

Durch die Ökofleisch-Produktion wird ver-

sucht, die Renaturierungsfläche künftig auch ökonomisch in Wert zu setzen.

### Pflege und Unterhaltung

Mit dem Ziel einer „Plus-Minus-Null“-Rechnung für die Flächenpflege wurde deutschlandweit nach kostengünstigen und naturschutzverträglichen Pflege- und Bewirtschaftungskonzepten gesucht. Die Wahl fiel auf Beweidung durch Heckrinder und Przewalski-Pferde. Wildtiere, die an Weidebedingungen auf feuchten Böden angepasst sind. Die Stadt stellt die Pachtfläche kostenlos zur Beweidung zur Verfügung. Der Pächter finanziert sich u.a. über Grünlandprämien aus der EU-Agrarförderung. Dies bringt allerdings das Problem mit sich, dass sich der Betrieb nach dem Wegfall der Förderungen zu 100% aus der Vermarktung von Ökofleisch, Zuchtrindern und der naturschutzorientierten Landschaftspflegeförderung selbst tragen muss.

Die intensiver gestalteten Flächen des Grünen Bogens werden durch einen Wanderschäfer mit beweidet, der im Nordosten der Stadt noch weitere Flächen betreut.

Zur täglichen Kontrolle der Fläche konnte für ein Jahr eine ABM-Kraft eingestellt werden.

### Kommunikationsstrategien

Die hohe Akzeptanz, die das außergewöhnliche Projekt in der Bevölkerung erfährt, basiert auf den vielfältigen Beteiligungsmöglichkeiten sowie auf einer aktiven Informations- und Öffentlichkeitsarbeit.

Zur Vermittlung der Arbeitsstände im Projekt werden regelmäßig Informationsveranstaltungen durchgeführt. Über eigenständige Projektbausteine wird auf Sonderveranstaltungen informiert. Bei Führungen kann das Manövergelände erkundet werden, Faltblätter informieren über die Entstehungsgeschichte und die Beteiligungsmöglichkeiten am Projekt. Die Aktion „Für eine baumstarke Stadt“ fordert zur Übernahme von Baumpatenschaften und Spenden auf. Bewohner nahmen bei Pflanzaktionen aktiv an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes teil.

Die Tradition der Leipziger Bürgervereine wird aktiv genutzt. Der Bürgerverein Paunsdorf e.V. ist gemeinsam mit dem Amt für Stadtgrün und Gewässer ständiger Ansprechpartner für Bürger und Interessierte.

Verwaltungsintern wurde eine intensive fachämterübergreifende Kommunikationskultur aufgebaut, die weiter gepflegt wird.

#### Kontakt:

Stadt Leipzig  
Amt für Stadtgrün und Gewässer  
Nonnenstr. 5 c  
04229 Leipzig  
Tel. 0341 123-0  
stadtgruen.gewaesser@leipzig.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.gruener-ring-leipzig.de](http://www.gruener-ring-leipzig.de)
- [www.greenkeys.org](http://www.greenkeys.org)

**Chancen und Lösungswege**

- Gestaltung und Entwicklung einer urbanen Landschaft als Teil des Grünen Rings Leipzig
- Verbindung von stadtnaher Erholung und Naturschutz
- Identifikation der Bewohner durch den Erlebniswert
- Geringe Vandalismusschäden durch Identifikation
- „Plus-Minus-Null“-Rechnung für die Pflege der Renaturierungsflächen
- Mögliche Beschäftigungseffekte durch das Beweidungsprojekt

**Probleme und Hemmnisse**

- Mehrbelastung der Mitarbeiter durch Fehlen von notwendigem Flächenmanagement im Leistungsprofil
- Ausgleichserfordernis der Erschließungsmaßnahmen des Parks nach Naturschutzgesetz (Gefährdung der Finanzierung des Bürgerparks)

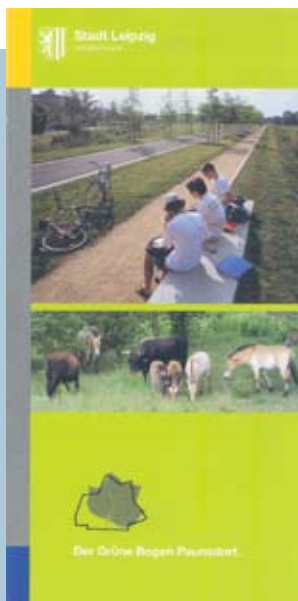
- Finanzielle Risiken durch unvorhergesehene Erfordernisse bei Tierhaltung wie z.B. Impfungen
- Gefährdung des Projekts durch das Auslaufen der AB-Maßnahme für die tägliche Kontrolle der Fläche

**Innovation und Vorbildcharakter**

Durch extensive und naturverträgliche Beweidung wird der Offenlandcharakter am Stadtrand entwickelt. Die Beweidung ist eine sinnvolle Alternative zu konventionellen Pflegemaßnahmen im urbanen und suburbanen Raum.

Das Motiv der Beweidung stärkt die Identifikation der Bewohner mit ihrem Umfeld. Tragende Stützen des Projektes sind die kleinteilige Akteursstruktur und die erfolgreiche Anpassung der jeweiligen „Flächentaktik“ an die sich wandelnden Erfordernisse.

Die öffentlichkeitswirksame Teilnahme an europäischen Projekten (Forschungsvorhaben greenkeys) unterstützt die intensive Öffentlichkeitsarbeit und sorgt für internationale Publizität.



Der Grüne Paunsdorfer Bogen (Flyer: Amt für Stadtgrün und Gewässer der Stadt Leipzig)

*>> Der Aufwand für alternative Bewirtschaftung ist am Anfang unvertretbar hoch – es lohnt sich am Ende aber doch! <<*

Karmen Seidel, Amt für Stadtgrün und Gewässer, 09.09.08

2000	landschaftsarchitektonischer Wettbewerb
ab 2004	Beginn der Beweidung
2005	Fertigstellung 1. Bauabschnitt „Grüner Bogen“
2007	Architekturpreis der Stadt Leipzig
bis 2011	geplante Fertigstellung des Gesamtprojektes



Beweidung durch Schafe (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



## Dessau-Roßlau, Sachsen-Anhalt

# Die In-Kulturnahme urbaner Landschaft – „400 qm Dessau“

Das Engagement der Bürger ist einer der wichtigsten Motoren im Stadtumbau Dessau-Roßlau. Wenn abgerissen wird, entsteht ein Stück Landschaft mit grünen Parzellen, die die Bürger gestalten und pflegen können. Die Stadt gewinnt neuartige Freiraumtypen.



### Kontext

Bereits 1998 kristallisierte sich in Dessau eine Leerstandsproblematik heraus, die mit den bisherigen Planwerken nicht mehr adäquat behandelt werden konnte. „Stadtinseln – urbane Kerne und landschaftliche Zonen“ ist die strategische Antwort der Stadt Dessau-Roßlau, mit der sie sich auch an der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010 beteiligt. Angesichts eines prognostizierten Einwohnerrückganges um fast 50% zielt das Konzept darauf ab, urbane Stadtkerne zu stabilisieren und auf den frei gewordenen Flächen Schritt für Schritt einen ca. 90 ha großen Landschaftszug aufzubauen.

Nachdem der Stadtumbauprozess 2004 trotz des visionären Konzeptes der „Stadtinseln“ ins Stocken geraten war, wurde „400 qm Dessau“ als neue, flexible und dynamische Strategie mit anderen Akteuren und Methoden erarbeitet.

### Projekt

Mit dem Konzept „400 qm Dessau“ setzt Dessau darauf, den Stadtumbau „mit und durch Bürger“ zu gestalten. Bewohner, Träger kultureller Institutionen, Initiativen und Vereine können für eine oder mehrere Claimflächen im Landschaftszug die Verantwortung übernehmen und nach eigenen Vorstellungen gestalten. Die Landschaftsmodule folgen einem einheitlichen Raster von 20 x 20 Metern und stellen trotz der zeitlichen und räumlichen Unbestimmtheit eine gestalterische und strukturelle Grundordnung her. Die Claims werden in ein Wegesystem eingebunden, den „Roten Faden“, der den wachsenden Landschaftszug erschließt. Rote Metallwimpel markieren den Weg und informieren über die jeweiligen Projekte.

Die Flächen werden den Akteuren unent-

geltlich zur Verfügung gestellt. Patenvereinbarungen regeln die Grundzüge der Gestaltung und der Pflege. Jedem Projekt wird eine individuelle Erstausrüstung (Baumaterial, Wasseranschluss, etc.) zur Verfügung gestellt.

Die ersten Claims entstanden im Quartier „Am Leipziger Tor“, das zu den am stärksten von Abwanderung betroffenen Stadtteilen zählt. Dort werden beispielsweise im Apothekergarten Heilpflanzen gezeigt. Der Verein „Energietisch Dessau“ experimentiert mit Energiepflanzen. Das Multikulturelle Zentrum Dessau bewirtschaftet einen Claim als Garten.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Gemeinsam mit den Bürgern wurde die Idee der zukünftigen Landschaft entwickelt. Das Dessau-Wörlitzer Gartenreich sollte das Vorbild des Landschaftszuges sein. Motive des Gartenreiches, wie Module aus Eichen-Quincunx (Baumgruppe aus fünf Eichen) und weite Wiesen bilden die Grundelemente der Landschaft. Die Claims werden wie Stempelabdrucke in das landschaftliche Kontinuum gesetzt. Gestalterische Gemeinsamkeit der Claims sind rote Holzeinfassungen und ein umlaufendes Schotterrasenband.

Der größte Unterschied zu herkömmlichen Parkanlagen besteht im permanenten Wandel der neuen urbanen Landschaft im Sinne eines lernenden Prozesses. Die Stadt gewinnt einen völlig neuartigen Freiraumtypus, der nicht über Nutzungen und Funktionen vorprogrammiert wird, sondern seinen Charakter erst durch den allmählichen Prozess der In-Kulturnahme durch die Akteure und die Art der Bewirtschaftung erhält. Die Landschaft wird zum unmittelbaren Lebensraum und zum lebendigen Schaufenster der Stadt.

\* Katasterfläche in km<sup>2</sup>:

- 1992: 182,83
- 2007: 244,64



<b>Stadt:</b>	Dessau-Roßlau	<b>Bundesland:</b>	ST	<b>Stadttyp:</b>	Mittelstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	96.719*	<b>Einwohner 2007:</b>	89.934*	<b>Lage:</b>	Innenstadtrand
<b>Konzept:</b>	gesamstädtisch	<b>Projektfläche:</b>	400 qm	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

**Ziele und Maßnahmen**

- Aufwertung des Wohnumfeldes, Stabilisierung von Nachbarschaften, Verbesserung des Images
- Neue sozial und kulturell getragene Freiraumkonzepte
- Arbeiten gegen den Verfall der verbleibenden Quartiere durch die In-Kulturnahme
- Integration bisher getrennt agierender Ressorts wie Jugendarbeit, schulische Bildung, etc.
- Erzeugung ökologischer Qualitäten

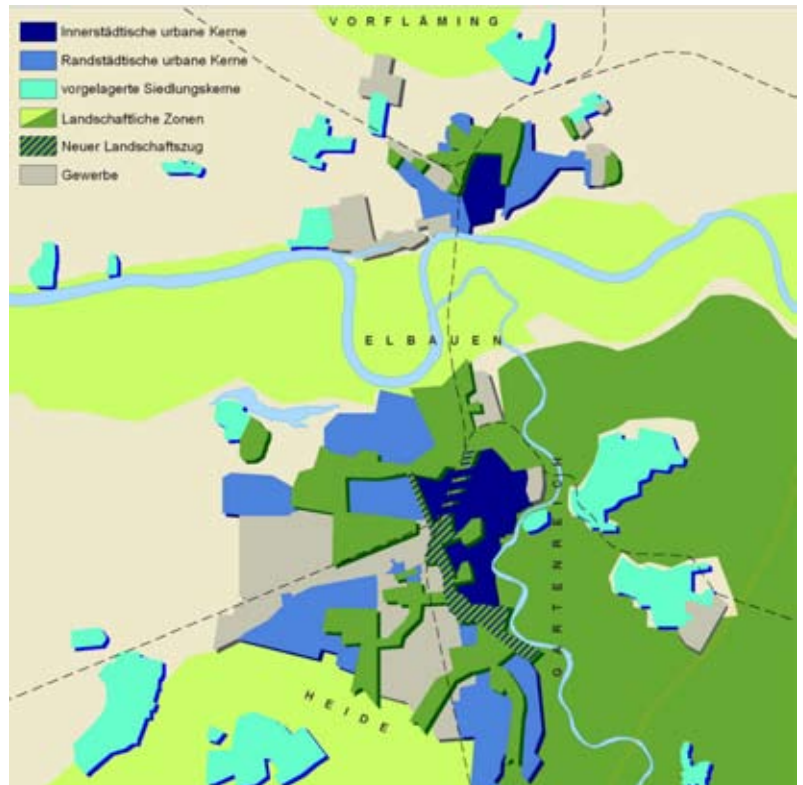
2004 begann die Arbeit mit den Akteuren zur Entwicklung des Claim-Konzeptes. Als Ergebnis der Kampagne „400 qm Dessau“ konnten 2006 die ersten beiden Claims übergeben werden. Parallel eröffnete im September die Kontaktstelle Stadtumbau als Anlauf- und Vermittlungsstelle im Quartier. Seit 2008 weisen erste Schilder des „Roten Fadens“ den Weg durch den Landschaftszug. Bis 2009 waren 12 Claims realisiert, 8 Claims sind in Vorbereitung (u.a. der Spiele-Claim der Wirtschaftsjunioren und der Garten der Sinne).

**Akteurskonstellation und neue Trägerschaften**

Mit der Stiftung Bauhaus Dessau und einer mutigen Stadtverwaltung (Stadtplanungsamt, Amt für zentrales Gebäudemanagement/Freiraum- und Grünplanung) arbeiten



Kinder im Claim „Stein-Garten“ (Foto: Heike Brückner)

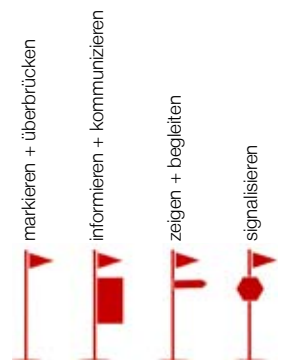


Leitbild des Stadtumbaus, Urbane Kerne – Landschaftliche Zonen, 2. Fortschreibung STEK Dessau-Roßlau 2006 (Plan: StadtBüro Hunger, Berlin)

zwei konstruktive Bündnispartner zusammen, die ein breites Spektrum an Kompetenzen abdecken. Die Stiftung Bauhaus Dessau bringt ihre fachliche Kompetenz in den Bereichen Ästhetik und Kommunikation mit ein, die einen wesentlichen Faktor für das Gelingen der Projekte darstellt. Die Kontaktstelle Stadtumbau der Agenda 21 ist ein gemeinsames Kind beider Institutionen und koordiniert die Arbeit zwischen den Bürgern und der Verwaltung.

Das notwendige Flächenmanagement und die qualitative Absicherung der Claim-Ideen erfolgt über die ämterübergreifende Koordinierungsstelle Stadtumbau, die einmal monatlich tagt und aktuell anstehende Arbeitsschritte koordiniert. Eine wichtige Arbeitsgruppe ist die AG Flächenmanagement unter der Leitung des Vermessungsamtes.

In den Entstehungsprozess des Landschaftszuges werden zur vertiefenden Bearbeitung aktueller Themen externe Fachleute u.a. über Wettbewerbe und Workshops einbezogen. Kontinuierlich begleitet wird der Stadtumbau durch die Dessauer Planungsworkstatt Stadtumbau, in der Vertreter der Verwaltung, (Wohnungs-) Unternehmen, Planer, Vereine, Initiativen, und kulturelle Institutionen zusammentreffen.



„Der Rote Faden – Stadtumbau erzählen, Bürger aktivieren“ (nrs-Team, Cham/Schweiz 2007)



Claim-Interkultureller Garten  
(Foto: © Jürgen Hohmuth/zeitort.de)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Im FNP ist der Landschaftszug mit der neuen Flächenkategorie „Umzustrukturierende Mischbauflächen, umzustrukturierende Wohnbauflächen“ dargestellt. Sie ist in der Planzeichenverordnung nicht enthalten, gewährleistet aber ein hohes Maß an Flexibilität für die Umsetzung des Konzeptes.

Auf informeller Ebene stützt der Leitfaden „Landschaftszug Dessau-Roßlau – Handlungs- und Gestaltungsvereinbarungen“ die prozessorientierte Planung des Landschaftszugs. Das durch die Stadtverordneten beschlossene Dokument enthält Empfehlungen zur Umsetzung notwendiger Maßnahmen und zur Organisation der kommunalen Strukturen.

Mit dem Abschluss der Nutzungsvereinbarungen zwischen Akteuren und Stadt kann die Entwicklung direkt gesteuert werden. Angestrebt wird eine Nutzungszeit von mindestens 5 Jahren. Informelle „Spielregeln“ ergänzen die Verträge. Jeder Einzelfall wird neu ausgehandelt, dabei werden die abgeforderten Pflichten der Partner an deren Möglichkeiten angepasst. Vereine müssen bspw. die Verkehrssicherungspflicht übernehmen, bei Einzelpersonen springt die Stadt ein.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Stadt strebt den Kauf der umzugestaltenden Grundstücke an. Allerdings kann die öffentliche Hand den Werteverfall der Grundstücke nicht ausgleichen und bemüht sich daher aktiv um realistische Bodenwerte. Pilothaft wurde an einem Beispielgrundstück im Landschaftszug für die in Aussicht genommene Nutzung ein Verkehrswert von 1,30 Euro/m<sup>2</sup> gutachterlich ermittelt. Führen Kaufangebote nicht zum Ziel, versucht

die Stadt ihre Gestaltungsvorstellungen über langfristige Gestattungsverträge (15 Jahre) mit dem Eigentümer abzusichern.

Die Kosten von ca. 3.000 bis 4.000 Euro für die Herrichtung je Claim werden derzeit über Stadtumbaumittel, Programmteil Aufwertung, finanziert.

### Pflege und Unterhaltung

Für die einjährige Mahd der extensiven Wiesen ist perspektivisch der Einsatz landwirtschaftlicher Großmaschinen vorgesehen. Die entstehenden Kosten werden auf 3 Cent/qm geschätzt.

Grundlage für die Pflege bildet ein Pflege- und Entwicklungsschema, das aus einem interdisziplinären Workshop hervorgegangen ist. Es zeigt Pflegebilder und eine Abfolgmatrix, die bestimmte Pflegeeingriffe vorgeben und illustrieren.

Teilflächen sollen durch Claim-Akteure gepflegt werden. So wird die Pflege zwar nicht grundsätzlich entlastet, es ist eher die höhere Akzeptanz für den Stadtumbau, die sie so wertvoll macht – eben: mitgestalten.

Gegenwärtig sucht die Stadt nach Finanzierungsmöglichkeiten für die Beschäftigung sogenannter „Landmeister“. Diese sollen kleinere Pflegearbeiten übernehmen und ein Auge auf die Claims haben.

### Kommunikationsstrategien

Um das Projekt offensiv zu kommunizieren wurde „400 qm Dessau“ als Marke inszeniert. Dazu gehörte ein breit angelegter Projektauftrag der Stiftung Bauhaus Dessau und eine Werbekampagne mit Großplakaten an Giebelwänden der verbleibenden Gebäude.

Im Kontaktbüro Stadtumbau bei der Lokalen Agenda 21 können sich die Bürger über die Möglichkeiten zur aktiven Beteiligung informieren. Das Kontaktbüro sucht auch selbst aktiv nach Claim-Akteuren, Pflegepaten und Eichen-Stiftern. Zur Verstetigung der Arbeit der Kontaktstelle ist die Gründung einer Bürgerstiftung im Gespräch.

Unter dem Wettbewerb „Roter Faden – Stadtumbau erzählen, Bürger aktivieren“ wurden weitere Ideen zur Kommunikation des Stadtumbaus entwickelt. Das Wegeleitsystem durch den Landschaftszug ist eine der bereits umgesetzten Ideen.

Regelmäßig angebotene Stadtumbauspaziergänge und Aktionstage kommunizieren den Projektfortschritt in die Öffentlichkeit.

#### Kontakt:

Stiftung Bauhaus Dessau  
(Projektinitiator)  
Gropiusallee 38  
06846 Dessau  
Tel. 0340 6508-250  
service@bauhaus-dessau.de

Stadtverwaltung Dessau-  
Rosslau  
Freiraum- und Grünplanung  
Gustav-Bergt-Straße 1  
06862 Dessau  
Tel. 0340 204-0  
gruenplanung@dessau-rosslau.  
de

#### Weiterführende Informationen

- [www.bauhaus-dessau.de/umbaustadt](http://www.bauhaus-dessau.de/umbaustadt)

**Chancen und Lösungswege**

- Unkonventionelles Handeln und hohe Motivation durch Teilnahme an der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010
- Notwendige Kompetenzen durch Zusammenarbeit mit der Stiftung Bauhaus Dessau
- Schrittweiser Aufbau eines zusammenhängenden urbanen Landschaftsraums
- Entwicklung neuer Freiraumtypen, die im sozialen und kulturellen Kontext entstehen
- Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnumfeld durch Verantwortungsübernahme
- Kostenextensive Pflege der Renaturierungsflächen durch Nutzer bzw. extensive Pflegeformen
- Mögliche Beschäftigungseffekte im Rahmen des Pflegekonzeptes

**Probleme und Hemmnisse**

- Fehlen von finanzieller und personeller Kontinuität in Pflege und Unterhaltung

- Negativeffekte durch enge räumliche Nachbarschaft zu Stadtbrachen möglich
- Gefahr eines Motivationsabfalls nach der IBA Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010

**Innovation und Vorbildcharakter**

Neue Freiraumtypen werden als öffentliche Orte etabliert, die als Quartiersanker auch zur Stabilisierung der Wohngebiete beitragen. Bewohner und soziale Akteure übernehmen vermehrt Verantwortung für den Raum und für das Quartier. Dadurch werden innovative Nutzungsformen gefördert und gleichzeitig moderne Milieus bei Integration verschiedener sozialer Gruppen geschaffen.

Die einzelnen Schritte zur Umsetzung der Claims und des Landschaftszuges sind in verschiedene Gesamtstrategien (Stadtentwicklung, Quartiersstabilisierung, Leitfaden) eingebunden. Dadurch wird das Projekt in der Stadt und der Stadtgesellschaft vielfältig verankert.



Entwicklung einer Marke (Image: sternwerkstatt)



2007: Bürger-Claims als Tritsteine im Dessauer Landschaftszug (Foto: Doreen Ritzau)



2008: In-Kulturnahme des Claims als Apotheker-Garten (Foto: Heike Brückner)

Ab 2004	Entwicklung eines dynamischen und flexiblen Konzeptes zur Umsetzung des Stadtumbaus
2006	Kampagne „400 qm Dessau“, Eröffnung des ersten Claims
2006	Kontaktstelle Stadtumbau als Anlauf- und Vermittlungsstelle im Quartier
2008	Aufstellung des Wegeleitsystems „Roter Faden“

>> *Vermittler werden gebraucht – ungewöhnliche „Wege“ werden immer wieder neu verhandelt.* <<

Heike Brückner, Bauhaus Dessau, 10.09.08



Ausschnitt, Pflege- und Entwicklungsschema (Leitfaden „Landschaftszug Dessau-Roßlau – Handlungs- und Gestaltungsvereinbarungen“, Stadt Dessau-Roßlau)

## Dresden, Sachsen

# Grüne Impulse für den Dresdner Südwesten – Grünzug Weißeritz

Das 19. springt ins 21. Jahrhundert: In kleinen Schritten werden historische Potenziale entlang der Weißeritz zeitgemäß entwickelt. Das letzte Hochwasser gab der Realisierung von Projekten den entscheidenden Schub. Und auch die Bürger schieben kräftig mit.



### Kontext

Trotz ihrer Lage in der „Metropolregion Sachsendreieck“ und ihrer wirtschaftlich dynamischen Entwicklung ist die Stadt Dresden von Transformationsprozessen betroffen. In den ehemals industriell geprägten südwestlichen Stadtgebieten entlang der Weißeritz ist der Strukturwandel voll im Gang. Die Stadt stellt sich dieser Herausforderung durch das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Weißeritz im Rahmen des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE). Die Bandbreite der Maßnahmen reicht von der Förderung ansässiger Unternehmen über infrastrukturelle Verbesserungen, Instandsetzung von Industriekultur, bis zur Anlage eines stadtteilübergreifenden Freiraumsystems.

Die Erfordernisse des Hochwasserschutzes bieten zudem die Chance, die anspruchsvolle Grün- und Freiraumentwicklung nachhaltig zu gewährleisten.

### Projekt

Mit der Ausbildung des Grünzugs Weißeritz verfolgt die Stadt das Ziel, dem Dresdner Südwesten eine nachhaltige Entwicklungsperspektive zu eröffnen. Entlang des Flusses sollen langfristig öffentliche Grün- und Freiflächen entstehen, die durch einen bis in die Innenstadt führenden Fuß- und Radweg verbunden sind. Die Realisierung erfolgt in Teilabschnitten.

Damit soll die Attraktivität des umliegenden Stadtgebietes gesteigert und das Rückgrat der Wohnquartiere und der gewerblichen Standorte gestärkt werden. Erste Schritte auf diesem Weg sind bereits von verschiedenen Akteuren der Stadtverwaltung, gemeinnütziger Einrichtungen, der Wirtschaft sowie Künstlern nach intensiven Dialogen gegan-

gen worden. Auf dem Areal des ehemaligen Kohlebahnhofs und den Brachflächen des stillgelegten Glaswerks konnte nach Abriss der erste Teilabschnitt des Grünzugs verwirklicht werden. Die südlichen Teilbereiche stehen zur Realisierung noch aus.

Die verheerende Überschwemmung im August 2002 hat neue Impulse für den Grünzug Weißeritz gesetzt. Mit dem neuen Hochwasserschutzkonzept wurden große Flächenanteile für den Grünzug gesichert und erste Maßnahmen im Rahmen der Flutschadensbeseitigung umgesetzt.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

In Verknüpfung der Zeugnisse wertvoller Industriekultur aus dem 19. Jahrhundert (Mühlen, Schleifereien und Schmieden) und dem südlich angrenzenden Landschaftsraum des Plauenschen Grunds wird ein linearer, intensiv gestalteter Park als städtischer Erlebnisraum „Fluss im urbanen Bereich“ etabliert.

Im ersten Teilabschnitt wurden überwiegend klassische Nutzungsbereiche, wie Wiesen, Spielplätze, Sportanlage für Biker und Skater und Aufenthaltsbereiche in zeitgenössischer Landschaftsarchitektur angelegt. Hier folgt der Grünzug dem historischen Verlauf der Weißeritz.

In dem stark hochwassergefährdeten Gebiet wird der Fluss weit gehend über Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes gesichert. Als gezielt erlebbare Schnittstelle zwischen dem Fluss und öffentlichem Freiraum wird eine Wassertreppe diskutiert.

Weiter südlich sind die Planungen nicht abgeschlossen. Dieser Abschnitt der Weißeritz soll naturnah gestaltet werden. Bereits heute ist dort der Sächsische Mühlenverein als neuer Träger aktiv.

<b>Stadt:</b>	Dresden	<b>Bundesland:</b>	SN	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	502.504	<b>Einwohner 2007:</b>	507.513	<b>Lage:</b>	Innenstadtrand
<b>Konzept:</b>	teilmäßig	<b>Projektfläche:</b>	0,6 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	z.T. realisiert

## Ziele und Maßnahmen

- Revitalisierung Dresdner Südwesten
- Beseitigung der negativen städtebaulichen Wirkung der Industriebrachen
- Anlage einer öffentlichen Wegeverbindung, Grün- und Spielflächen
- Verbesserung der Naherholungsmöglichkeiten für den Dresdner Südwesten
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität in den angrenzenden Wohnquartieren
- Herstellung von Grundstücken für mögliche Investoren
- Mobilisierung und Einbeziehung lokaler Akteure

Im Rahmen der Umsetzung des ersten Teilabschnittes erfolgte auf dem ehemaligen Kohlebahnhof und dem Gelände des Glaswerks der Abbruch und die Beräumung von Gebäuden und baulichen Anlagen. Unmittelbar darauf wurden die Flächen von Altlasten befreit und eine Tiefenentrümmerung durchgeführt. Die gesamte Fläche wurde lagenweise aufgefüllt und mit Oberbodenauftrag und Graseinsaat gegen Verwehung gesichert. Mittlerweile wurden Flächenteile in den Grünzug Weißeritz integriert und bilden jetzt einen Teil des Rad- und Fußweges.

## Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

Zwar ist die Stadt der Hauptakteur bei der Entwicklung und Umsetzung des Grünzuges Weißeritz, ihr Ziel ist aber, wirtschaftlich-unternehmerisches Handeln, gemeinnütziges Verantwortungsbewusstsein und privat-öffentliche Partnerschaften zu verknüpfen. Im Rahmen des Handlungsfeldes „Querschnittsaufgaben – Kooperative Planungsansätze, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung“ im integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Weißeritz werden die zahlreichen, lokalen Akteure (Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, etc.) gezielt mobilisiert und bei der Planung und Umset-



Grünzug Weißeritz mit erstem Teilabschnitt  
(Plan: Stadt Dresden; B.U.S., Dresden)

zung einzelner „Bausteine“ des Gesamtkonzeptes einbezogen.

Zur Begleitung und Förderung unterschiedlicher Initiativen werden engagierte Bürger, Grundstückseigentümer im Weißeritz-Gebiet und „Grün-Mäzene“ gesucht, die sich aktiv an der Entwicklung des Grünzuges beteiligen wollen.

Der Sächsische Mühlenverein hat sich zur Aufgabe gemacht, die Fundamente der alten Pulvermühle frei zu legen und in einem Mühlenpark der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Dem Projekt stehen die verwaltungsinterne Projektgruppe Weißeritz und das externe Büro für Umweltplanung und Stadtentwicklung (B.U.S.) zur Koordination und Moderation zur Seite.



Skateranlage im Weißeritz-Grünzug (Panorama: bgmr Landschaftsarchitekten)



Entwurf, Wassertreppe an der Weißeritz, Schnittstelle zwischen Fluss und öffentlichem Freiraum (Fotomontage: B.U.S., Dresden)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Das vom Stadtrat 2002 verabschiedete Integrierte Stadtteilentwicklungsprojekt Weißeritz stellte einen für Dresden bisher neuen informellen Ansatz der Stadtentwicklung dar. Er bietet die Möglichkeit, Stadtentwicklung nicht nur als rein städtebauliches Anliegen zu begreifen, sondern auch wirtschaftliche und soziale Belange mit einzubeziehen. Die darin definierten Handlungsfelder bilden einen flexiblen Rahmen, mit dem auch notwendige Modifikationen des Konzeptes koordiniert werden können.

Zur Sicherung der öffentlichen Nutzung von Freiflächen im ersten Teilabschnitt des Grünzuges wurden zwei Gestattungsvereinbarungen mit privaten Grundstückseigentümern abgeschlossen. Für die gewerbliche Flächenentwicklung in diesem Bereich sind Bebauungsplan-Verfahren notwendig. Die Grundlage bilden städtebauliche Gutachterverfahren, an denen auch die Grundstückseigentümer beteiligt waren.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Zur Realisierung des ersten Teilabschnitts hat die Stadt von 2006 bis 2008 zusätzliche, altlastenbehaftete Teilflächen angekauft, die privatwirtschaftlich nicht mehr vermarktbar waren. Teilweise wurden auch Flächen im Rahmen des freiwilligen Umlegungsverfahrens nach § 45 BauGB getauscht.

Für das Gesamtprojekt Stadtteilentwicklung Weißeritz standen ca. 22 Mio. Euro zur Verfügung. Die Fördersumme setzt sich aus einem Fördermix zusammen (u.a. Überlagerung der EFRE-Förderkulisse mit Sanierungsgebieten und der Anwendung von Ökokonten).

In der EFRE- Gebietskulisse standen für die

Umsetzung des Projekts Grünzug Weißeritz bis 2008 Mittel in Höhe von ca. 4 Mio. zur Verfügung. Diese Mittel stammen zu 75% aus dem EFRE-Programm und zu 25% aus Haushaltsmitteln der Stadt Dresden. Das EFRE-Projekt der Förderperiode 2000-2006 wurde 2008 abgeschlossen. Eine Bewerbung für die Förderperiode 2007-2013 ist bereits erfolgt.

### Pflege und Unterhaltung

In Dresden sind die Pflege und Unterhaltung von städtischen Grünflächen Auslöser für einen stetigen Konflikt zwischen den Zielen der Stadtentwicklung und den finanziellen und personellen Möglichkeiten des Grünflächenamts. Zwei Möglichkeiten werden im Zusammenhang mit dem Grünzug Weißeritz intensiv diskutiert: Eine Aufstockung des Etats für die Pflege und Unterhaltung der Anlage oder eine Rückstufung der Pflegestufe.

Eine Analyse innovativer Lösungen, wie Flächenverpachtungen an private Träger bei gleichzeitiger Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit steht noch aus. Ein erster Ansatz zur Minderung des Pflegeaufwandes besteht im experimentellen Einsatz einer pflegeextensiven, jedoch langlebigen und attraktiven Staudenmischpflanzung (Perenne-Mix) im Weißeritz-Gebiet.

### Kommunikationsstrategien

Mit Unterstützung eines Moderationsbüros werden neue Formen der Kooperation und Interaktion zwischen der Stadtverwaltung, Bürgern und lokalen Initiativen erprobt:

Der „Weißeritz Stammtisch“ ist eine Plattform für den ständigen Erfahrungsaustausch und die Vernetzung der Bürger, lokaler Unternehmer und Stadtentwickler. Ziel ist es, den Zusammenhalt innerhalb des Gebietes zu verbessern sowie die vielfältigen Potenziale des Weißeritzgebietes für eine gemeinsame Präsentation nach Außen zu bündeln. Vom Weißeritz-Stammtisch wurden Informationstafeln zur Geschichte und Gegenwart initiiert, mit denen besondere Orte im Grünzug markiert werden.

Ein „Bürgertreff“ ist Anlaufstelle für Beratung und Information über Einzelmaßnahmen und Fördermöglichkeiten. Er wird von Mitarbeitern des Verbundes Sozialpädagogischer Projekte e.V. Dresden, dem Stadtplanungsamt, B.U.S. sowie von engagierten Anwohnern betreut.

#### Kontakt:

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Abt. Stadterneuerung  
Stadtplanungsamt  
Tel. 0351 488-0  
stadtplanungsamt@dresden.de

Landeshauptstadt Dresden  
Geschäftsbereich Wirtschaft  
Umweltamt  
Abt. Kommunaler Umweltschutz  
Tel. 0351 488-0  
umweltamt@dresden.de

B.U.S.– Büro für Umweltplanung und Stadtentwicklung  
Zittauer Straße 16  
01099 Dresden  
Tel. 0351 6568382  
postmaster@bus-dresden.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.dresden.de/weisseritz](http://www.dresden.de/weisseritz)

**Chancen und Lösungswege**

- Erschließung attraktiver Landschaftsräume entlang der Weißeritz für die angrenzenden Stadtteile und die Gesamtstadt
- Umnutzung historisch wertvoller und denkmalgeschützter Industriegebäude
- Konzentrierte, integrierte Stadtentwicklung durch Bündelung von Maßnahmen verschiedener Fördermöglichkeiten
- Förderung bereits aktiver Bürgerinitiativen und Vereine und Aktivierung neuer Akteure

**Probleme und Hemmnisse**

- Hoher Arbeitsaufwand durch aufwändige Projektentwicklung und erforderliche Abstimmungs- und Moderationsprozesse, Verschärfung durch Personalengpässe
- Interessenskonflikte hinsichtlich zukünftiger Flächenentwicklung zwischen Stadtplanungs- und Grünflächenamt wegen ungeklärter Finanzierung von Pflege und Unterhaltung

**Innovation und Vorbildcharakter**

Das integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Weißeritz stellt einen für Dresden bisher neuen Ansatz der Stadtteilentwicklung dar, mit dem nicht nur wirtschaftliche, sondern auch soziale Ziele verfolgt werden. Wesentlicher Motor der Entwicklung ist der Grünzug Weißeritz. Er ermöglicht die Identifikation mit der Geschichte des Ortes und bildet das räumliche Rückgrat der Revitalisierungsprozesse im Weißeritz-Gebiet.

Die Kombination der städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung mit den Zielen des Hochwasserschutzes gewährleistet eine multifunktionale Nutzung der Flächen.

Innovativ ist die aktive Teilnahme der Stadtplanung am Weißeritz-Stammtisch und dem Bürgertreff, wodurch eine breite Aktivierung lokaler Akteure sowie eine effektive Vernetzung städtischer und privater Aktivitäten gelingt.



Überflutung durch die Weißeritz im August 2002 in den roten Grenzen des Stadtteilentwicklungsprojekt Weißeritz (Plan: Stadt Dresden)



Mühlstein/Zeugnis der Industriekultur (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Flussbett der Weißeritz (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

*>> Für die Realisierung eines Grünzugs entlang der Weißeritz werden Ausdauer, Mut zur Vision und das Engagement Vieler benötigt. <<*

Thomas Pieper, Stadtplanungsamt Dresden, 21.08.08

2002	Verabschiedung Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept durch Stadtrat
2002	Weißeritz-Hochwasser
2002/2004	Leitbild Grünzug Weißeritz
2005/2006	Renaturierung Glaswerk
2006	Moderationsverfahren Kohlebahnhof
2007	Renaturierung Kohlebahnhof
2008	Einweihung des Grünzugs Weißeritz und der Informationstafeln.



Neue Freiräume und Industriekultur als Entwicklungspotenzial (Broschüre: Stadtplanungsamt Dresden)



Informationstafel des Weißeritz Grünzugs (Foto: bgmr)



## Essen, Nordrhein-Westfalen

# Freiraum schafft Stadtraum – Krupp-Park als Teil des Strahlenkonzepts

Entlang der Emscher-Zuflüsse werden Grünverbindungen umgesetzt, die im gesamten Stadtraum neue Lagequalitäten schaffen. Der Stahlriese ThyssenKrupp ist Partner im Strukturwandel und entdeckt das Grün als Imagefaktor für sein neues Headquarter.



### Kontext

Essen hat sich in den letzten Jahrzehnten von einer Industriestadt zu einer modernen Metropole entwickelt. Unter dem Motto „Freiraum schafft Stadtraum“ nutzt die Stadt nun ihr Freiflächenpotenzial, um Stadtteile und Wirtschaftsstandorte weiter aufzuwerten, „Wasser in der Stadt“ zu einem Potenzial der Stadtentwicklung zu machen und die Stadt mit der Region zu verknüpfen.

Ein Baustein ist der Krupp-Gürtel, der den im Westen gelegenen Stadtteil Altendorf lange von der Kernstadt abschirmte. Mit 230 ha ist seine Wiedergewinnung als Stadtraum für Wohnen, Wirtschaft, Kultur und Erholung eine der wichtigsten „grünen“ Stadtentwicklungsprojekte Essens.

Krupp prägte die Entwicklung Essens entscheidend mit und ist auch heute Partner im Strukturwandel. Von der Entscheidung, ihr Headquarter auf das ehemalige Kerngelände zu verlegen, ging ein wesentlicher Impuls für die Entwicklung des Krupp-Gürtels aus.

### Projekt

Dort, wo einst die Schornsteine der Gussstahlfabrik rauchten, entsteht im Auftrag der Stadt der rund 22 ha große Krupp-Park als eines der zentralen Elemente im Krupp-Gürtel.

Die Fläche, die nahezu 200 Jahre nicht für die Öffentlichkeit nutzbar war, verbindet zukünftig den Stadtteil Altendorf mit dem Essener Stadtkern und sie wird auch Schauplatz für vielfältige Bürgeraktivitäten sein.

Mit einem intelligenten Konzept werden Probleme der Altlasten, Entwässerung und Topographie gelöst: In der ehemaligen Senke wurde mit dem Aushub des zentralen Boulevards eine Landschaft aus fünf bis zu

12 m hohen Hügeln modelliert. Entlang des weiten „Hochtals“, das sich durch die Hügellandschaft zieht, laden u.a. Liegewiesen und Kinderspielbereiche zur aktiven Benutzung ein. Den „Auftakt“ im Norden des Parks bildet ein rund 1 ha großer, ausschließlich durch Regenwasser gespeister See. Unmittelbar dort führt der überregionale Fahrradweg auf der Trasse der „Rheinischen Bahn“ vorbei und bindet den Park an das Wegenetz des Ruhrgebiets an.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Die ergebnisoffene Landschaftsvision „Freiraum schafft Stadtraum“, in dem der Krupp-Park einen Baustein darstellt, ist ein neuartiger strategischer Ansatz, der darauf abzielt, unter Einbindung vieler Akteure schrittweise neue urbane Strukturen aufzubauen und vielfältige Lagequalitäten zu erzeugen.

Die geplante Renaturierung der Emscher und ihrer Zuflüsse war für die Entwicklung des strukturgebenden Bildes im Strahlenkonzept bestimmend. Mit einer dreiphasigen Strategie soll das gesamtstädtische Konzept umgesetzt werden:

Entlang der Strahlen werden durch einfache Maßnahmen und die Herstellung neuer Sichtbeziehungen Freiräume erkennbar gemacht (Belichten).

Um den Planungsprozess ins öffentliche Bewusstsein zu rücken, werden die Strahlen mit unterschiedlichen Themen belegt und als Wasserachse, Kulturachse und Naturroute inszeniert (Inszenieren).

So entstehen bereits vor der Realisierung Bilder vom neuen Essen und erzeugen Aufbruchstimmung für eine beschleunigte Umsetzung der Projekte (Projektieren).

<b>Stadt:</b>	Essen	<b>Bundesland:</b>	NW	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	627.269	<b>Einwohner 2007:</b>	582.140	<b>Lage:</b>	Zwischenstadt
<b>Konzept:</b>	gesamtstädtisch	<b>Projektfläche:</b>	22 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Umsetzung

### Ziele und Maßnahmen

- Inwertsetzung der Freiräume als „weiche Standortfaktoren“ und Schaffung neuer Lagequalitäten
- Neuentwicklung von Stadtquartieren und ehemaliger Industrieflächen zur attraktiven „Adresse“
- Auflösung vorhandener Unterschiede zwischen den nördlichen und südlichen Stadtgebieten
- Räumliche und verkehrliche Verbindung des Stadtteils Altendorf mit dem Essener Stadtkern
- Öffentlicher Park als Teil eines Gesamtensembles für innovative Lebens- und Arbeitswelten
- Aufwertung angrenzender Stadtteile

Die Neustrukturierung des gesamten Krupp-Gürtels umfasst ein umfangreiches Bündel an Entwicklungs- und Baumaßnahmen. Deren Umsetzung kann nur schrittweise erfolgen. Demzufolge ist ein Realisierungszeitraum von 2005 bis 2020/2030 angesetzt. Der nördliche Teil des Krupp-Parks kann 2009 eröffnet werden. Die Fertigstellung des ThyssenKrupp-Headquarters steht 2010 ins Haus. Der im südlichen Teil des Krupp-Gürtels geplante Park wird danach verwirklicht.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

Die Liste der Partner im erfolgreichen Entwicklungsprozess des Krupp-Gürtels zeigt die Vielschichtigkeit und thematische Breite der Kooperationen: u.a. Stadtplanung, Stadterneuerung, Grün und Gruga Essen, Presse- und Kommunikationsamt, Umweltamt, Tiefbauamt, Essener Arbeit und Beschäftigungsgesellschaft, Agentur für Arbeit, Wohnungsgesellschaften, Wirtschaftsförderung, Universität Duisburg-Essen, ThyssenKrupp Real Estate, Stadtteilbüro Altendorf.



Krupp-Park Nordabschnitt und ThyssenKrupp-Quartier (Plan: KLA KIPARLANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Milano-Duisburg)

Einige der Akteure haben sich im „Arbeitskreis Krupp-Gürtel“ zusammengeschlossen und stoßen eine Reihe begleitender Maßnahmen und Projekte an. Das Projekt „Heimatgefühle“ ist ein Angebot an verschiedenste Akteure, von Schule und Uni über Verbände und Geschäftsleute bis zu Medien, das neu entstehende Stadtquartier mit zu gestalten und mit Leben zu füllen. In einer großen Pflanzaktion haben mehr als 100 Bürger die ersten 1.000 Bäume gesetzt.

Beschäftigungspolitische Maßnahmen sind integrale Elemente des Konzeptes. Eine beispielhafte Zusammenarbeit besteht zwischen der Agentur für Arbeit, Handwerks- und Baubetrieben und der Stadt Essen. Um beschäftigungswirksame Effekte mit dem Stadtumbau zu erzielen, werden mit Hilfe des städtischen Sozialrats spezifische Qualifizierungsmaßnahmen gefördert, die zu einer Eingliederung in den 1. Arbeitsmarkt führen sollen.



Kleingärtner und Schüler bei der Pflanzaktion; Schülerwettbewerb Heimatgefühle, Entwürfe der 4a (Fotos: Stadtbildstelle Stadt Essen)



Strahlenkonzept  
(Plan: KLA KIPARLAND-  
SCHAFTSARCHITEKTEN)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Das Konzept „Freiraum schafft Stadtraum“ ist auf mehreren Planungs- und Strategieebenen verankert. Als Teil des Stadtentwicklungsprozesses 2015+ bestimmt es den Stadtbau Essens entscheidend mit. Die Ergebnisse von „Freiraum schafft Stadtraum“ fließen auch in den Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) ein, der derzeit zusammen mit den Städten Bochum, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim a.d. Ruhr und Oberhausen aufgestellt wird. Aufgrund seiner Akteursorientierung und seines neuen stadträumlich strategischen Ansatzes kann das Konzept zu einem wichtigen Prüfstein für die strategische Bedeutung der landschaftsorientierten Stadtentwicklung werden.

Richtschnur aller Planungen im Krupp-Gürtel ist der im Jahre 2001 vom Rat der Stadt Essen beschlossene städtebauliche Rahmenplan. Die Notwendigkeit einer abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzeption zur schrittweisen Umsetzung war für die Stadt und ThyssenKrupp Real Estate Anlass, den Rahmenplan gemeinsam zu erarbeiten. Auf seiner Grundlage wurden Verfahren zur Änderung bzw. Neuaufstellung von Bebauungsplänen durchgeführt.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Neuentwicklung des Krupp-Gürtels insgesamt wird erst durch die Zusammenarbeit von privaten und öffentlichen Förderern und Investoren möglich. ThyssenKrupp ist der Hauptinvestor und Entwickler des Headquarters. Die Stadt Essen stärkt mit Unterstützung des Bundes und des Landes im Rahmen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) die infrastrukturelle Erschließung des Krupp-Gürtels durch den Bau des Berthold-Beitz-Boulevards.“

Der Krupp-Park wird mit städtischen Eigenmitteln, mit Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes gefördert. Die Stiftung „Lebendige Stadt“ hat mit einer großzügigen Spende umfangreiche Baumpflanzungen ermöglicht.

### Pflege und Unterhaltung

Für die Pflege des Krupp-Parks ist die „Grün und Gruga Essen“ zuständig, eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Essen, die 2002 aus dem ehemaligen Grünflächenamt hervorgegangen ist. Unterstützt wird sie von der Essener Arbeit-Beschäftigungs-

gesellschaft mbH (EABG) als 100%-ige Tochtergesellschaft der Stadt Essen.

### Kommunikationsstrategien

Essen informiert die Öffentlichkeit umfassend über die Veränderungen in ihrer Stadt und animierte die Bürger zum Mitmachen bei der Gestaltung des Krupp-Gürtels. Sechshundsechzig Wochen lang konnten sich Besucher vor Ort im Infopoint über den Krupp-Gürtel informieren, die Bauarbeiten beobachten und an mehr als 200 Baustellenführungen teilnehmen. Die Informationstätigkeit wird nun vom Stadtteilbüro Treffpunkt Altendorf weitergeführt. Baustellenbesucher können sich entlang des bunten, 200 Meter langen Bauzaunes vom Baufortschritt des ThyssenKrupp Quartiers überzeugen.

Unter dem Motto „Heimatgefühle“ werden eine Reihe von Einzelmaßnahmen und Themen gefasst, die zur Identifikation mit dem neuen Stück Stadt führen sollen. Den Auftakt zum Projekt Heimatgefühle macht ein Wettbewerb für Schüler der acht Altendorfer Schulen, der sich mit Stadtteilgeschichte und -perspektiven auseinandersetzt.

Die große Pflanzaktion im Oktober 2008 fand im Stadtteil großen Anklang. Sie entfaltete auch integrative Wirkung und brachte Menschen aus unterschiedlichen Ländern zusammen.

Die Aktivitäten werden maßgeblich vom Presse- und Kommunikationsamt der Stadt Essen entwickelt, das eine sehr aktive Pressearbeit betreibt und das Internet als wichtige Kommunikationsplattform nutzt.



Info-Box war Startpunkt der Baustellenführungen  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

#### Kontakt:

Stadt Essen  
Geschäftsbereich 6 A  
Betriebsleitung GGE  
Umwelt- und Baudezernentin  
Rathaus, Porscheplatz  
45121 Essen  
Tel. 0201 88 883-01  
gbv6a@essen.de

KLA KIPARLANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN, Milano-  
Duisburg  
Philosophenweg 6  
47051 Duisburg  
Tel. 0203 4280-982  
duisburg@kiparland.com

#### Weiterführende Informationen

- [www.krupp-guertel.de](http://www.krupp-guertel.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Beitrag zu einem erfolgreichen Strukturwandel durch ein neues stadträumliches Konzept
- Wieder-Inwertsetzung nicht mehr gebrachter Industrieflächen
- Erzeugung nennenswerter beschäftigungswirksamer Maßnahmen als integraler Bestandteil des Konzeptes
- Verbindung unterschiedlicher Träger der Stadtgesellschaft (Bürger, Wirtschaft, Verwaltung) im Rahmen des Stadtumbaus
- Identifikation der Stadtgesellschaft mit der neuen Stadt, Anknüpfung an das Heimatgefühl
- Beitrag zur Stärkung der Stadt in der Städtekonkurrenz

**Probleme und Hemmnisse**

- Mit der Realisierung der Maßnahmen entstehen für Pflege und Unterhaltung Folgekosten, die für die öffentliche Hand zu erheblichen Belastungen führen.

**Innovation und Vorbildcharakter**

Essen richtet seine Stadtentwicklungspolitik maßgeblich auf das freiraumbasierte Strahlenkonzept aus, das Impuls gebend, anpassungsfähig und umsetzungsorientiert zugleich ist.

Mit dem Krupp-Park wird gezielt ein Renaturierungsprojekt genutzt, um städtische Standorte aufzuwerten und Lagequalitäten zu erzeugen. Das darin verankerte Public Private Partnership kann als erfolgreiche Kooperationsform generell strategische Bedeutung für die landschaftsorientierte Stadtentwicklung erlangen. Hervorzuheben ist auch die bewusste Verknüpfung von Standort-, Grün- und Beschäftigungspolitik.

Durch eine vielschichtige und offensive Kommunikationsstrategie gelingt es, relevante Träger der Stadtgesellschaft in den Stadtumbauprozess zu involvieren und ihnen Verantwortung zu übertragen.



Projekt Heimatgefühle (Logo: Marketing Stadt Essen)

*>> Beschäftigungspolitik und Standortpolitik müssen vernetzt werden. <<*

Bernd Schmidt Knop, Grün und Gruga Essen, 11.06.08



Krupp-Werke 1910 (Luftbild nachkonturiert: Stadtbildstelle Stadt Essen)



Bernd Schmidt-Knop und Dr. Andreas Kipar mit Blick über den künftigen Krupp-Park (Foto: bgmr)

2001	Städtebaulicher Rahmenplan
2005/2006	Masterplan „Freiraum schafft Stadtraum“
2008	Projekt „Heimatgefühle“
2009	Fertigstellung Krupp-Park
2010	Fertigstellung ThyssenKrupp-Headquarter



Ausschließlich aus Regenwasser gespeister See (Perspektive: KLA KIPARLANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Milano-Duisburg)

## Frankfurt am Main, Hessen

# Zwischen Sparta und Arkadien – Alter Flugplatz Frankfurt

Wo früher Militärhubschrauber dröhnten, erholen sich nun Mensch und Natur. Der Flugplatz ist ein Baustein des GrünGürtels Frankfurt. In dem sozialökonomischen und ökologischen Projekt können Familien viel über die Natur und das Fliegen lernen.



### Kontext

Die Region Frankfurt/Rhein-Main ist eine der bedeutendsten Metropolregionen Deutschlands. Zwischen 2000 und 2006 stieg die Zahl der Einwohner in der Region um 1,1% auf 5,3 Millionen Menschen. Das Bild der Region wird im Wesentlichen durch ihr wirtschaftliches Format bestimmt. Weiche Standortfaktoren, wie die unterschiedlichen Landschaftsräume, die kulturellen Angebote und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wurden lange Zeit als untergeordnet wahrgenommen. Um die Potenziale der Landschaft zu stärken und der stetigen Zersiedlungen der Landschaft Einhalt zu gebieten, wurden bereits seit 1988 Strategien entwickelt. Der Regionalpark RheinMain und der GrünGürtel Frankfurt, sind mittlerweile so erfolgreich, dass die Landschaftsräume zu wichtigen Identitätsträgern im Standortwettbewerb der Metropolregion wurden.

### Projekt

Der Flugplatz „Maurice Rose Aifield“ wurde 1952 vom amerikanischen Militär in die Auewiesen der Nidda gebaut. 1992 wurde er geschlossen. Die Fläche war als Militärfeld und zusätzlich durch die Nidda vom Wegenetz abgeschnitten. Bereits 1991 war der Auftrag durch die Stadtverordneten zur Eingliederung der Militärfeldfläche in den GrünGürtel Frankfurt erfolgt, doch schwierige Grundstücksverhandlungen verzögerten ihre Renaturierung. Erst ab 2002, nachdem die Grundstücke vom Bund an die Stadt übertragen waren, konnten die geplanten Maßnahmen umgesetzt werden. Das planerische Konzept integrierte die neu entstandenen, informellen Nutzungen (Inline Skaten, Drachen steigen, etc.) und inszenierte die Wiedereroberung des Flughafengeländes durch die Natur. Diese Doppelstrategie

soll dauerhaft beibehalten werden. Ziel der Renaturierung ist ein Zustand von Stadtwildnis „zwischen Sparta und Arkadien“. Die Geschichte des militärischen Flugplatzes soll dabei ablesbar bleiben. Wesentlich für das sozialökonomisch ausgerichtete Projekt sind die vielfältigen Aktivitäten, die vom wissenschaftlichen Langzeitmonitoring der Sukzessionsprozesse, über Bildungsarbeit mit Kindern bis hin zu Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen reichen.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Der Alte Flugplatz Frankfurt ist Teil des GrünGürtels Frankfurts und damit auch in den Regionalpark RheinMain eingebunden. Im Gegensatz zu anderen Ballungsräumen verfügt die Region Frankfurt über viele offene Landschaften, die bis in die Kernstadt hinein reichen. Durch den schrittweisen Aufbau eines Wegenetzes und gestalteten Freiräumen werden die Flächen gesichert. Der GrünGürtel fügt sich mit dem Stadtwald, dem Niddatal und dem Berger Rücken zu einem großen grünen Ring um Frankfurt zusammen. Mit 8.000 ha, etwa ein Drittel des Stadtgebietes, ist er Frankfurts wichtigstes Naherholungsgebiet.

Initialzündung für den Aufbruch am Alten Flugplatz gab der Naturschutz. Die Wiedergewinnung der alten Nidda-Auenlandschaft stand im Vordergrund, ein klassischer Landschaftspark sollte nicht entstehen. Die wichtigste Innovation bei der Renaturierung des Alten Flugplatzes liegt daher in der Verbindung von Erholungsnutzung und Naturschutz. Dies gelingt einerseits durch die gestalterische Inszenierung der Natur und die intensive kulturelle Bespielung des Ortes und andererseits durch die Vermittlung der spezifischen Schutzbedürfnisse der sich regenerierenden Natur.

<b>Stadt:</b>	Frankfurt am Main	<b>Bundesland:</b>	HE	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	663.952	<b>Einwohner 2007:</b>	659.021	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	gesamstädtisch	<b>Projektfläche:</b>	10 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

### Ziele und Maßnahmen

- Öffnung des abgeschirmten Geländes
- Integration des Flugplatzes in den GrünGürtel
- Anlage einer siedlungsnahen Grünfläche für die Stadtteile Bonames und Kalbach
- Wiedergewinnung der Niddaauen, Einbeziehung in den Nidda-Uferweg
- Entwicklung einer neuen Stadtnatur
- Verbindung von Geschichte des Ortes, Erholungsnutzung und Naturschutz
- Extensive und pflegearme Gestaltung
- Etablierung eines Veranstaltungsortes
- Offenheit sowohl in den Nutzungen als auch in der Landschaftsentwicklung

Zur Beschleunigung der natürlichen Sukzession wurden ca. 3 ha Asphalt- und Betonflächen aufgebrochen und liegen gelassen. Gleichzeitig blieben 750 m Landebahn erhalten, um die informellen Nutzungen wie das Inline Skaten weiterhin zu ermöglichen. Der Auensteg und eine neu gebaute Brücke schließen den Flugplatz für Fußgänger und Radfahrer an das übergeordnete Wegenetz an. Neben der Landebahn wurde ein langer Baumhain mit standorttypischen Bäumen gepflanzt. Das bestehende Feuerwehrmuseum, ein renovierter Hangar und das neu angelegte Tower-Café runden das Angebot ab. Mit extensiven Mitteln ist ein intensiver und multifunktionaler Ort entstanden, der sich bei jedem Besuch verändert zeigt.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

Die Aktivitäten können nur gemeinsam mit vielen Partnern entwickelt und finanziert werden. Nach Einschätzung des Umweltamtes war die aktuelle Akteurs- und Trägerkonstellation nicht gezielt gesteuert, setzte aber ausgedehnte Netzwerke voraus. Hauptakteur bei der Initiierung und Umset-

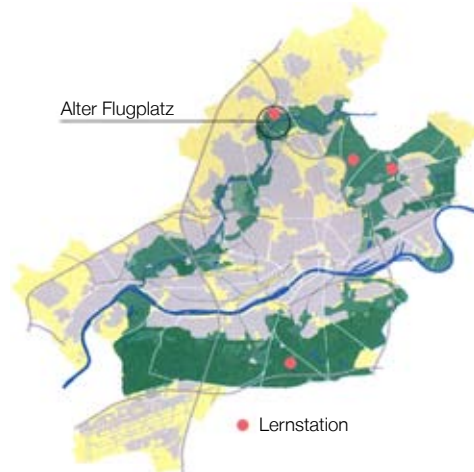


Alter Flugplatz, Entwurfsplan von 2003  
(Entwurf: GTL Gnüchtel Triebswetter Landschaftsarchitekten, Kassel)

zung des Projektes war das Umweltamt der Stadt Frankfurt in enger Zusammenarbeit mit dem Grünflächenamt (Bau und Pflege). Das Umweltamt begleitet die Entwicklung des GrünGürtels Frankfurt auf der Grundlage des politischen Auftrages zur „innovativen Weiterentwicklung des GrünGürtels“. Von den ehemaligen Zwischennutzern sind der Verein Feuerwehrmuseum RheinMain und die Werkstatt Frankfurt e.V. noch aktiv. Es entstehen vielfältige Synergieeffekte zwischen den Akteuren. Die Werkstatt Frankfurt e.V. bewirtschaftet als Ausbildungs- und Qualifizierungsbetrieb das Tower-Café und pflegt mit dem Garten- und Landschaftsbau-Eigenbetrieb einen Teil des Geländes. Der Verein Feuerwehrmuseum RheinMain betreibt das Feuerwehrmuseum. Die Naturschule Hessen GmbH bietet für Kinder und Erwachsene Naturerlebnisse an und beteiligt sich am Programm „Entdecken, Forschen, Lernen im GrünGürtel“. Die Aeronautenwerkstatt (Verein Umweltexploratorium e.V.) führt auf der Landebahn und im Kleinen Hangar Experimente zum Thema „Fliegen“ durch. Das Forschungsinstitut Senckenberg stellt eine Langzeitbeobachtung zur ökologischen Entwicklung der Flächen an.



Aufgebrochene Landebahn,  
Alter Flugplatz  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Lage im GrünGürtel Frankfurt (Plan: Stadt Frankfurt am Main, Stadtvermessungsamt und Umweltamt)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Für den Erfolg des Projektes ist die vorbehaltlose Unterstützung durch die Politik ein entscheidender Faktor. Diese spiegelt sich u.a. in zahlreichen Beschlüssen der Stadtverordneten zur Förderung des Regionalparks RheinMain und des GrünGürtels Frankfurt wider. Im FNP 2007 ist das gesamte Gelände des Alten Flugplatzes als ökologisch bedeutendes Grünland ausgewiesen. Der konkreten Umsetzung liegt ein Objektentwurf des Landschaftsarchitekturbüros GTL Gnüchtel Triebswetter, Kassel zugrunde.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Finanzierung basiert auf einer umfassenden Bündelung verschiedener Finanzierungselemente:

- Ausgleichsabgabe Land Hessen
- Europäische Union (SAUL INTERREG IIIb/Tems Programm)
- Regionalpark RheinMain Taunushang GmbH
- Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain
- Stadt Frankfurt am Main (Umweltamt)

Sie finanzierten u.a. die Planungsleistungen, die Entsiegelung, die Sanierung und den Neubau der Fuß-/Radwege, Parkplätze, die Nidda-Brücke und den Auesteg, die Pflanzung des Baumhains, den Umbau des Grünen Klassenzimmers und des Hangars, die Sanierung des Kleinen Hangars für die Aeronautenwerkstatt, das Bildungsprogramm „Entdecken, Forschen, Lernen“, das Informationssystem, die Landschaftslotsen, Broschüre Alter Flugplatz und die Langzeitstudie des Forschungsinstituts Senckenberg.

Die Werkstatt Frankfurt finanzierte den Ausbau des Tower-Cafés mit Eigenmitteln. Diese Mittel werden mit der Miete an das Liegenschaftsamt verrechnet.

### Pflege und Unterhaltung

Der Pflege- und Unterhaltungsaufwand ist auf die Nidda-Wiesen, den Baumhain und die Unterhaltung der Wege beschränkt. Die Sukzessionsflächen bleiben sich selbst überlassen, so genannte „Müllpicker“ sammeln den anfallenden Müll auf. Für die Wiesen bestehen Pflegeverträge mit benachbarten Landwirten. Sie werden zwei Mal im Jahr unter Berücksichtigung des Vogel- und Artenschutzes gemäht. Die Pflege des Baumhains soll in die Verantwortung des Grünflächenamtes übergehen. Die Pflege erfolgt durch den Garten- und Landschaftsbaubetrieb der Werkstatt Frankfurt e.V., mit der ein Untervertrag abgeschlossen wurde. Die Finanzierung der Pflege des Baumhains soll aus Spenden erfolgen.

### Kommunikationsstrategien

Die enge Verbindung zwischen Stadtwildnis und Erholung wird mit immer neuen Kommunikationsstrategien vermittelt. Zur Berücksichtigung der Wünsche von zukünftigen Nutzern fanden vorab viele Gespräche mit lokalen Akteuren statt (Ortsbeiräte Bonames/Kalbach, Naturschutzbeirat, Anwohner, Planer). Mit unterschiedlichen Veranstaltungen (Froschkonzert, Raketenflugtag, Luftschifftag) werden ökologische Themen veranschaulicht und erfahrbar gemacht. Die Spielregeln zum Umgang mit den geschützten Bereichen werden nicht ordnungsrechtlich durchgesetzt, sondern über Information und Kommunikation erreicht. Unter dem Motto „Alles im grünen Bereich“ werben „Landschaftslotsen“ um Verständnis für die Bedürfnisse der Natur. Basierend auf deren Erfahrungen soll 2009 ein gezieltes Informationskonzept entwickelt werden. Die Broschüre „Alter Flugplatz im GrünGürtel“ bietet zusätzliche Informationen über den Ort. Zentrales Element des Alten Flugplatzes ist das Bildungsprogramm „Entdecken, Forschen, Lernen im Frankfurter GrünGürtel“, das von Schulen und Kindergärten intensiv genutzt wird. Über Patenschaften für Bäume werden langfristige Bindungen an den Ort hergestellt und Geldmittel akquiriert. Ein zukünftiges Ziel neuer Kommunikationsstrategien wird die Erschließung neuer Besuchergruppen sein.

#### Kontakt:

Stadt Frankfurt am Main  
Umweltamt  
Galvanistraße 28  
60486 Frankfurt am Main  
Tel. 069 212 39-100  
umwelttelefon@stadt-frankfurt.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.gruenguertel.de](http://www.gruenguertel.de)
- [www.frankfurt.de/umweltbildung](http://www.frankfurt.de/umweltbildung)
- [www.aeronauten.org](http://www.aeronauten.org)
- [www.naturschule-hessen.de](http://www.naturschule-hessen.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Gestaltung von Stadtwildnis als neue urbane Landschaft
- Wiedergewinnung der Nidda-Auen als Teil des Frankfurter GrünGürtels
- Offenheit in den Nutzungen ermöglicht Dynamik und Flexibilität
- Ästhetische Setzungen setzen vermeintlich Wertloses in Wert
- Zwischen Sparta und Arkadien erhält die Geschichte des Ortes und ermöglicht Renaturierung
- Beschäftigungseffekte durch unterschiedliche Trägerschaften

**Probleme und Hemmnisse**

- Mit dem Anstieg der Besucherzahlen verändern sich Anforderungen an bauliche Einrichtungen. Investive Mittel für eine dynamische Anpassung der Baulichkeiten fehlen

- Es deuten sich Konflikte zwischen zunehmenden Besucherzahlen und dem Naturschutz an
- Sukzession führt zur Verringerung der Artenvielfalt. Status erhaltende Eingriffe sollen jedoch unterbleiben

**Innovation und Vorbildcharakter**

Die enge Verbindung zwischen Stadtwildnis und Erholung sowie die Offenheit für informelle Nutzungen erzeugt neue urbane Landschaften. Wesentliches Element dabei ist die ästhetische Inszenierung der natürlichen Sukzessionsprozesse, die Natur in Wert setzt. Damit dieser Prozess verstanden wird und um die Kooperationsbereitschaft zu erhöhen, werden die Spielregeln durch Information statt durch Restriktion vermittelt.

Erst durch die Bündelung vielfältiger Finanzierungsbausteine und Partner wird Multifunktionalität möglich und werden Synergien erzeugt.



Gürteltier-Sammelpunktepass mit Sticker (Illustration: Philip Waechter)

1991	Beschluss zur Entwicklung des Grün-Gürtel Frankfurt durch die Stadtverordnetenversammlung
1992	Einstellung der militärischen Nutzung
ab 2003	Bildungsprogramm „Entdecken, Forschen und Lernen im Frankfurter GrünGürtel“
2003/2004	Neubau des Auenstegs und der Nidda-Brücke/Fertigstellung des Tower-Cafés
2003/2005	Fläche war Teil des EU Programmes SAUL/Interreg IV
2005	Deutscher Landschafts-Architektur-Preis
2008/2009	Neugestaltung des Geländes des ehemaligen Tanklagers
2011	Aussichtsplattform auf dem Tower-Café

>> *Wildnis ist mit Müll nicht mehr schön!* <<

Klaus Hoppe, Umweltamt Frankfurt, 15.09.08



Kind mit Rakete (Foto: Stefan Cop)



Landebahn, Alter Flugplatz (Foto: Stefan Cop)



**Jena, Thüringen**

# Durch Weniger Mehr – Ein Stadtplatz in der Grünen Achse Lobeda

Mit der Achse entsteht sukzessiv eine Verbindung zwischen Drackendorf und der Saale. Der neue Freiraum für die Bewohner Lobedas ist auch ein attraktiver Standort für das Universitätsklinikum, das als neuer Motor den Stadtteil wirtschaftlich beleben soll.



**Kontext**

Jena hat sich in den letzten Jahren wirtschaftlich und städtebaulich sehr dynamisch entwickelt. Durch die Stärkung der Stadt als Technologiestandort ist es gelungen, die Wirtschaftskraft zu beleben, Arbeitsplätze zu schaffen und einen Teil des Strukturwandels zu bewältigen. Auf einem guten Weg befindet sich Jena auch bei der Bewältigung des hohen Leerstandes in der Großwohnsiedlung Jena-Lobeda, der 1998 bei rund 12% lag.

Unter dem Motto „Durch weniger Mehr“ wurden dort bis 2005 1.060 Wohneinheiten vom Markt genommen. Die frei gewordenen Flächen sind wichtige Potenziale für die Quartiersentwicklung. Hochwertige Grünanlagen und gewerbliche Nutzungen erweiterten das Nutzungsprofil des Stadtteils. Mit dem Bau des Klinikums der Friedrich-Schiller-Universität in Lobeda-Ost eröffnet sich für den Stadtteil eine weitere Chance, die wirtschaftliche Entwicklung und Arbeitsmarktsituation positiv auszurichten.

**Projekt**

Auf den Rückbauflächen des Wohnungsunternehmens jenawohnen GmbH soll der öffentliche Salvador-Allende-Platz als integraler Teil eines dort geplanten Geschäfts- und Dienstleistungszentrums entstehen. Die Planung greift die Zielsetzung der Rahmenplanung auf, die an der Schnittstelle zwischen Lobeda-Ost und Lobeda-West einen urban geprägten Stadtplatz in Verbindung mit einem neuen lebendigen Stadtzentrum vorsieht. Nach dem Gebäudeabriss in 2005 war die Fläche temporär gestaltet worden.

Mit der dauerhaften Gestaltung des Platzes wurde 2006 der Landschaftsarchitekt Holgar Ehrensberger beauftragt. In Anlehnung an

bereits bestehende Freiflächen Lobedas verwendet er klassische Gestaltungsmittel, um die Anforderungen an einen urbanen Stadtplatz umzusetzen: Die Formensprache der umliegenden Architektur wird aufgegriffen, fehlende Raumkanten durch erhöhte Grünflächen, Baumreihen und bauliche Raumteiler ersetzt. Besonders inszeniert wird die Grüne Achse Lobeda als verbindendes Element zwischen der reizvollen hügeligen Landschaft und dem Stadtplatz z.B. durch zahlreiche Sitzmöglichkeiten mit Blick in die freie Landschaft und auf die Lobdeburg.

**Landschafts- und Freiraumkonzept**

Die Stadt Jena geht bei der Nachnutzung ihrer Rückbauflächen einen anderen Weg als viele andere Kommunen. Sie nutzt einen Teil der Flächen für den gezielten Aufbau einer großzügigen Freiraumstruktur und setzt sie durch vielfältige und intensiv gestaltete Freiräume in Wert. So entstanden bereits eine Vielzahl an Fuß- und Radwegen, öffentliche Stadtplätze, Parkanlagen, kleinere Gemeinschaftsgärten und ein Park entlang der Saale. Die Vision ist: Aus der monostrukturellen Großwohnsiedlung einen lebenswerten „grünen Universitäts-Stadtteil“ zu machen.

Eine Schlüsselrolle nimmt dabei die „Grüne Achse Lobeda“ ein, mit der der Goethepark Jena-Drackendorf über Lobeda und die Autobahn bis in das Mittlere Saaletal verbunden werden soll, um den Stadtteil an die durch das Relief geprägte Landschaft der Umgebung anzubinden. Damit sollen Lobeda-Ost und -West als lebenswerte Wohnstandorte aufgewertet und auch die Lagequalitäten für das Universitätsklinikum und zukünftige Unternehmen aus dem Gesundheitssektor entscheidend verbessert werden. Als ein Glied in der Kette der Grünen Achse wird der Salvador-Allende-Platz umgesetzt.

<b>Stadt:</b>	Jena	<b>Bundesland:</b>	TH	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	103.570	<b>Einwohner 2007:</b>	102.752	<b>Lage:</b>	Stadttrand
<b>Konzept:</b>	objektbezogen	<b>Projektfläche:</b>	1,9 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

### Ziele und Maßnahmen

- Städtebauliche Neuordnung durch die Anlage eines Geschäfts- und Dienstleistungszentrums
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Stadtplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität als Teil des Stadtteilzentrums
- Sicherung des von Drackendorf bis Lobeda-West durchgehenden Grünzuges
- Gestalterische und funktionale Verknüpfung von Lobeda-Ost und -West
- Sicherung fußläufiger Querverbindungen innerhalb des Stadtteils, Anbindung an überregionalen Radweg
- Schaffung eines barrierefreien Durchgangs zwischen Lobeda-Ost und -West
- Erneuerung des Fußweges und der Begrünung entlang der Erlanger Allee

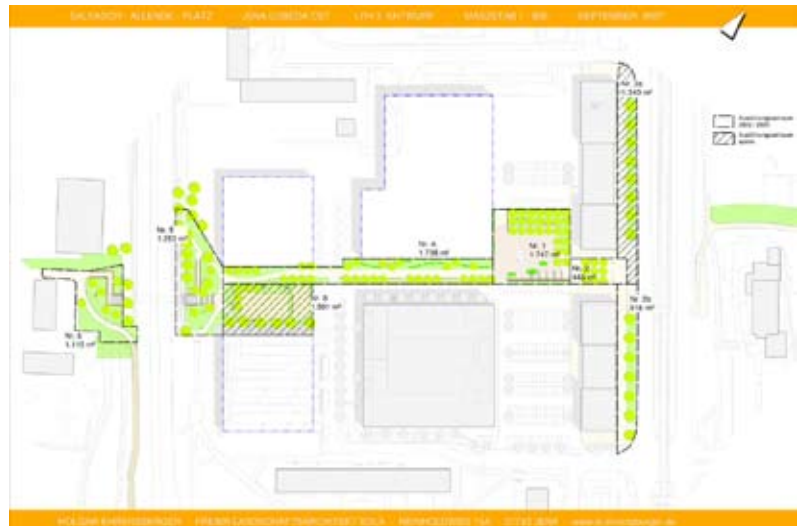
Der Abriss von 420 Wohnungen ist 2005 erfolgt. Anschließend sind die entstandenen Brachflächen temporär gestaltet worden. Die Umsetzung des Stadtplatzes ist für 2009 geplant.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

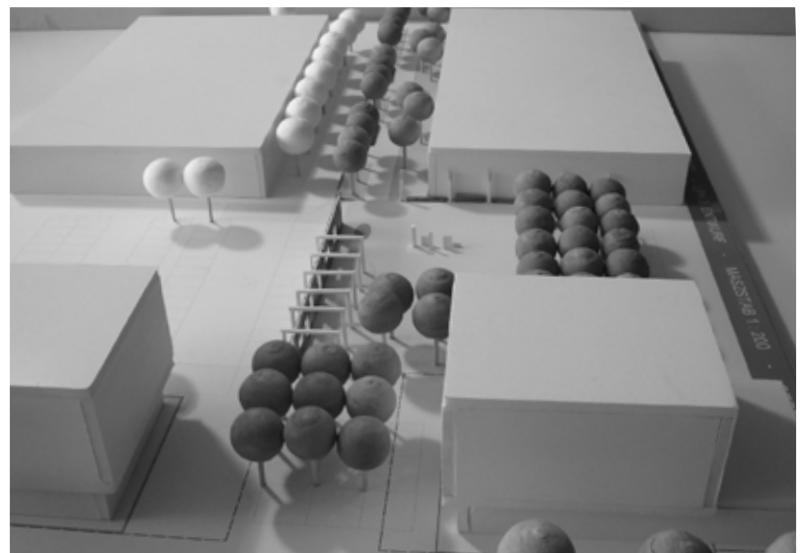
Nach ersten Rückschlägen bei der Akzeptanz des Rückbaus war eine Erkenntnis der Stadt, dass Stadtumbau nur unter Beteiligung möglichst aller Akteure und mit größter Transparenz erfolgreich sein kann. Ein offener Beteiligungsprozess von Verwaltung, Politik, Wohnungsgesellschaften und Bürgerschaft am Stadtumbau war daher ein wichtiges Ziel bei Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans (2002). In zahlreichen Bürgerversammlungen und Anwohner-Sprechstunden wurden neue Ideen und Kritik gesammelt, die Eingang in den Sanierungsprozess fanden.

Auch die Anlage als Teil der Grünen Achse war ein Ergebnis des Abstimmungsprozesses.

Vorangetrieben und kontinuierlich begleitet wurde und wird das Projekt vom Fachbereich Stadtentwicklung/Stadtplanung, den Flächeneigentümern und dem Klinikum der Friedrich-Schiller-Universität.



Salvador-Allende-Platz, Entwurf 2007  
(Plan: Holgar Ehrensberger, Freier Landschaftsarchitekt, Jena)



Salvador-Allende-Platz, Entwurf 2007  
(Modell: Holgar Ehrensberger, Freier Landschaftsarchitekt, Jena)



Temporäre Freiflächengestaltung stock+partner  
(Foto: Stadt Jena)



Gestaltungskonzept, Jena-Lobeda, Städtebaulicher Rahmenplan Fortschreibung 2002 (Plan: PLAN 4D, Stuttgart, Stadt Jena, Stadtplanungsamt, Bettina Kynast)



Die geplante Überdeckung der Autobahn A 4 als Modellsimulation (Foto: Stadt Jena)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Der städtebauliche Rahmenplan hat sich als wichtigstes informelles Instrument zur Steuerung der Stadterneuerung in mehrfacher Hinsicht bewährt. Zwischen 2000 und 2002 erfolgte die Fortschreibung unter einer umfangreichen Beteiligung der Bewohner. Gleichzeitig ist nicht nur ein Plan entstanden, sondern ein handlungsorientiertes Programm, das schrittweise umgesetzt werden kann. Die Grüne Achse Lobeda ist darin ein zentrales Element der Freiflächenentwicklung, das auch im gleichzeitig aufgestellten Landschaftsplan enthalten ist.

Als formelle Instrumente spielen der FNP 2006 und die verbindliche Bauleitplanung eine Rolle zur planungsrechtlichen Absicherung der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes rund um den Stadtplatz. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 2004 ist das Gebiet als Stadtteilzentrum (Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel/Mischgebiet/Grünzug) festgesetzt worden.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Zwischennutzung der Fläche des zukünftigen Slavador-Allende-Platzes wurde durch die Eigentümerin jenawohnen GmbH aus Eigenmitteln finanziert.

Die Stadt übernimmt die Finanzierung der dauerhaften Platzanlage mit Mitteln aus dem Bund-Länderprogramm „Soziale Stadt“.

Die Finanzierung der Teilbereiche der Grünen Achse, wie das Klinikgelände oder die Autobahnüberdeckung, setzt sich aus einem Mix unterschiedlicher Gelder zusam-

men, die von den unterschiedlichen Eigentümern aufgebracht werden.

### Pflege und Unterhaltung

Die intensiv gestalteten Freiflächen ziehen auch hohe Pflege- und Unterhaltungskosten nach sich. Die Stadt oder andere Flächeneigentümer übernehmen die dafür anfallenden Kosten. Laut Aussage der jenawohnen GmbH bedeutet eine großzügige Renaturierung von Rückbauflächen eine Attraktivitätssteigerung für das Gesamtgebiet und einen Standortvorteil gegenüber anderen städtischen Lagen.

### Kommunikationsstrategien

Die erste öffentliche Darstellung der grünen Projekte Jena Lobedas erfolgte im Zusammenhang mit der Expo 2000. In diesem Rahmen konnte internationale Aufmerksamkeit auf das Gebiet gelenkt werden.

Intern halfen die intensive Bürgerbeteiligung und ein effektives Umzugsmanagement die Akzeptanz für den Stadtrückbau zu steigern und die positive Sichtweise „Durch weniger mehr“ allmählich durchzusetzen.

Ein jährliches Monitoring zur Wohnzufriedenheit zeigt, dass diese im Stadtteil sehr hoch ist – Tendenz steigend. Allein das Außenimage hat sich noch nicht gebessert. Die Stadt plant aus diesem Grund ein werbewirksames Stadtmarketing.

Wichtig im internen Vermittlungsprozess ist das Stadtteilbüro Lobeda, das im Rahmen der sozialen Stadt im Gebiet tätig ist. Es begleitet den Prozess von Beginn an, organisiert Bürgerversammlungen und führt Beratungen durch. Eine kleine Galerie wurde vor dem Abriss bewahrt und beherbergt jetzt das Stadtteilbüro, an das auch der Verein für Kommunikation und Medien (KOMME e.V.) angebunden ist.



Intensiv gestalteter Lobedepark (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

**Kontakt:**  
Stadt Jena  
Fachbereich Stadtentwicklung/  
Stadtplanung  
Fachdienst Stadtentwicklung  
Am Anger 26  
07743 Jena  
Tel. 03641 49-5200  
FB-Stadtentwicklung@jena.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.jena.de](http://www.jena.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Verknüpfung einer konsequenten Standortpolitik zur gezielten Ansiedlung von bestimmten Unternehmen (Aufwertungsstrategie durch die Anlage intensiv gestalteter Freiräume)
- Aufwertung des Stadtteils zu einem lebenswerten Wohnort mit einem differenzierten Nutzungsprofil und vielfältigen Erholungsangeboten
- Verbesserung des Stadtteil-Images und damit Erzeugung eines Anreizes für weitere neue Unternehmen

**Probleme und Hemmnisse**

- Gefahr der Konterkarierung der langfristigen städtischen Entwicklungsabsichten als Klinikstandort wegen kurzfristigem Discounter-Interesse
- Gefahr der Brachenbildung und dem Einsetzen einer Spirale nach unten
- Hohe Pflege- und Unterhaltungskosten der intensiv gestalteten Freiräume die bei Wohnungsunternehmen nicht auf die Miete umgelegt werden können

**Innovation und Vorbildcharakter**

Der Rückbau von Wohnraum aus wohnungswirtschaftlichen Gründen konnte zur Weiterentwicklung und Stabilisierung der Großwohnsiedlung unter veränderten ökonomischen und sozialen Bedingungen genutzt werden. Die beiden stadtentwicklungspolitischen Ziele – die gezielte Standortpolitik durch die Ansiedelung des Klinikums der Friedrich-Schiller-Universität und die Anlage hochwertiger Grünanlagen und Freiraumstrukturen – führten zu einer Aufwertung des Stadtteils, zu einer Verbesserung der Wohnqualität und des Lebensgefühls und einer Erweiterung des Nutzungsprofils. So konnte ein Zeichen für die positive Weiterentwicklung des Gebietes gesetzt werden.

Die Grüne Achse Lobeda ist dabei ein entscheidendes Element. Sie führt den Stadtteil zusammen, integriert die umgebende Landschaft in den Stadtteil und schafft eine identitätsstiftende Adresse für den Klinikstandort und Folgeunternehmen.



Bürger arbeiten an der Fortschreibung des Rahmenplans (Foto: Stadt Jena)

*>> Wir entwickeln auf unseren Rückbauflächen Parks und Stadtplätze, um neue gute Adressen für die Bewohner und Unternehmen zu schaffen. <<*

Bettina Kynast, Fachbereich Stadtentwicklung/ Stadtplanung, 10.09.08



Grünflächen vor dem Klinikum der Friedrich-Schiller-Universität (Foto: Angelika Wanke)

ab 1993	Umfangreiche Sanierung der Wohngebäude und Realisierung von Einzelmaßnahmen im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum
1993/1996	Erarbeitung des ersten städtebaulichen Rahmenplans
1998	Eröffnung des Stadtteilbüros Lobeda
1998/2003	Fortschreibung der städtebaulichen Rahmenplanung
2000	Präsentation als weltweites EXPO-Projekt
2002	Aufnahme in das Programm „Stadtumbau Ost“
ab 2003	Jährliches Monitoring zum Stadtumbau
2004	Aufstellungsbeschluss B-Plan Salvador-Allende-Platz für das Geschäfts- und Gesundheitszentrum



Isometrie, Grüne Achse Lobeda, 2005 (Plan: stock+partner, Freie Landschaftsarchitekten, Jena)

## Gelsenkirchen, Nordrhein-Westfalen Zukunftsenergien auf Montanstandort – Biomassepark Hugo

Die Zeche wird – eingebunden in den „Industriewald Ruhrgebiet“ – zur ersten größeren Kurzumtriebsplantage in einem europäischen Ballungsraum. Die produktive Nachnutzung erzeugt Wertschöpfung und keine zusätzlichen Kosten für Pflege und Unterhalt.



### Kontext

Gelsenkirchen ist durch seine Lage in der Metropolregion Ruhr vom Strukturwandel, der die altindustrielle Montanregion bereits seit Jahrzehnten begleitet, betroffen. Mit starken regionalen (Masterplan Emscher Landschaftspark) und lokalen Strategien versuchen das Land Nordrhein-Westfalen (NRW) und die Stadt Gelsenkirchen Wege aus der Krise zu entwickeln.

Zur ökonomischen Stabilisierung setzt Gelsenkirchen auf neue Wirtschaftskluster, die auf alternative Energien ausgerichtet sind. Mit dem Motto „Solarstadt Gelsenkirchen – Stadt der Zukunftsenergien“ knüpft sie an die Tradition der Energiegewinnung an und zielt darauf, Unternehmen aus dem Bereich der erneuerbaren Energien anzusiedeln. An dieses Cluster schließt auch das Projekt Biomassepark Hugo an, das die RAG Montan Immobilien GmbH gemeinsam mit der RAG Aktiengesellschaft initiiert hat.

### Projekt

Nach 127 Jahren Bergbaugeschichte wurde die Zeche Hugo im Jahr 2000 geschlossen. Der Flächeneigentümer RAG AG und die RAG Montan Immobilien entschieden sich 2007 für das Pilotprojekt Biomassepark Hugo zur Gewinnung alternativer Brennstoffe in Form schnell wachsender Gehölze wie Pappeln und Weiden, da auf der 22 ha großen Zechenfläche zurzeit keine ökonomisch hochwertige Folgenutzung möglich ist. Die Ernte soll als Holzhackschnitzel vermarktet werden. Mit dem Pilotprojekt soll die Machbarkeit einer Kurzumtriebsplantage auf einem stillgelegten Bergbaustandort unter technischen, forst- und betriebswirtschaftlichen sowie sozialen und ökologischen Fragestellungen erprobt werden.

Das Gelände ist eingebettet in ein Flächenkonglomerat aus landwirtschaftlichen Flächen, Wohnsiedlungen, und der rekultivierten Berghalde Rungenberg, die Bestandteil der Route „Industriekultur Ruhrgebiet“ ist. Der Biomassepark wird über Fuß- und Radwege mit der Region und dem benachbarten Stadtteil Gelsenkirchen-Buer vernetzt.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Der Biomassepark ist Teil einer zweigleisigen Strategie des Landes NRW zum Umgang mit nicht verwertbaren Industrieflächen: Im Projekt „Industriewald Ruhrgebiet“ werden Sukzessionsflächen vernetzt und Erholungsraum für Mensch und Natur zur Verfügung gestellt. Das „Biomasselabor“ hingegen setzt verstärkt auf die Inwertsetzung brachgefallener Flächen. Beide Strategieteile sind in die Initiative „Bildung für nachhaltige Entwicklung 2005–2014“, die NRW im Rahmen des Agenda 21-Prozesses gestartet hat, eingebunden.

Der Biomassepark Hugo besteht aus einer Palette an flexiblen und definierten Bausteinen. Er wird als öffentlicher Raum gestaltet, der auch für Projekte der Umweltbildung und für Freizeit- und Erholungsnutzung offen steht. Wichtige Elemente des Parks werden daher ein Laborpfad, Flächen für „Natur auf Zeit“ und offene Aneignungsflächen sein.

Das Gestaltungskonzept verknüpft intelligent die betrieblichen Anforderungen der Kurzumtriebsplantage mit den Erfordernissen des öffentlichen Raumes: Die notwendigen Wendeflächen der Erntemaschinen werden als breite Blickachsen mit Wegen ausgestaltet. Wachstum und Veränderung können auf diagonal querenden Radwegen erlebt werden. Ein öffentlicher Platz wird am Bergbau-Museum entstehen.

<b>Stadt:</b>	Gelsenkirchen	<b>Bundesland:</b>	NW	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	295.368	<b>Einwohner 2007:</b>	264.765	<b>Lage:</b>	Zwischenstadt
<b>Konzept:</b>	objektbezogen	<b>Projektfläche:</b>	22 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Planung

### Ziele und Maßnahmen

- Nachnutzung von Industriebrachen
- Ökonomisch orientierte Bewirtschaftung der ehemaligen Bergbaufläche
- Rohstoff-Produktion ohne Flächenkonkurrenz zur Nahrungsmittelproduktion (nicht „Teller oder Tank“)
- Einbindung in die landesweite Initiative „Bildung für nachhaltige Entwicklung 2005 – 2014“
- Städtebauliche und soziale Einbindung der ehemaligen Bergbaufläche in lokale und regionale Strukturen
- Verknüpfung von wirtschaftlicher Nutzung und Gestaltung als Freiraum

Mit der Sanierung der Fläche wird 2009 begonnen. 2011 wird sie voraussichtlich abgeschlossen. Parallel wird 2009 mit dem Auftrag von 2-3 m Füllboden begonnen. Der Füllboden ist zur Bodenverbesserung vor den Pflanzungen und zur Anpassung des Geländereiefs an die planerischen Ziele erforderlich.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

Der Biomassepark Hugo wurde bereits früh in unterschiedlichen Netzwerken und Projekten verankert. Zentrale Bedeutung hat die durch das Ministerium für Umwelt NRW getragene und vom Büro lohrberg stadtdlandschaftsarchitektur vertretene „Plattform Urbane Waldnutzung“. Sie bringt die „Waldakteure“ des Ruhrgebiets an einen Tisch, entwickelt die Kooperationsangebote und setzt neue Projekte urbaner Waldnutzung in Gang. Zur Aufnahme des Biomasseparks Hugo ins Biomasselabor wird zwischen der RAG Aktiengesellschaft, der RAG Montan Immobilien GmbH und dem Ministerium für Umwelt NRW eine Kooperationsvereinbarung geschlossen.

Die ingenieurbio-logische Beratung zu den Pflanzen erfolgt durch Borgman Beheer Advies B.V. und zu den Böden durch die Universität Bochum. Beide übernehmen auch die wissenschaftliche Begleitforschung des Pilotprojektes. Weitere Netzwerke, in die das Projekt eingebunden ist, sind die Lokale Agenda Gelsenkirchen und die Projekte der Stadt Gelsenkirchen (Kulturhauptstadt 2010, entente florale, etc.). Ein Förderverein betreibt bereits den Schacht II sowie das dazugehörige Maschinenhaus als Bergbaumuseum, zahlreiche weitere Akteure (Schulen,



Ausschnitt Biomassepark Hugo, Strukturkonzept 1/2008 (Plan: lohrberg stadtdlandschaftsarchitektur, Stuttgart)

Stadtteilgruppen, Kirchen) sind im Stadtteil aktiv und werden zur Teilnahme an Projekten auf der Fläche aufgefordert. Als Impulsgebende Einrichtung hat das Regionalforstamt des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen 2008 seinen neuen Verwaltungssitz auf dem Gelände des Biomasseparks Hugo bezogen.



Notwendige Wendeflächen der Erntemaschinen werden als breite Blickachsen mit Wegen inszeniert (Perspektive: lohrberg stadtdlandschaftsarchitektur, Stuttgart)



Bergwerk Hugo mit Schacht II, vor und nach der Beräumung  
(Luftbilder: RAG Montan Immobilien GmbH)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Die Biomassestrategie des Landes NRW von 2007 bildet einen wichtigen politischen und strategischen Rahmen des Projektes. Mit ihr werden innovative Biomasseprojekte von der Forschung und Entwicklung bis hin zur Markteinführung gefördert und vernetzt.

Planerisch ist das Projekt durch den Masterplan Emscher Landschaftspark untersetzt, dessen wesentliche Botschaft die Neuausrichtung altindustrieller Flächen auf eine lebendige und produzierende Stadtlandschaft ist. Die Darstellung des Biomasseparks Hugo im Regionalen FNP ist noch strittig, da der Flächenstatus Wald oder Landwirtschaft noch nicht geklärt ist. Ob der Standort dauerhaften Bestand haben wird, entscheiden der Markt und die planungsrechtliche Sicherung.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Finanzierung der Anlage erfolgt weitgehend aus Mitteln der Inwertsetzung im Zusammenhang mit der Beendigung der Bergaufsicht.

Es ist eine steigende Nachfrage nach Flächen für erneuerbare Energien sowie nach Biomasse festzustellen. Ziel ist es daher mittel- und langfristig Gewinne aus dem Verkauf von Biomasse zu erzielen. Zukünftige Erlöse aus Grundstücksverpachtungen, der

Vermarktung von Ökopunkten, aber auch die Einsparung der Flächenpflege sollen zur Wirtschaftlichkeit der Flächenunterhaltung beitragen.

### Pflege und Unterhaltung

Der Standort wird zur Bewirtschaftung an die HVG Vogelsang, ein Unternehmen im Verbund der RAG Stiftung, verpachtet, das auf die Verwertung nachwachsender Rohstoffe spezialisiert ist. Der Pächter übernimmt die anfallenden Kosten für die Pflege und Unterhaltung der Fläche.

### Kommunikationsstrategien

Speziell auf den Biomassepark Hugo zugeschnittene Kommunikationsstrategien sind in der Vorbereitung und sollen bereits ab 2009 umgesetzt werden.

Ergänzend stehen mit der Plattform „Urbane Waldnutzung“, der Initiative Umweltbildung des Landes NRW und dem Industriebwald Ruhrgebiet Netzwerke zur Verfügung, die bereits Kommunikationsstrukturen aufgebaut haben. Gerade das Industriebwald-Projekt setzt sehr stark auf Kommunikation, indem die „neue Wildnis“ durch pädagogische Angebote, Kunst und Veranstaltungen umfassend vermittelt wird. Gleiches gilt für den Biomassepark Hugo, der den Menschen als neue produktive Landschaft erst noch erklärt werden muss.

#### Kontakt:

RAG Montan Immobilien  
GmbH  
Am Technologiepark 28  
45307 Essen  
Tel. 0201 378-0  
info@rag-montan-immobilien.  
de

lohrberg stadtlandschafts-  
architektur  
Silberburgstraße 49  
70176 Stuttgart  
Tel. 0711 305845-0  
buero@lohrberg.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.zeche-hugo.com](http://www.zeche-hugo.com)



Gelände des zukünftigen Biomasseparks Hugo mit Schacht II  
(Fotomontage: bgmr Landschaftsarchitekten)

**Chancen und Lösungswege**

- Integriertes Gestaltungskonzept als Grundlage
- Übertragbarkeit der Ergebnisse auf vergleichbare Standorte
- Entwicklung städtebaulich wirksamer Strukturen durch produktive Landschaft
- Aufhebung der Trennwirkung der Brachfläche und damit Chance zur Integration benachbarter Stadtteile
- Steigerung der Attraktivität angrenzender Entwicklungsflächen (langfristige Auswirkungen auf Bodenmarkt/Grundstückspreise)
- Einsparung der Pflegekosten
- Beitrag zum Klimaschutz

**Probleme und Hemmnisse**

- Abschließende Prüfung der wirtschaftlichen Machbarkeit des Projektes
- Mögliche negative Aneignung der Flächen (Müllaufkommen, Vandalismus)

**Innovation und Vorbildcharakter**

Der Biomassepark Hugo wird die erste großflächige Kurzumtriebsplantage in einem europäischen Ballungsraum auf einer ehemals bergbaulich genutzten Fläche in der Metropole Ruhr sein.

Das Ziel ist eine öffentliche Grünfläche ohne Pflegekosten auf der Basis eines integrierten Gestaltungskonzeptes.

Durch die Verknüpfung von Produktion, sozialen Aspekten und städtebaulicher Entwicklung geht das Pilotprojekt über die rein wirtschaftlichen Zielsetzungen hinaus und nutzt den Freiraum als Motor für eine integrierte Stadtentwicklung.

Spannend ist die Frage, ob der neue Weg, städtische Brachflächen mit geringem Entwicklungspotenzial durch Energieholzanbau nutzbar zu machen, wirtschaftlich und sozial erfolgreich sein wird.

Erklärtes Ziel ist es, das Modell als Zukunftsoption auf andere Standorte zu übertragen.

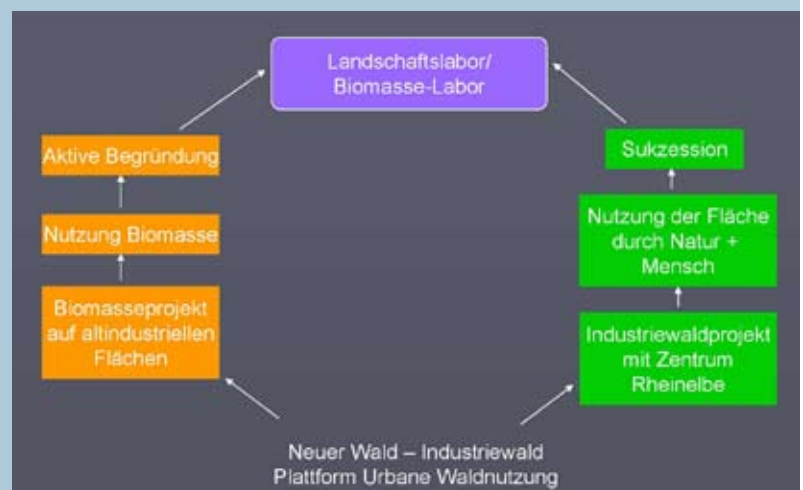


Ernte auf einer Kurzumtriebsplantage (Foto: FIB Finsterwalde)

*>> Vom „Schwarzen“ Gold zum „Grünen“ Gold – eine zukunftsfähige Nachnutzungsoption für die Zeche Hugo <<*

Klaus Busemann, RAG Montan Immobilien GmbH, 18.09.08

2000	Stilllegung der Zeche Hugo
bis 2006	Suche nach ökonomisch hochwertiger Nachnutzung
2007	Beschluss des Biomassepark Hugo
ab 2009	Flächensanierung
ab 2009	Umsetzung des Biomasseparks



Zweigleisige Strategie des Landes NRW zum Umgang mit nicht verwertbaren Industrieflächen (Diagramm: MUNLV NRW 2006)



## Halle (Saale)-Neustadt, Sachsen-Anhalt

# Nachwachsende Rohstoffe vor der Haustür – Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen

Ein einzigartiges Pilotprojekt wurde von der Stadtwirtschaft Halle ins Leben gerufen. Abrissflächen eines Wohnungsunternehmens werden für eine Kurzumtriebsplantage genutzt, um nachwachsende Rohstoffe im städtebaulichen Kontext zu platzieren.



### Kontext

Halle-Neustadt wurde in den 1960er bis 1980er Jahren als eines der städtebaulichen Vorzeige-Projekte der DDR errichtet. Nach der Wende verlor der Stadtteil bis 2005 ca. 44% seiner Einwohner, ist aber mit etwa 51.000 Einwohnern noch immer der größte Stadtteil Halles.

Zur wirtschaftlichen Konsolidierung des Wohnungsmarktes entwickelte die Stadt bereits 2001 gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen eine gesamtstädtische Abbruchkonzeption. Wegen der randstädtischen Lage, des niedrigen Sanierungsstandes und hoher Leerstandsquoten liegt ein strategischer Rückbau-Schwerpunkt im Wohnkomplex VI. Dort soll auf den Abrissflächen laut Integriertem Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der angrenzende Landschaftsraum erweitert und als Grünfläche zur Naherholung, zum Gartenbau genutzt oder landwirtschaftlich bewirtschaftet werden. Trotz des Leitbildes gab es für die Abrissflächen des Lüneburger Bogens im Wohnkomplex VI keine konkrete Nachnutzungsnachfrage.

### Projekt

Aus einer spontanen Idee entwickelte die Stadtwirtschaft GmbH Halle in Zusammenarbeit mit der Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien (GWG) das innovative Konzept, auf der 0,8 ha großen Abrissfläche Lüneburger Bogen eine Kurzumtriebsplantage aus schnell wachsenden Balsampappeln anzulegen. Motivation für die Stadtwirtschaft ist die Gewinnung eines vermarktbaren Brennstoffes (Holzhackschnitzel und Holzpellets) aus dem anfallenden Grünschnitt. Der bisherige Holzanteil des Grünschnitts ist für die Vermarktung allerdings zu gering. Dieses Problem soll künftig durch die Beimischung hochqualitativer

Holzhackschnitzel aus den Kurzumtriebsplantagen gelöst werden. Im Jahr 2007 wurden daher 18.000 Stecklinge gesetzt, deren Holz optimistisch geschätzt alle 3 bis 4 Jahren „geerntet“ werden soll.

Das Projekt wurde als Pilotprojekt definiert, da eine Klassifizierung als landwirtschaftliche Fläche kurzfristig nicht durchsetzbar war. Mit dem Pilotprojekt soll die Durchführbarkeit auf einer Abrissfläche erprobt, das Wuchsverhalten der Weichhölzer beobachtet und die Rentabilität bewertet werden.

Ein Energiewald in einer Wohnsiedlung ist ein völliges Novum. Der Anbau von nachwachsenden Rohstoffen auf ehemals baulich genutzten Flächen steht nicht in Konkurrenz zu Flächen für die Nahrungsmittelproduktion.

### Landschafts- und Freiraumkonzept

Das Projekt hat auch für die Bewohner des Stadtteils positive Effekte. Der sich periodisch verändernde „Stadtwald“ leistet sowohl einen Beitrag zur landschaftlichen Aufwertung des Wohnumfeldes als auch zur Inwertsetzung einer „wertlosen“ Fläche durch eine innovative und produktive Landschaftsform.

Die Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen stellt einen Baustein zur Umsetzung des vom ISEK gesetzten Leitbildes der Erweiterung des Landschaftsraumes in die Siedlung dar. Demnach soll ein neuer Freiraum auf Abrissflächen die Verbindung zwischen der Stadt, den Neustädter Seen, der Dölauer Heide und der agrarisch ausgerichteten Kulturlandschaft herstellen. Eine gestalterisch-räumliche Gesamtkonzeption ist geplant, ist aber abhängig von der weiteren Entwicklung des WKVI. Die Plantage kann durchaus auch nur eine temporäre Funktion haben.

<b>Stadt:</b>	Halle (Saale)	<b>Bundesland:</b>	ST	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt
<b>Einwohner 1992:</b>	299.884	<b>Einwohner 2007:</b>	234.295	<b>Lage:</b>	Stadtrand
<b>Konzept:</b>	objektbezogen	<b>Projektfläche:</b>	0,8 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

## Ziele und Maßnahmen

### Allgemein:

- Substanzieller Beitrag zum Klimaschutz durch Herstellung eines CO<sub>2</sub>-neutralen Brennstoffs
- Gewährleistung einer nachhaltigen Biomasseproduktion und damit Beitrag zur Schonung der natürlichen endlichen Ressourcen wie Kohle, Erdöl und Erdgas
- Reduzierung von Pflegekosten

### Lüneburger Bogen:

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch die Bewirtschaftung und Aufwertung brachliegender Flächen
- Möglichkeit einer Bewertung der Wirtschaftlichkeit unter realen Bedingungen innerhalb des Pilotprojektes

Nach Abriss und Tiefenenttrümmerung war zur Vorbereitung der Pflanzfläche ein Oberbodenauftrag von 30-40 cm erforderlich. Das Gedeihen der Stecklinge wurde im ersten Jahr durch unerwarteten und massiven Wildkrautwuchs erschwert. Nachdem die Fläche noch 2007 manuell vom Wildkraut befreit wurde, setzte 2008 ein sprunghaftes Wachstum der Pappeln ein.

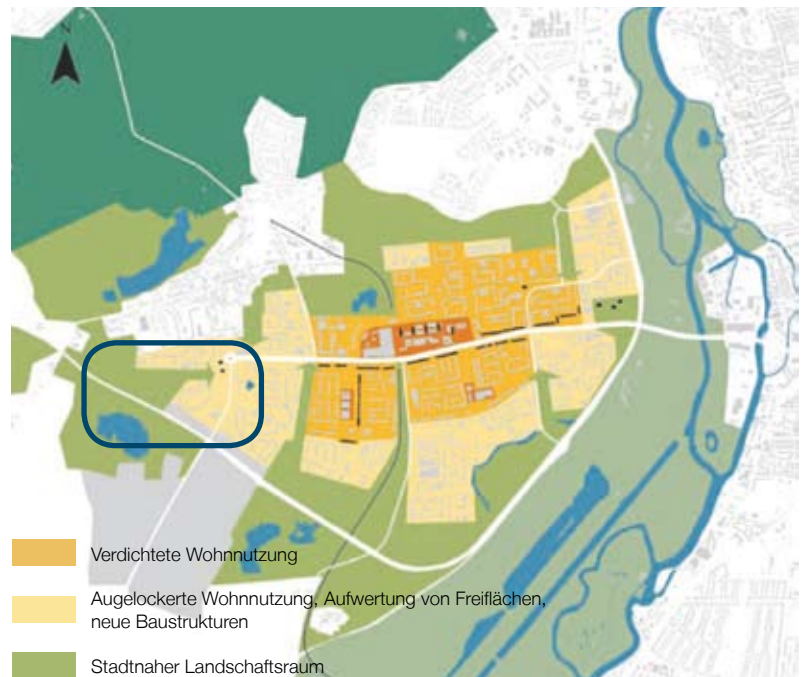
2007 erfolgte der Abbruch von zwei weiteren Häusern im Quartier auf benachbarten Flächen, woraufhin 2008 auch eine Ausweitung der Kurzumtriebsplantage erfolgen konnte.

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

Das Pilotprojekt Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen ist beispielhaft für eine innovative Kooperation zwischen zwei kommunalen Unternehmen. Entstanden ist die Idee bei einem informellen Treffen von Vertretern der Wohnungs- und Stadtwirtschaft.



Pappelsteckling  
(Foto: BEC GmbH Biotechnic)



Stadtumbaukonzept Neustadt, Städtebauliches Leitbild, ISEK Teil 2, 2007  
(Plan: Stadt Halle (Saale) FB Stadtentwicklung und -planung)

Die Stadtwirtschaft GmbH Halle ist Tochtergesellschaft der stadt-eigenen Stadtwerke Halle und Dienstleistungsunternehmen für Entsorgung und Reinigung. Die Gesellschaft für Wohn- und Gewerbeimmobilien (GWG) ist Eigentümerin von etwa einem Drittel des Wohnungsbestandes in Halle-Neustadt und hat ein starkes Interesse an kostenneutralen Nachnutzungsformen für Rückbauflächen. Somit stellt die Verpachtung der Fläche an die Stadtwirtschaft eine Win-Win-Situation für die beteiligten Akteure dar, die Vorbildwirkung für andere Flächen entwickeln kann.



Standort der Pilot-Kurzumtriebsplantage im Wohnkomplex VI  
(Luftbild 2003 bearbeitet: Stadt Halle)



Wildkrautbekämpfung durch Mitarbeiter der Stadtwirtschaft im Juni 2007  
(Foto: BEC GmbH Biotechnic)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Das 2007 fortgeschriebene ISEK bildet den strategischen Rahmen des Rückbaus und der Nachnutzung als Grünfläche.

Da die Frage, ob Kurzumtriebsplantagen den Flächenstatus „Wald“ oder „Landwirtschaft“ haben, kurzfristig nicht geklärt werden konnte, wurde das Projekt als Pilotprojekt ausgewiesen. Auf Bundesebene fehlt eine abschließende rechtliche Regelung des Flächenstatus und das Landeswaldgesetz Sachsen-Anhalt hat Kurzumtriebsplantagen nicht explizit als Nicht-Waldflächen aufgenommen.

Privatrechtlich wurde zwischen der Stadtwirtschaft und der GWG ein Pachtvertrag geschlossen, der die Bewirtschaftung als Kurzumtriebsplantage für maximal 20 Jahre vorsieht.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Gebäudeabrisse wurden im Rahmen des Bund-Länderprogramms Stadtumbau Ost gefördert. Die Kosten des Oberbodenauftrages und der Anpflanzung der Kurzumtriebsplantage wurden von der Stadtwirtschaft ohne Inanspruchnahme von Fördergeldern übernommen. Für die Stadtwirtschaft fällt kein Miet- oder Pachtzins an, im Gegenzug reduzieren sich für die GWG die Kosten für Pflege und Unterhalt der Flächen.

Mittelfristig strebt die Stadtwirtschaft die Erschließung neuer Marktchancen an, da die Klimadiskussion und die Ziele des Erneuerbare Energien Gesetzes (EEG) eine Verknappung biogener Brennstoffe erwarten lässt. Kurzumtriebsplantagen werden allerdings erst ab einer Flächengröße von mindestens 2 ha rentabel, da erst dann Großmaschinen für die Pflege und Ernte zum Einsatz gebracht werden können. Die Einnahmen werden auf rund 600 Euro/ha/Jahr geschätzt.

Mit Kurzumtriebsplantagen können auch sekundäre Wertschöpfungsketten erschlossen werden. Die Knospen der Balsampappel können beispielsweise an die Pharmaindustrie zur Herstellung kosmetischer Produkte verkauft werden.

### Pflege und Unterhaltung

Im Optimalfall benötigen Kurzumtriebsplantagen bis zur Ernte kaum Pflege. Bereits zu Beginn zeigte das Pilotprojekt jedoch eine unerwartete Entwicklung, die Pflegemaßnahmen erforderlich machte. Ungeplanter Wildkrautwuchs gefährdete die Stecklinge in ihrem Bestand. Da die Wildkrautbekämpfung manuell erfolgen musste, jedoch keine Personalkosten eingestellt waren, wurde sie im Rahmen eines freiwilligen Arbeitseinsatzes der Mitarbeiter der Stadtwirtschaft durchgeführt.

### Kommunikationsstrategien

Das Projekt ist in die Kommunikationsstrukturen, die im Rahmen des Stadtumbaus etabliert wurden, eingebunden. Die Besonderheit des Pilotprojektes wirbt allerdings für sich selbst und trifft sowohl auf Bewohnerseite als auch bei anderen Wohnungsunternehmen auf eine sehr hohe Akzeptanz. Es haben bereits weitere Wohnungsunternehmen Interesse an der Umsetzung von Kurzumtriebsplantagen auf Rückbauflächen bekundet.



Kosmetische Produkte aus der Balsampappel  
(Montage: bgmr Landschaftsarchitekten)

#### Kontakt:

Stadt Halle  
Stadtplanungsamt  
Team Grünordnung und Landschaftsplanung  
Marktplatz 1  
06100 Halle (Saale)  
Tel. 0345 221-0  
stadtplanungsamt@halle.de

Stadtwirtschaft GmbH Halle  
Äußere Hordorfer Straße 12  
06114 Halle (Saale)  
Tel. 0345 581-4306  
kontakt@stadtwirtschaft-halle.de

#### Grundlageninformationen:

Stadt Halle  
Stadtplanungsamt  
Marktplatz 1  
06100 Halle (Saale)

#### Weiterführende Informationen

- [www.stadtwirtschaft-halle.de](http://www.stadtwirtschaft-halle.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Reduzierung des Pflegeaufwandes für die Wohnungsunternehmen durch ökonomisch orientierte Nachnutzung der Rückbauflächen
- Identifikation der Bevölkerung mit wertschöpfender Nachnutzung der Abrissflächen
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch produktive Landschaft
- Verbesserung des Mikroklimas, u.a. durch Staubbindung und Windschutz
- Erhalt des Bauland-Status für 20 Jahre
- Interesse seitens weiterer Wohnungsgesellschaften an Nachnutzung durch Kurzumtriebsplantagen

**Probleme und Hemmnisse**

- Unklare Wirtschaftlichkeit der Kurzumtriebsplantage
- Unklarheit im Flächenstatus (Landwirtschaft oder Wald)

- Böden mussten aufgrund der baulichen Vornutzung vorbereitet werden
- Anwuchsschwierigkeiten durch starken Wildkraut aufwuchs
- Geringe Flächengröße
- Zeitlich versetzter Abriss im Quartier

**Innovation und Vorbildcharakter**

Innovation erfordert den Mut zum Experiment. Diesen Mut haben die an der Kurzumtriebsplantage beteiligten städtischen Akteure bewiesen, indem sie trotz unklarer wirtschaftlicher Konsequenzen und diffuser Rechtslagen eine gemeinsame Lösungsstrategie für ihre spezifischen Problemlagen entwickelten. Die Problemlage der Wohnungsunternehmen, zu viele unproduktive Grünflächen pflegen zu müssen, traf auf den Bedarf der Stadtwirtschaft nach kostengünstigen Flächen zur Entwicklung eines neuen Produktes für die Energiegewinnung.

>> *Innovationen erfordern eben manchmal auch Mut.* <<

Matthias Lux, Stadtwirtschaft GmbH Halle, 26.04.07



Logo der Stadtwirtschaft GmbH Halle



Vorne gejähtet, hintern noch Wildkraut aufwuchs (Foto: BEC GmbH Biotechnic)



Kurzumtriebsplantage Lüneburger Bogen (Foto: Stadtwirtschaft GmbH Halle)

2006	Fortschreibung des InSEK
2005	Abriss des Gebäudeblocks am Lüneburger Bogen und Oberbodenauftrag
2007	Setzen der Stecklinge
2007	Maßnahmen zur Wildkrautbeseitigung
2008	Ausweitung der Kurzumtriebsplantage
ab 2011	Erste Ernte

**Köln, Nordrhein-Westfalen**

# Hochwasserschutz als ein Motor der Renaturierung – Westhovener Aue

Auf dem ehemaligen Kasernengelände erobern sich Brachvögel, Menschen und bei Hochwasser auch der Rhein Flächen zurück. Die Mehrdimensionalität der Interessen (Hochwasserschutz, Naturschutz, Erholung) half bei der Abwehr der geplanten Bebauung.



**Kontext**

Die Region Köln/Bonn ist eine der Wachstumsregionen in Deutschland. Eine gezielte Sicherung und Entwicklung nachhaltiger Freiraumsysteme und zusammenhängender Landschaftsräume sind gegenüber baulichen Nutzungen oft schwer durchzusetzen.

Die Chancen für eine Renaturierung des ehemaligen Kasernengeländes Brasseur, das bis 1995 von den belgischen Truppen für militärische Zwecke genutzt wurde, standen daher zunächst sehr schlecht. Trotz seiner Lage im äußeren Kölner Grüngürtel forcierte die Stadt eine umfangreiche Bebauung des Geländes mit Wohngebäuden. Erst mit der Verabschiedung des Hochwasserschutzkonzepts (1996) und der Ausweisung der Fläche als Retentionsgebiet konnte die Bebauung abgewendet werden.

**Projekt**

Das ehemalige Kasernengelände liegt in der Westhovener Aue am Rhein, an der Schnittstelle zwischen der Niederterrasse und der bis zu 3 m höher gelegenen Bergischen Heideterrasse. Der tiefere Teil ist als Retentionsfläche in das „Rheinauenkonzept“ eingebunden, das Kompensationsräume für den Ausgleich des technischen Hochwasserschutzes bereitstellt und dem Schutz und der Entwicklung von Auen dient. Lediglich der östliche Bereich oberhalb der Hangkante wird städtebaulich entwickelt.

Nach Erwerb des Areals im Jahr 2002 als Retentionsfläche durch die Stadt wurden die Lagerhallen gesprengt, Wege entsiegelt und das Gelände in eine naturnahe Auenlandschaft verwandelt. Die Fläche dient vorrangig dem Arten- und Biotopschutz (Brachvogelvorkommen). Seit dem Frühjahr 2005 steht es zur „ruhigen“ Erholungsnutzung

auch der Bevölkerung zur Verfügung.

Aus der militärischen Vornutzung ergeben sich Restriktionen für die Benutzbarkeit der Fläche. Es kann nicht sichergestellt werden, dass alle Kampfmittel beräumt sind. Daher ist das Betreten der Flächen nur auf den ausgewiesenen Wegen möglich. Die Zäune in Richtung Wohngebiet bleiben erhalten und wurden nach Absprache mit dem Rechtsamt nur für Stichwege geöffnet.

Auf dem Gelände zeugt der preußische Festungsgürtel (Zwischenwerk IX A) von der langen Tradition militärischer Nutzung.

**Landschafts- und Freiraumkonzept**

Das Projekt ist in die Flächenkulisse zweier sehr unterschiedlicher Planungsstrategien eingebunden: In den Kölner Grüngürtel aus den 1920er Jahren, der langfristig Orientierung für die Entwicklung des städtischen Freiraumsystems gibt. Und in die Regionale 2010, die charakteristische Landschaftsräume zur regionalen Identitätsbildung nutzt und dafür ein interkommunales „Kulturlandschaftsnetzwerk“ aufgebaut hat.

Das zugrunde liegende Freiflächenkonzept sieht die behutsame Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen aus einer Kombination von Waldbereichen, Einzelgehölzen und pflegearmen Auwiesen vor. Das Gelände wird zu einer offenen Landschaft mit vielfältigen Blickbeziehungen entwickelt, die auch die Anforderungen nach einem schnellen Abfluss des Hochwassers berücksichtigt. Die Erschließung der Fläche erfolgt im Wesentlichen über bereits vorhandene Wege. Die neuen Hauptverbindungswege entlang des Rheins (historischer Leinpfad) sind Bestandteil des Radwander-Weges von der Schweiz bis in die Niederlande.



<b>Stadt:</b>	Köln	<b>Bundesland:</b>	NW	<b>Stadttyp:</b>	Großstadt/Gemeinde
<b>Einwohner 1992:</b>	960.631	<b>Einwohner 2007:</b>	995.397	<b>Lage:</b>	Innenstadtrand
<b>Konzept:</b>	gesamstädtisch	<b>Projektfläche:</b>	64 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	realisiert

### Ziele und Maßnahmen

- Öffnung eines abgeschirmten Kasernengeländes für die Öffentlichkeit
- Integration der Westhovener Aue in den äußeren Kölner Grüngürtel
- Nutzung im Rahmen des Rheinauenkonzepts als Flächenpool für Ausgleichsmaßnahmen
- Einbeziehung in den übergeordneten Radwander-Weg Leinpfad
- Schaffung einer siedlungsnahen Grünfläche für die benachbarten Stadtteile und die Gesamtstadt
- Entwicklung und Schaffung von Biotopen, insbesondere für den Brachvogel
- Extensive und pflegearme Gestaltung zur Minimierung der Pflegekosten

2002 kaufte die Stadt Köln das Gelände dem Bundesvermögensamt ab. Nach dem Eigentumswechsel folgte zwischen 2003 und 2005 der Abriss aller Gebäude im als Rententionsbereich festgelegten Gebiet. Gleichzeitig erfolgten Entsiegelung und Rückbau von Wegen und Platzflächen, die nicht mehr genutzt wurden. Die entsiegelten Flächen wurden eingesät bzw. blieben nach Abriss bewusst als Senken erhalten.

Die vorhandenen Kampfmittel wurden soweit beräumt, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet war. In 2005 erfolgten die Aufforstungs- und Renaturierungsarbeiten durch Entwicklung eines Waldmantels und bestehender Waldbestände, die Schaffung neuer Auengehölzbereiche, die Pflanzung von Solitärgehölzen und die Anlage extensiver Wiesenstandorte. Neue Wege wurden als Schotterrasenfläche angelegt.

### Akteurskonstellation und neue Trägerschaften

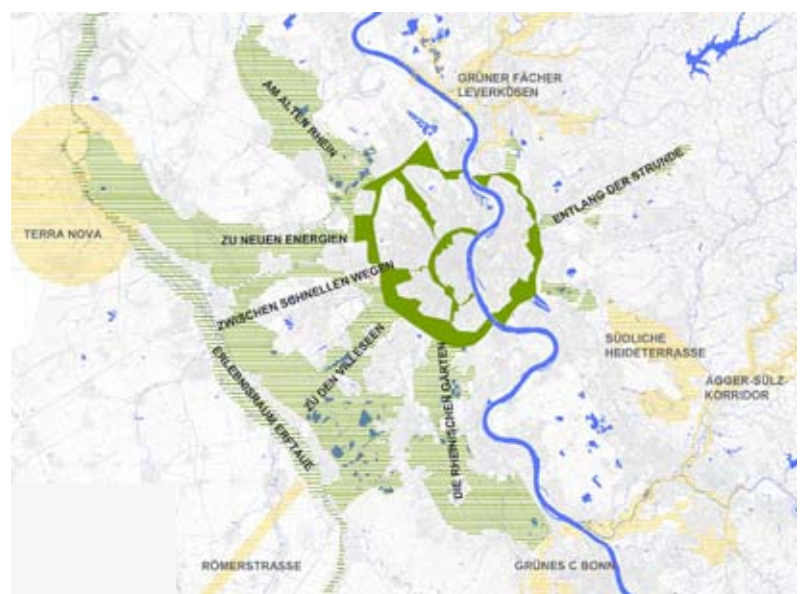
Wichtigste Partner im Renaturierungsprozess waren die Stadtentwässerungsbetriebe Köln (Steb), die für Hochwasserschutz zuständig sind und das Amt für Landschaftspflege und Grünflächen der Stadt Köln. Gemeinsam verhinderten sie gegen vielfache Widerstände eine vollständige Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes.

Unterstützung erfährt das Projekt auch durch den Bürgerverein „Ensen-Westhoven“, der informell in die weitere Entwicklung des Geländes einbezogen ist. Der Verein sponserte nicht nur gemeinsam mit der Steb die Aufstellung von Bänken. Er „kümmert“ sich um die Fläche, indem er Probleme an das Amt



Westhovener Aue, Freiraumkonzept 2005  
(Plan: Stadt Köln, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen)

für Landschaftspflege und Grünflächen meldet und Besucher bei Fehlverhalten anspricht, wenn beispielsweise Hundebesitzer ihre Hunde nicht anleinen.



Interkommunales „Kulturlandschaftsnetzwerk“  
(Plan: Regionale 2010, Stadt Köln)



Retentionsflächen der Westerhover Aue am Rhein  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Innovativstes Instrument zur Umsetzung von Auenbereichen in Köln ist das „Rheinauenkonzept“, mit dem Ausgleichsmittel der Maßnahmen des technischen Hochwasserschutzes in die Auenbereiche fließen und so einen Beitrag zum flächenhaften Hochwasserschutz leisten. Die Umsetzung des Auenkonzepts ist bereits abgeschlossen.

Planungsrechtlich ist die Fläche durch den Dreiklang aus Flächennutzungsplan (FNP), Landschaftsplan und gesetzlichen Hochwasserschutz gesichert. Bis zur Änderung des FNP (2008) war die Fläche als „Sondernutzungsfläche“ bebaubar, seither ist sie als „Grünfläche“ ausgewiesen. Laut Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Bund besteht allerdings eine Zweckbindung als Überschwemmungsgebiet.

Seit 2002 ist das Areal auch in den kommunalen Landschaftsplan aufgenommen und als Teil eines bestehenden Landschaftsschutzgebietes mit „geschützten Landschaftsbestandteilen“ gesichert. Das Pflege- und Entwicklungskonzept für die Westhovener Aue berücksichtigt die Vorgaben aus dem Landschaftsplan und stellt einen Abgleich der Ansprüche des Arten- und Biotopschutzes und der Erholungsnutzung her.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Stadt Köln hat das ehemalige Kasernengelände vom Bundesvermögensamt 2002 als Bestandteil des Hochwasserschutzkonzepts erworben und 2005 dem Fachvermögen des Grünflächenamts zugeordnet.

Die Beräumung und die Bepflanzung wurden über die Ausgleichsmittel für den technischen Hochwasserschutz finanziert.

### Pflege und Unterhaltung

Die Fläche erfordert lediglich eine extensive Pflege. Die Stadt Köln hat dafür mit einem Schäfer einen Beweidungsvertrag abgeschlossen. Zusätzlich zur Beweidung mit Moorschnucken und Ziegen mäht der Schäfer die Flächen regelmäßig.

Die Kosten für zusätzliche Pflegemaßnahmen, wie die Beseitigung von Müll und Vandalismusschäden, werden durch die Stadt getragen.

Neben dem Bürgerverein kümmern sich offiziell sogenannte Scouts des Ordnungsamtes im Rahmen des Ordnungsrechts um die Einhaltung der Verhaltensregeln im Auenbereich.

Aktuell wird der Einsatz von Landschaftswächtern auf dieser Fläche diskutiert, die im Landschaftsgesetz NRW rechtlich verankert sind. Sie sollen die Untere Naturschutzbehörde über nachteilige Veränderungen in der Landschaft benachrichtigen und Schäden von Landschaft und Natur abwenden.

### Kommunikationsstrategien

Es werden durch das Grünflächenamt zwei bis dreimal jährlich Führungen über das Gelände durchgeführt, die nicht nur auf ein breites Besucherinteresse stoßen, sondern auch ein positives Presse-Echo hervorrufen. Informiert wird über die Geschichte der Fläche und über die naturschutzfachlichen Aspekte des Auenbereiches. Auch Naturbeobachtung sind Teil der Führungen.

Nachzulesen sind die Informationen zum Gelände auch auf Stelltafeln, die die Stadtentwässerungsbetriebe an markanten Punkten des Geländes aufgestellt haben.

Zusätzliche Aufmerksamkeit wird auf die Fläche bei Führungen zum Preußischen Festungsgürtel (Zwischenwerk IX A) gelenkt.

Das Engagement des Bürgervereins „Ensen-Westhoven“ für die Einhaltung der Verhaltensregeln auf der Fläche zum Schutz der dort beheimateten Tiere und ihres Lebensraumes zeigt, dass die Bürger die ruhige Form der Erholungsnutzung befürworten und die Anliegen des Naturschutzes auf der Fläche akzeptieren.

#### Kontakt:

Stadt Köln  
Amt für Landschaftspflege und  
Grünflächen  
Stadthaus  
Willi-Brandt-Platz 2  
50679 Köln  
Tel. 0221 221-225 72  
gruenflaechenamt@stadt-  
koeln.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.regionale2010.de](http://www.regionale2010.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Sicherstellung der Renaturierung einer ehemaligen Baufläche in einem Wachstumsraum durch den Hochwasserschutz
- Erhalt und Weiterentwicklung der arten- und erlebnisreichen Auenlandschaft
- Finanzierung von Beräumung und Bepflanzung durch gezielten Einsatz von Ausgleichsmitteln im Rahmen des Rheinauenkonzepts
- Einbindung der Renaturierungsfläche in übergeordnete Freiraumkonzepte

**Probleme und Hemmnisse**

- Restriktionen durch militärische Vornutzung, Erfordernis einer kostspieligen Kampfmittelberäumung
- Einschränkung der Multifunktionalität der Fläche durch Ausschluss von Entwicklungen, die nicht konform mit Ren-tention und Naturschutz sind

**Innovation und Vorbildcharakter**

Als eine von drei großen Militärf lächen der Stadt Köln konnte die Westhovener Aue in eine Grünfläche umgewandelt werden und damit zur langfristig angelegten Umsetzung des äußeren Kölner Grüngürtels beitragen. Dabei gelang ein Kompromiss zwischen den Anforderungen einer Erholungsnutzung und des Arten- und Biotopschutzes. Möglich wurde die Flächenentwicklung nur durch die Einbeziehung des Areal als Überschwemmungsgebiet in das Hochwasserschutzkonzept. Die Einbeziehung in das Auenausgleichskonzept stellte die Finanzierung der Renaturierung sicher und schuf eine effektive Verbindung zwischen dem technischen und einem flächenbezogenen Hochwasserschutz.

Auf der Westhovener Aue überlagern sich die drei Nutzungsschichten Erholung, Hochwasserschutz und Arten- und Biotopschutz, deren gleichberechtigte Entwicklung im Zentrum des Freiraumkonzepts stand.



Das Betreten ist nur auf den Wegen gestattet (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Technischer Hochwasserschutz am Rhein (Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

>> *Die Fläche wäre bebaut worden, wenn der Hochwasserschutz nicht gewesen wäre.* <<

Dr. Joachim Bauer, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen, 16.09.08

1995	Abzug der belgischen Truppen
2002	Erwerb des Geländes vom Bundesvermögensamt durch die Stadt Köln
2002/2004	Informelle Nutzung durch Schäfer mit 500 Tieren
2004	Überarbeitung des Nutzungskonzepts
2005	Übergabe der Fläche an das Fachvermögen des Grünflächenamtes
2005	Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit
2008	Änderung des FNP von Sondernutzungsfläche in Grünfläche



Eröffnung der Westhovener Aue für die Öffentlichkeit 2005 (Foto: Stadt Köln)



**Strullendorf, Bayern**

# Verzahnung von Ökologie, Hochwasserschutz und Gemeindeleben – Kachelmann-Gelände

Strullendorf geht neue Wege – Hochwasserschutz war der Auslöser. Das Gelände ist nun Teil eines „Grünen Bandes“, das den Ort mit den regionalen Freizeit-Routen verbindet. Neue Wege werden auch mit einer Zukunftswerkstatt mit lokalen Akteuren beschriftet.



**Kontext**

Die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Strullendorf ist eng mit der Metropolregion Nürnberg (Erlangen, Fürth, Bamberg) verbunden. Dies zeigt sich an ihrer wachsenden Bedeutung für den Großraum als Wohnort, als Arbeitsort und insbesondere für die Naherholung. Die Gemeinde ist zwischen 1970 und 2000 von 5736 auf 7846 Einwohner gewachsen. Zwar stagniert in den letzten Jahren die Einwohnerzahl, doch gab es verstärkt Zuzüge von jungen Familien mit Kindern. Diese Entwicklung ist Ergebnis einer aktiven Standortpolitik, die sich auf die Verbesserung der Naherholungsqualität und des Ortsbildes, die gezielte Schaffung sozialer Infrastruktur sowie die Entwicklung der knappen Baulandreserven als Standort für familiengerechtes Wohnen konzentriert. Mit der Förderung weicher Standortfaktoren gelingt der Gemeinde die Ansiedelung neuer Gewerbebetriebe. Trotz ihrer Lage in der Metropolregion Nürnberg ist die Gemeinde ländlich geprägt. Strullendorf liegt im Mündungsbereich des Zeegenbaches in die Regnitz und am Rhein-Main-Donau-Kanal. Die Gefahr von Hochwasser wird zunehmend Thema in der Region.

**Projekt**

Nach dem Konkurs der Fahrradfabrik Kachelmann entstand durch die Beräumung und Altlastensanierung hochwertiges Wohnbauland in unmittelbarer Bahnhofsnähe, das die Gemeinde zu einem Einfamilienhausgebiet entwickeln wollte. Der Bebauungsplanentwurf musste jedoch aufgegeben werden, nachdem das zuständige Wasserwirtschaftsamt mit der Begründung, dass zwei Drittel der Fläche im Bereich des Hundertjährigen Hochwassers (HQ 100) liegen, Einspruch gegen eine Ausweisung als Wohn-

baufäche erhoben hatte. Mit Aufhebung des Bebauungsplanentwurfs stellte sich die Frage einer sinnvollen Nachnutzung. Der vorbeugende Hochwasserschutz wurde zum Innovationsauslöser für die komplexe Renaturierung des Zeegenbaches zu einem Hochwasserrückhaltegebiet im Rahmen des Gewässerentwicklungsplanes. Einerseits werden klassische Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt (Erhöhung der Oberflächenrauigkeit, Anlage von Totholzhaufen), andererseits werden Bereiche für die Erholungsnutzung gestaltet (Wasserspielplatz, Wege, Amphitheater für bestehende Theatergruppen, etc.).

Die Umgestaltung des Geländes ist in ein übergeordnetes Konzept eingebunden, das im Rahmen eines Flurbereinigungsverfahrens den Mündungsbereich des Zeegenbaches in die Regnitz bis zum geplanten Siedlungsbereich „Hinterer Bach“ renaturiert.

**Landschafts- und Freiraumkonzept**

Die Gemeinde Strullendorf beabsichtigt, den Uferbereich des Zeegenbaches in einer Breite von 10 Metern über 2-3 km als renaturiertes „Grünes Band“ durch die gesamte Ortschaft zu führen. Das natürliche Potenzial der Landschaft wird zum strukturierenden Element, das einzelne innergemeindliche Bereiche (Gewerbegebiet, Bahnhof, Baugebiet „Hinterer Bach“, Mehrzweckhalle) verbindet und die Gemeinde mit den Freizeitrouten der Region vernetzt. Darüber hinaus entfaltet das „Grüne Band“ als weicher Standortfaktor ökonomische und als Biotopverbund ökologische Wirkung.

Das Kachelmann-Gelände ist dabei zentraler Baustein des Renaturierungskonzepts, aber auch neuer öffentlicher Raum, der von der Gemeinde vielfältig zu nutzen ist.

<b>Stadt:</b>	Strullendorf	<b>Bundesland:</b>	BY	<b>Stadttyp:</b>	Kleinstadt/Gemeinde
<b>Einwohner 1992:</b>	7.429	<b>Einwohner 2007:</b>	7.805	<b>Lage:</b>	Innenstadt
<b>Konzept:</b>	teilträumlich	<b>Projektfläche:</b>	1,8 ha	<b>Umsetzungsstand:</b>	in Planung

### Ziele und Maßnahmen

Das Kachelmann-Gelände ist ein Baustein der Aufwertung des Ortszentrums. Weitere Bausteine sind:

- Bebauung entlang der Hauptdurchgangsstraße mit Dienstleistung und Wohnen
- Zentraler Platz an der Dorfkirche
- Baugebiet „Hinterer Bach“ mit dem Zeegenbach als Identitätsmerkmal zur Standortbildung

Ziele, die mit der Flächenentwicklung des Kachelmann-Geländes verbunden sind:

- Renaturierung des Zeegenbaches mit Retentionsfunktion innerhalb des HQ 100 – Bereiches
- Randbebauung außerhalb HQ 100 mit hochwertigem, experimentellem Wohnungsbau (Niedrigenergiehäuser, hochwassergerechtes Bauen)
- Belebung des Ortszentrums (Wasserspielplatz, Festplatz für Kirchweih, Jubiläen und Konzerte, Amphitheater)
- Anbindung an die überregionale Erholungsachse Rhein-Main-Donau-Kanal
- Einbindung in das regionale Naturschutzprojekt SandAchse Franken
- Innerörtlicher Grünzug als strategische Achse

### Akteurskonstellation und neue Träger-schaften

Die Umsetzung des übergeordneten Renaturierungskonzepts und die Durchsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde, in die das Kachelmann-Gelände eingebunden ist, sind in enger und engagierter Zusammenarbeit zwischen der Gemeindeverwaltung, dem Kreisbauamt, dem Wasserwirtschaftsamt Kronach, Stadt-, Landschafts- und Gewässerentwicklungsplanern entstanden.



Gewässerentwicklungsplan Strullendorf 2003  
(Plan: TEAM 4 landschafts + ortsplanung, kaus bauernschmitt enders, Nürnberg)

Eine wichtige Rolle für die Einbeziehung der Landwirte spielte das vertraglich gebundene Landschaftsplanungsbüro, das den Dialog zwischen Gemeinde und Landwirten moderierte.

Zur Beantragung von EFRE-Fördermitteln ist erstmalig in der Gemeindegeschichte eine Zukunftswerkstatt geplant, in der die lokalen Akteure (Arbeiterwohlfahrt, Seniorenheim, Architekten, Gewerbe, Vereine, etc.) und engagierte Bürger gemeinsam Grundlagen für eine qualifizierte Planung durch Fachleute vorbereiten werden.

Angedacht sind auch Kooperationen mit Kindereinrichtungen, die z.B. Angebote zur Naturerfahrung in den renaturierten Bereichen betreuen könnten.



Baustelle Biotopverbund westlich der Bahnanlage  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Ehemaliges Kachelmann-Gelände  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)



Bewirtschaftung durch Kamerun-Schafe  
(Foto: bgmr Landschaftsarchitekten)

### Planungs- und Rechtsinstrumente

Aufgrund hochwasserschutzrechtlicher Bedenken wurde der Entwurf des Bebauungsplans Kachelmann-Gelände verworfen. Im FNP-Entwurf 2008 ist die gesamte Fläche des Kachelmann-Geländes als öffentliche Grünfläche angelegt. Die Fläche wird vom Landratsamt mittlerweile als Außenbereich im Innenbereich angesehen.

Die Aufstellung eines Landschaftsplanes zur konzeptionellen Vorbereitung eines Biotopverbundes in den intensiv genutzten Gemeindeteilen des Regnitztales war lange Zeit umstritten, da dadurch Flächentausch erforderlich wurden. Im Rahmen des vereinfachten Flurbereinigungsverfahrens (§§ 103 a-i FlurbG) besteht jedoch die Möglichkeit des Landtausches für ökologische Zwecke auf freiwilliger Basis. Der Tausch muss weder wertgleich (5 Cent/qm) noch flächengleich erfolgen. Die Landwirte nehmen diese Möglichkeit nach anfänglichen Akzeptanzschwierigkeiten in Anspruch. Es entsteht eine Win-Win-Situation. Die Gemeinde „belohnt“ die Bauern durch die Anlage von Erschließungswegen. Über diesen freiwilligen Landtausch und den Erwerb ökokontofähiger Flächen durch die Gemeinde wird der Biotopverbund Schritt für Schritt umsetzbar.

Grundlage für die konkrete Entwicklung der Planung und Renaturierung des Kachelmann-Geländes bildet der Gewässerentwicklungsplan.

### Finanzierung und Inwertsetzung

Die Gemeinde betreibt seit Jahren vorsorgende Bodenpolitik durch den Ankauf von Flächen für die Umsetzung ihrer Stadtentwicklungsziele, durch den o.g. Landtausch,

die Einspeisung von Flächen in Ökokonten und durch die Sicherung von Vorkaufsrechten der Gemeinde bei B-Plan Verfahren.

Die Fläche ist aktuell im Eigentum einer Münchener Verwertungsgesellschaft. Derzeit werden Verkaufsverhandlungen zum Erwerb des Grundstückes durch die Gemeinde geführt. Es gibt zur Finanzierung des Grundstückserwerbs verschiedene Optionen:

- Finanzierung des Grunderwerbs mit Hilfe der Städtebauförderung, die bis zu 60% der Kosten übernimmt.
- Finanzierung ohne Städtebauförderung. Der Grundstücksverkauf der Randbebauung soll in diesem Fall die Renaturierung finanzieren (Bodenrichtwert für Bauland 150 Euro).

Der Antrag auf Fördermittel des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) ist in Bearbeitung.

Bereits renaturierte Flächen bestehen westlich der Bahnanlagen. Die Gemeinde finanziert dort den Bodenerwerb und auch die Anlage eigenständig.

### Pflege und Unterhaltung

Die Pflege der gemeindlichen Grünflächen wird zukünftig über Kamerun-Schafe erfolgen. Bisher umfasst die Herde 6 Tiere, die zu einem Bestand von ca. 40 Tieren erweitert werden soll. Die Beweidung mit den Schafen versteht die Gemeinde als Experiment zur Reduzierung der Pflegekosten. Die Gemeinde betreibt die Viehhaltung selbst. Die Schafe kosteten pro Stück 40 Euro, die Rasse ist pflegeleicht und genügsam.

### Kommunikationsstrategien

Die Projekte im Städtebauförderungsgebiet sind z.B. durch gezielte Bürgerversammlungen in verschiedene Kommunikationsstränge eingebunden. Ideen werden durch Kommunikation mit Multiplikatoren wie z.B. den Pfarrern verankert.

Nach anfänglichen Widerständen gegen das ungewohnt partizipative Verfahren im Rahmen der EFRE Bewerbung ist die Durchführung einer Zukunftswerkstatt geplant. Durch Aufrufe im örtlichen Mitteilungsblatt sollen die Sozialträger (Arbeiterwohlfahrt, Seniorenheim, Architekten, Gewerbe, Vereine, etc.) und engagierte Bürger gezielt zur Beteiligung angesprochen werden. Die Partizipationsverfahren werden durch ein Moderationsbüro begleitet.

#### Kontakt:

Gemeinde Strullendorf  
Bürger- und Bauamt  
Forchheimer Straße 32  
96129 Strullendorf  
Tel. 09543 8226-0  
info@strullendorf.de

#### Weiterführende Informationen

- [www.strullendorf.de](http://www.strullendorf.de)

**Chancen und Lösungswege**

- Qualifizierung des Freiraumes und Ver- netzung mit der Region durch die Integ- ration des Kachelmann-Geländes in das „Grüne Band“
- Qualifizierung der Ortsmitte
- Synergie-Effekte durch die Kombina- tion verschiedener Maßnahmen und Förderprogramme

**Probleme und Hemmnisse**

- Durch die Eigentümer zu hoch ange- setzte Grundstückspreise
- Die Modalitäten der bayerischen Städ- tebauförderung variieren von Jahr zu Jahr. Vorausschauende und langfristige Planung wird dadurch erschwert.

Die dafür erforderliche Kooperation der örtlichen Landwirte und ihre Teilnahme an dem für ökologische Projekte erforderlichen Flächentausch konnte durch eine gezielte Moderation bewirkt werden.

Die Gemeinde als Schäfereibetrieb sichert die Pflege der wachsenden Zahl an gemein- deeigenen Freiflächen und birgt mittelfristig Potenzial als touristische Attraktion.

Die Bewerbung um EFRE-Fördermittel för- dert die Einbeziehung lokaler Akteure in den Stadtentwicklungsprozess. Die lang anhal- tenden und grundsätzlichen Widerstände der politischen Gremien gegen Partizipation bei gemeindlichen Entwicklungsprozessen konnten durch die Aussicht auf Fördergel- der überwunden werden.

**Innovation und Vorbildcharakter**

Die Verbindung von Maßnahmen des Hoch- wasserschutzes, der Ökologie und der Schaf- fung eines an die Gemeindeaktivitäten an- gepassten öffentlichen Raumes führen zu einer unverwechselbaren Qualifizierung der Ortsmitte.



Prinzipsschnitt: Integration Freiflächennutzung und Renaturierung „Spielen am Wasser“ (Schnitt: TEAM 4 landschafts + ortsplanung, kaus bauernschrnitt enders, Nürnberg)



Kachelmann-Gelände und Umgebung (Luftbild: Gemeinde Strullendorf)

*>> Wir müssen uns mit den weichen Standort- faktoren am Markt behaupten. <<*

Andreas Schwarz, Bürgermeister Strullendorf, 08.07.08



Teilabschnitt des Biotopverbundes (Plan: TEAM 4 landschafts + ortsplanung, Nürnberg)

2003	Gewässerentwicklungsplan
2006	Aufhebung des Bebauungsplanent- wurfs
geplant	Zukunftswerkstatt
geplant	Umsetzung Kachelmann-Gelände

## Literatur

- Becker, Carlo W.: Sparen mit Konzept – Zur Zukunft des öffentlichen Grüns. In: Garten und Landschaft, Heft 11/2003
- Becker, Carlo W.: Wildnis als Baustein zukünftiger Stadtentwicklung. In: Garten und Landschaft, Heft 2/2004
- Becker, Carlo W.: Across the periphery – Leipzig North. In response to the strong transformation process – an urban cultural landscape. In: Topos, 53/2005, S. 80-85
- BMVBS/BBR Hrsg.: Gestaltung urbaner Freiräume. Dokumentation der Fallstudien im Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“. Werkstatt: Praxis Heft 61. Bonn 2008
- BMVBS/BBR Hrsg.: Gutachten des Bund-Länderprogramms Stadtumbau Ost. Berlin 2008
- BMVBS/BBR Hrsg.: Stadtquartiere im Umbruch. Infrastruktur im Stadtumbau – Chancen für neue Freiräume. Bonn 2008
- BMVBS/BBR Hrsg.: Zweiter Statusbericht „5 Jahre Stadtumbau Ost – eine Zwischenbilanz“. Bonn 2007
- BMVBS/BBR Hrsg.: Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Werkstatt: Praxis Heft 57. Bonn 2008
- BMVBS/BBR Hrsg.: Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft. Berlin 2004
- Burkhardt, Irene; Dietrich, Regina; Hoffmann, Henrike: Urbane Wälder, Abschlussbericht zur Voruntersuchung für das Erprobungs- und Entwicklungsvorhaben „Ökologische Stadterneuerung durch Anlage urbaner Waldflächen auf innerstädtischen Flächen im Nutzungswandel – ein Beitrag zur Stadtentwicklung“ gefördert durch das BfN. Münster-Hiltrup 2008
- Giseke, Undine: Neue Stadtlandschaften – Für eine differenzierte und vielfältige Stadtkultur. In: Garten + Landschaft, Heft 10/2005, S. 10-13
- Giseke, Undine: Stadtumbau – Belebung der Freiraumkultur? In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften (DfK) Heft 1/2007. S. 7-16
- Giseke, Undine: Und auf einmal ist Platz: Freie Räume und beiläufige Landschaften in der ausgelichteten Stadt. In: Undine Giseke, Erika Spiegel (Hrsg.): Stadtlichtungen. Irritationen, Perspektiven, Strategien. Reihe Bauwelt Fundamente 138. Basel 2007
- Heiland, Stefan: Die gesellschaftliche Dimension des Naturschutzes - Basis für Naturschutzstrategien. In: Czybulka, D.: Wege zu einem wirksamen Naturschutz: Erhaltung der Biodiversität als Querschnittsaufgabe. Sechster Warnemünder Naturschutzrechtstag. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2005, (Beiträge zum Landwirtschaftsrecht u. zur Biodiversität; 3), S. 37-57
- Heiland, Stefan: Eine Beziehung besonderer Art – Natur in der Stadt. In: Politische Ökologie, 99/2006, S. 33-36
- Küster, Hansjörg: Geschichte des Waldes. Von der Urzeit bis zur Gegenwart. München 1998
- Lohrberg, Frank: Stadtnahe Landwirtschaft in der Stadt- und Freiraumplanung: Ideeengeschichte, Kategorisierung von Konzepten und Hinweise für die zukünftige Planung. Stuttgart 2001
- Richard, Winfried: Pflegekosten öffentlicher Grünanlagen. Hohe Qualitätsanforderungen bei knappen Kassen“. In: Stadt + Grün Heft 11/2006
- Suda M., 2007, Waldeslust. In: Das Magazin der Bayerischen Staatsforsten, 02/Juni 2007, S. 4-7
- Suda M., Schaffner S.: Ein Wald ohne Förster ist wie ...eine Kirche ohne Pfarrer ...ein Fußballspiel ohne Schiedsrichter, Wald, Waldbewirtschaftung und Förster in der öffentlichen Wahrnehmung. 2007 In: Eberswalder Forstliche Schriftenreihe Band XXXIII, S. 40-45
- Suda M., Schaffner S., Huml G.: Motivieren und mobilisieren – vom Besitzer zum Nutzer. 2007 In: FORST und HOLZ, 62/ 2007, Heft 11, S. 32-35
- Viljoen, André; Bohn, Kathrin; Howe, Joe: CPULs - Continuous Productive Urban Landscapes, Elsevier Architectural Press. London 2006
- Birgelen von, Alexander; Kühn, Norbert; Langer, Sigrun; Prominski, Martin: Aufwertung ungenutzter Freiflächen im Stadtumbau. Handbuch zur Verwendung des „Hochregallagers“ als entwurfsorientierte Wissensspeicher. Forschungsprojekt „Verwendung gebietseigenen Pflanzenmaterials zur gestalterischen Aufwertung ungenutzter Flächenpotenziale in besiedelten Räumen“ gefördert durch die Deutsche Bundesstiftung Umwelt (DBU). Hannover/Berlin 2008

---

## Gesetze

BauGB (2008): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008

BauOBl n (2005): Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005, zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 7. Juni 2007

BWaldG (2006): Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft vom 2. Mai 1975 (Bundeswaldgesetz), zuletzt geändert durch Artikel 213 der Verordnung vom 31. Oktober 2006

Hochwasserschutzgesetz (2005): Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005

Landschaftsgesetz - LG (2007): Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft / Nordrhein-Westfalen. In Kraft getreten am 05. Juli 2007

VwVfG: Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2008

## Informationsgeber

Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen, die durch Informationen über die Fallstudien an der Entstehung dieser Werkstatt: Praxis mitgewirkt haben.

### WALD

#### Eisenhüttenstadt:

Christiane Nowak, Bereich Stadtentwicklung/  
Stadtumbau

#### Gelsenkirchen:

Michael Börth, Landesbetrieb Wald und Holz  
NRW, Leiter Schwerpunktaufgabe Industrie-  
wald Ruhrgebiet

#### Halle:

Ulrike Neubert, Stadtplanungsamt

#### Hoyerswerda:

Annette Krzok, Amt für Planung, Hochbau,  
Bauaufsicht und Liegenschaften

#### Reichenbach:

Sven Hörning, FB 3 Bauwesen

Jochen Meth, FB 2 Innere Verwaltung

#### Schwedt (Oder):

Brigitte Berndt, Abteilung Stadtplanung

#### Weißwasser:

Detlef Krahl, Stadtplanung

Thorsten Rennhak, Stadtentwicklung

### LANDWIRTSCHAFT

#### Berlin-Gatow:

Susanne Bonk, Bundesministerium für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung, Referat SW24

Almut Jirku, Senatsverwaltung für Stadtent-  
wicklung, Abteilung Städtebau und Projekte,  
Referat II D

Elke Hube, Bezirksamt Spandau, Naturschutz-  
und Grünflächenamt

#### Berlin-Lichtenberg:

Frank Schwabe, Amt für Umwelt und Natur

Karl-Heinz Riedel, Agrarbörse Deutschland  
Ost e.V.

#### Cottbus:

Thomas Kramer, Fachbereich Stadtentwick-  
lung

### ERHOLUNG

#### Leipzig:

Karmen Seidel, Amt für Stadtgrün und Gewäs-  
ser

#### Dessau-Rosslau:

Heike Brückner, Stiftung Bauhaus Dessau

Dr. Kirsten Lott, Freiraum- und Grünplanung,

#### Dresden:

Thomas Pieper, Geschäftsbereich Stadtent-  
wicklung, Stadtplanungsamt

Thomas Jakob, Geschäftsbereich Wirtschaft,  
Umweltamt

Iris Gleichmann, B.U.S. – Büro für Umweltpla-  
nung und Stadtentwicklung

#### Essen:

Simone Raskob, Geschäftsbereich 6A, Grün  
und Gruga Essen

Dr. Andreas Kipar, KLA KIPARLANDSCHAFTS-  
ARCHITEKTEN, Milano-Duisburg

#### Frankfurt am Main:

Klaus Hoppe, Umweltamt

#### Jena:

Bettina Kynast, Fachdienst Stadtentwicklung

### ENERGIEGEWINNUNG

#### Essen:

Klaus Busemann, RAG Montan Immobilien  
GmbH

Frank Lohrberg, lohrberg stadtlandschafts-  
architektur

#### Halle:

Franziska Elstermann, Stadtplanungsamt

Ina Kuhn, Stadtplanungsamt

Matthias Lux, Stadtwirtschaft GmbH Halle

### HOCHWASSERSCHUTZ

#### Köln:

Dr. Joachim Bauer, Amt für Landschaftspflege  
und Grünflächen

#### Strullendorf:

Tilman Daum, Bürger- und Bauamt