

Das Zittauer Aktionsprogramm

Zukunftsgestaltung für innovative Entwicklung

Vitalisierung der Gewerbe- und Industriebrache "An der Hanischallee" - eine innovative Stadterneuerungsstrategie in Marienberg

Uwe Wildenauer

Kaum eine Stadt, die nicht Innenbereiche aufwertet, einen Stadtteil verändert, neu errichtet hat und mit attraktiven Projekten auf sich aufmerksam zu machen versucht.

Die für alle sichtbaren und unbestrittenen großen Erfolge der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung in den sächsischen Städten und Gemeinden in den vergangenen 9 Jahren sind sehr erfreulich.

Zur Sicherung und Fortsetzung dieser positiven Entwicklung besteht der Anspruch, auch die gewachsene Komplexität des Stadterneuerungsprozesses im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung unter lokalem und ganzheitlichem Blickwinkel zu betrachten.

Es gilt, geeignete Strategien und Leitbilder für eine innovative Stadterneuerung zu entwickeln. Dabei beziehen sich die Leitbilder der Stadterneuerung heute nicht nur auf lokale Ziele, Programme und Inhalte, sondern auf den "Weg".

Während auf der einen Seite an der Entwicklung ganzheitlicher und bildhafter Konzepte festgehalten wird, setzen andere gerade nicht auf die Umschichtung von Inhalten, sondern auf Revision und Weiterentwicklung von Instrumenten, Verfahren und Strategien. Dabei wird die Klärung der Aufgabe zum Bestandteil des Planungsprozesses. Moderation, Diskurs, Kooperation und Management gewinnen in diesem Rahmen zentrale Bedeutung. An Stelle von Bildern und Konzepten, von Diagrammen und Zahlen treten Verfahrensregeln.

Eine innovative Stadtentwicklung - Fiktion oder geübte Praxis?

Das ausgewählte Beispiel der Vitalisierung einer rd. 6,0 ha umfassenden innerstädtischen Brachfläche in Marienberg im Erzgebirge soll einen möglichen Lösungsansatz vorstellen, in welchem Umfang und in welchem Maße innovative Strategien bei der Entwicklung und Neuordnung innerstädtischer Brachflächen eingesetzt und dabei auch die Anforderungen einer nachhaltigen Stadterneuerung im Kontext der Lokalen Agenda 21 berücksichtigt werden können. Es verbleibt bei den Beteiligten vor Ort stets die Grundsatzaufgabe, entsprechend den spezifischen lokalen Gegebenheiten, nach einer geeigneten Lösungsstrategie zu suchen sowie bei deren Umsetzung die ganzheitlichen Betrachtungen einzubeziehen.

Lage im Raum und städtebauliche Ausgangssituation:

Die rd. 11.600 Einwohner zählende Stadt Marienberg liegt im Süden des Freistaates Sachsen im Regierungsbezirk Chemnitz. Marienberg ist im Landesentwicklungsplan Sachsen als Mittelzentrum eingestuft und Kreissitz des Mittleren Erzgebirgskreises.

Angebunden ist die Stadt über die Bundesstraße 174 an die überregionale Verkehrsverbindungsachse Oberzentrum Leipzig - Oberzentrum Chemnitz - Prag und an den Anschlußpunkt der Autobahn A 4/Chemnitz. Die Bundesstraße 171 als sächsische West-Ost-Verbindungsachse zwischen Annaberg und Altenberg führt entlang des Erzgebirges und kreuzt die B 174 in der Stadt. Es besteht eine Bahnverbindung nach Chemnitz.

Historie:

Gegründet 1521 entstand nahezu auf dem Reißbrett das orthogonale Stadtgefüge nach einem Entwurf von Ulrich Rülein von Calw, Professor der Mathematik und Doktor der Medizin. Bis zum ausgehenden 19. Jahrhundert war die Siedlungstätigkeit auf den regelmäßig geplanten Bereich der Renaissancestadt, anlehnend an antike Vorbilder, konzentriert. Marienberg gilt noch heute als die fröhteste Renaissancestadt nördlich der Alpen.

Mit Beginn der Industrialisierung bildete sich Ende des 19. Jahrhunderts eine lückenhafte Siedlungsstruktur heraus, die sich an den Erfordernissen der Industriebetriebe orientierte. Weitere Ansiedlungen von Großhandels- und Textilbetrieben sowie Produktionsstätten lösten in den 80er Jahren einen Zuzug von rd. 3.000 Einwohnern aus.

Die mit dem Zuzug verbundene Wohnungsbautätigkeit (Plattenbauten) erfolgte am südwest- und südöstlichen Stadtrand am sogenannten Mühlberg und Goldkindstein. Seit 1753 ist Marienberg Garnisonsstandort und heute Regimentsstandort der Bundeswehr.

Stadterneuerung in Marienberg - Aufgaben und Anforderung einer nachhaltigen Entwicklung:

Der mit der Einheit Deutschlands verbundene gesellschaftliche und wirtschaftliche Wandel stellte die Stadt vor erhebliche strukturelle, soziale und wirtschaftliche Aufgaben.

Bereits 1990 wurden die städtebaulichen Problembereiche Marienbergs ermittelt und 1991 vorbereitende Untersuchungen im historischen Stadtzentrum durchgeführt. Im Ergebnis mußte festgestellt werden, daß bei ca. 90 % der Bausubstanz dringende umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich waren.

Die Beseitigung der Mißstände, Mängel und Konflikte sowie die Erhaltung der Denkmalsubstanz konnte die Stadt nicht aus eigener Kraft durchführen. Die Stadt beantragte daher auf der Grundlage einhelliger Willensbildung und Beschußfassung durch die Stadtverordnetenversammlung die Aufnahme in die Bund-Länder-Förderprogramme "Städtebaulicher Denkmalschutz" und "Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen". Die Aufnahme der Stadt in diese Förderprogramme erfolgte 1991 und 1992. Im Jahr 1996 wurde die Stadt in das Stadterneuerungsprogramm "Weiterentwicklung großer Neubaugebiete" aufgenommen.

Zwischenzeitlich sind Maßnahmen im Erhaltungsprogramm mit einem Förderrahmen i.H. von rd. 18,0 Mio. DM, im Sanierungsprogramm i.H. von rd. 9,0 Mio. DM und im Förderprogramm "Weiterentwicklung großer Neubaugebiete" i.H. von rd. 1,3 Mio. DM tatsächlich sichtbar umgesetzt.

Die ca. 6,0 ha umfassenden Brachflächen lagen unmittelbar zwischen historischem Altstadtkern und großem Neubaugebiet. Der bauliche Verfall der ehemals gewerblich genutzten Gebäude, deren Leerstände sowie die zunehmende funktionale Fehlnutzung wertvoller innenstadtnaher Flächen, z.B. als PKW-Garagenstandort oder Standort einer Speditionsfirma, erforderten geeignete, zügige Entwicklungsstrategien.

Mit den sich einstellenden ersten Erfolgen bei der Durchführung von Sanierungs- und Erhaltungsmaßnahmen im historischen Altstadtkern sowie der Erneuerung, Umgestaltung und Weiterentwicklung des großen Neubaugebietes Mühlberg verschärften sich die städtebaulichen Mißstände und Konflikte im großflächigen innerstädtischen Brachengebiet "An der Hanischallee" wesentlich.

Vor diesem Hintergrund und in Vorbereitung einer geordneten Entwicklung des Brachengebietes lobte die Stadt im Frühjahr 1995 landesweit einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Ziel der Stadt war es, ein möglichst breites Ideenspektrum für die erforderliche Neuordnung und Nutzung des Brachengebietes zu erhalten.

Auf Grundlage des Ideenwettbewerbs und der im Sommer 1995 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen entschloß sich der Stadtrat, das bestehende Sanierungsgebiet um die Brachflächen zu erweitern. Mit Zustimmung des Regierungspräsidiums Chemnitz als höhere Verwaltungsbehörde wurde die Änderung der Sanierungssatzung rechtswirksam.

Infolge der konkretisierten Untersuchung des Brachengebietes und als Ergebnis eines städtebaulichen Entwurfes konnten die Ziele der beabsichtigten Entwicklung, so z.B. bauliche und sonstige Nutzung der Flächen, rechtliche Beschränkungen, Wirkung auf die Umgebungsbebauung usw., bereits dargestellt werden.

Frühzeitig war es der Stadt daher möglich, das städtebauliche Konzept mit privaten Investitionsinteressen abzustimmen. Grundsätzlich bestand die Möglichkeit, die Brachflächen wegen der umgebenden vollständigen Bebauung dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen. Hinsichtlich der Flächengrößen mußte jedoch auch festgestellt werden, daß die Flächen nicht mehr von der Umgebungsbebauung geprägt waren und insofern ein Planungserfordernis auslösten.

Die Stadt entschloß sich daher, ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten. Zwischenzeitlich ist der von der Stadt erarbeitete und vom Investor akzeptierte Bebauungsplan genehmigt und rechtswirksam.

Als Ergebnis der Verhandlungen zwischen Stadt und Investor verpflichtete sich dieser in einem Erschließungsvertrag zur Übernahme der Herstellung von Erschließungsanlagen.

Fixpunkte des Erschließungsvertrages waren bzw. sind:

- Sicherung der vom Investor übernommenen vertraglichen Verpflichtungen durch Vorlage von Teilbürgschaften eines in der europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers,
- Zustimmung der Stadt zu Ausführungsplan- und Ausschreibungsunterlagen der vorgesehenen Erschließungsanlagen,
- Bindung des Investors an die Vergabegrundsätze der VOB,
- Zustimmung der Stadt zur Vergabe der Bauleistungen,
- Verpflichtung zur Verkehrssicherungspflicht während der Erschließungsarbeiten,
- Befristung der Erschließungsarbeiten auf einen maximalen Zeitraum von 4 Jahren,
- Sicherstellung der Weiterführung der vereinbarten Leistungen bei etwaigem Wechsel auf einen Rechtsnachfolger,
- unentgeltliche und lastenfreie Übertragung der Anlagen und öffentlichen Flächen nach deren Fertigstellung,
- Bestimmung der Gewährleistungsfristen auf 5 Jahre gem. § 636 BGB.

Bei den Vertragsverhandlungen waren auch die für das Brachengebiet geltenden besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu beachten, wonach z.B. gem. § 154 Baugesetzbuch die Gemeinde verpflichtet ist, durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhungen durch einen Ausgleichsbetrag abzuschöpfen.

Bestandteil des Erschließungsvertrages mußte daher die erforderliche Ermittlung des Ausgleichsbetrages sein. Nach entsprechenden Verhandlungen entschloß sich der Investor, zur vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrages nach § 154 Absatz 3 Baugesetzbuch gegenüber der Stadt.

Dies war ihm auch deshalb leicht gefallen, weil er gleichzeitig als Eigentümer der Flächen auf die eingetretenen Bodenwerterhöhungen der Grundstücke die Aufwendungen anrechnen konnte, die er zulässigerweise selbst bewirkte (§ 155 Absatz 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch).

Bei Betrachtung sämtlicher Restriktionen wird sehr deutlich, daß die Verhandlungen zwischen Stadt, Sanierungsträger und Investor auch deshalb erfolgreich abgeschlossen werden konnten, weil die Stadt sich zur Förderung der erforderlichen Abbruch- und Erschließungsmaßnahmen entschied.

Die hohe Anschubwirkung einer zielgerichteten Fördermittelbereitstellung als "Anschubfinanzierung" löst Investitionen aus. Ohne Städtebauförderung einen Investor zu gewinnen, der nur aus eigener Kraft investieren möchte - unvorstellbar!

Zusätzlich bedarf es noch weiterer Faktoren:

Ohne das aktive Wirken der Stadt und eine positive Zusammenarbeit zwischen Stadt und Sanierungsträger wäre jedoch die beabsichtigte Erschließung und Neubebauung nicht realisierbar gewesen. Noch während der Verhandlungen mit dem Investor bemühte sich die Stadt um eine zügige Klärung der Grundstücksverhältnisse und trat z.B. als Zwischenerwerber auf. In diesem Zusammenhang vollzog die Stadt auch die politisch brisanten, jedoch zur weiteren Entwicklung der Brachflächen zwingend erforderlichen Kündigungen von 71 Überlassungsverträgen auf den stadteigenen Grundstücken.

Die Verträge über die Nutzung von städtischem Grund und Boden waren in 1980 zwischen Stadt und privaten Garageneigentümern nach § 312 des Zivilgesetzbuches der DDR abgeschlossen worden und unterlagen ab 01.01.1995 den besonderen Kündigungsbedingungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes. Daß diese Kündigungen ohne Rechtsstreit und innerhalb von 13 Monaten realisiert wurden, darf sicherlich als Ausdruck einer bürgernahen und nachvollziehbaren Informationspolitik von Stadt und Sanierungsträger verstanden werden.

In einem weiteren Arbeitsschritt führten Stadt und Investor auf Ihren Grundstücken die notwendigen Abbrucharbeiten durch. Zwischenzeitlich sind diese abgeschlossen.

Mit den vertraglich vereinbarten Erschließungsarbeiten konnte im August diesen Jahres begonnen werden. Bislang sind private Mittel des Erschließungsträgers von rd. 720.000,00 DM für Abbruchleistungen angefallen. Vorliegende Submissionsergebnisse lassen auf weitere Erschließungskosten von rd. 1,3 Mio. DM schließen. Insgesamt dürften für die privaten Abbruch-, Altlastenbeseitigungs-, Planungs- und Erschließungsleistungen mindestens Ausgaben von rd. 2,8 Mio. DM anfallen.

Zusammen mit den allein im Hochbau absehbaren Folgeinvestitionen von rd. 12,4 Mio. DM, für die bereits Vorverträge abgeschlossen wurden, konnten somit kurzfristig Privatinvestitionen von mindestens 20,0 Mio. DM angeregt werden. Weitere zukünftige Privatinvestitionen sind mittelfristig zu erwarten.

Bessere Groß- und Kleinlagen machen Brachengrundstücke nicht marktfähig, die Stadt nicht zum attraktiven Standort -, sondern erst die Neuordnung und eine marktkonforme Grundstückswirtschaft durch gezielten und möglichst gebündelten Fördermitteleinsatz als Initialzündung - ein wichtiger Indikator mit hinzukommenden Management -, die dann auch im hohen Maße zur Refinanzierung der Fördermittel beitragen. Zumeist werden erst durch den Fördermitteleinsatz private Folgeinvestitionen angeregt.

Infolge der so in Marienberg dargestellten öffentlichen Förderungen konnten die notwendigen höheren Ausgaben zur Baufreimachung der Brachflächen kompensiert und solche Baulandpreise realisiert werden, die sich am Markt auch gegenüber dem bestehenden Überangebot an preisgünstigem Bauland behaupten und dabei dem ökologischen Effekt vollständig Rechnung tragen, d.h., ein Flächenverbrauch im Außenbereich erfolgte nicht.

Es ist zu begrüßen, daß der Freistaat Sachsen mit seinem gezielten Einsatz an Fördermitteln Städte und Gemeinden anregt, innerörtliche Brachflächen als Möglichkeit einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verstehen.

Insbesondere im Zusammenhang mit der Notwendigkeit, die wirtschaftliche und soziale Entwicklung in Verbindung mit einer ressourcenschonenden Nutzung des Raumes in Einklang zu bringen, stellen Aufgaben und Chancen zur Entwicklung innovativer Stadterneuerungsstrategien dar.