

Flächenrecycling als Entwicklungschance und Konfliktlösungsstrategie in einer ökologisch hochsensiblen Wachstumsregion – das Beispiel Schiesser-Areal in Radolfzell am Bodensee

Heidi Elisabeth Megerle · Anja Lassel

Eingegangen: 1. Mai 2011 / Angenommen: 18. Oktober 2011 / Online publiziert: 15. November 2011
© Springer-Verlag 2011

Zusammenfassung Der Bodenseeraum ist ein ökologisch sehr hochwertiges Gebiet und zählt gleichzeitig zu den innovativsten und wachstumsstärksten High-Tech-Regionen der Bundesrepublik. Hierdurch ergeben sich erhebliche Nutzungskonflikte um die zunehmend knapper werdende Ressource Raum. Am Beispiel des Mittelzentrums Radolfzell, in welchem sich die Flächenkonkurrenzen in besonders hohem Ausmaß zeigen, wird untersucht, inwiefern das Instrument des Flächenrecyclings von Konversionsflächen, welche durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel anfallen, einen effektiven Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung leisten kann.

Schlüsselwörter Flächenrecycling · Innenentwicklung · Wachstumsregion · Nutzungskonflikte · International bedeutsame Schutzgebiete

Land Recycling Strategies as Opportunity for Economic Development in an Ecologically Sensitive Growth Region—Case Study of the “Schiesser-Area” in Radolfzell (Lake Constance Region)

Abstract Lake Constance region features a very high ecological value. At the same time Lake Constance is rated among the most innovative high-tech growth regions in Germany. As a result of this considerable conflicts of

interest with regard to opposing land use systems arise. Based on the case study of the middle centre of Radolfzell, where land use conflicts are substantial, the effectiveness of land recycling measures of conversion sites was studied in detail. The survey revealed that the token measures in Radolfzell contributed to a sustainable urban and economic development.

Keywords Land recycling · Inner urban development · Growth region · Land-use conflicts · Conservation areas of international significance

1 Einleitung

Der deutsche Bodenseeraum¹ zählt zu den innovativsten und wachstumsstärksten High-Tech-Regionen der Bundesrepublik Deutschland. Die Wirtschaftsstärke der Region in Verbindung mit einem sehr attraktiven Wohnumfeld bedingt nach wie vor eine Zunahme der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen sowie der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen.

Gleichzeitig ist der Bodenseeraum durch eine Vielzahl ökologisch hochwertiger Lebensräume geprägt, deren Bedeutung sich in unterschiedlichen nationalen und internationalen Schutzgebietskategorien manifestiert. Eine besondere Konzentration ist hierbei im westlichen Bodenseebereich im Umland der Stadt Radolfzell gegeben (vgl. Abb. 1). Als größter Binnensee Deutschlands behauptet sich der Bodensee nicht nur als zweitwichtigste Tourismus-

Prof. Dr. H. E. Megerle (✉)
Hochschule für Forstwirtschaft Rottenburg am Neckar,
Schadenweilerhof, 72108 Rottenburg am Neckar, Deutschland
E-Mail: megerle@hs-rottenburg.de

Dipl.-Geogr. A. Lassel
Seidenstraße 65, 70174 Stuttgart, Deutschland
E-Mail: anja_canada02@gmx.net

¹ Unter dem deutschen Bodenseeraum werden im folgenden Text die seeangrenzenden Landkreise Konstanz und Bodenseekreis (Friedrichshafen) sowie der nördlich angrenzende Landkreis Ravensburg subsummiert.

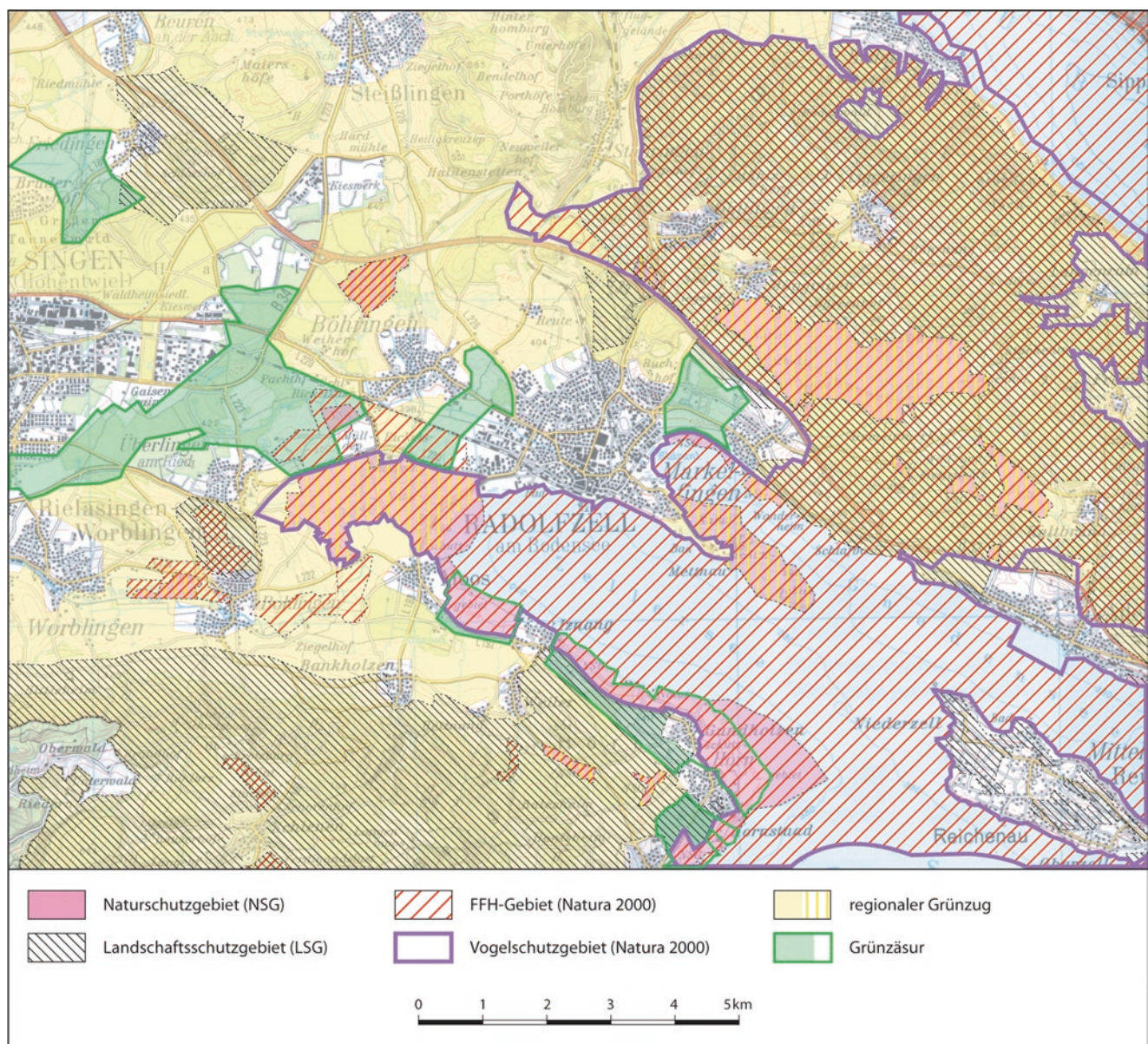


Abb. 1 Schutzgebiete, Grünzäsuren und Grünzüge im Umfeld der Stadt Radolfzell. (Datengrundlagen: LUBW (2011) und Regionalverband Hochrhein-Bodensee (2000))

destination in Südwestdeutschland, sondern versorgt auch als Trinkwasserspeicher mehr als 4 Mio. Menschen, davon allein 3,7 Mio. in Baden-Württemberg, mit 173 Mio. m³ Trinkwasser jährlich (IGKB 2004: 4, 143).

Eine ausgeprägte Wachstumsdynamik in einem ökologisch äußerst sensiblen Gebiet führt zu vielfältigen Konfliktkonstellationen durch unterschiedlichste Nutzungsansprüche an die begrenzte Ressource Raum. Eine weitere Ausweisung von Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen stößt mittlerweile zunehmend an ökologische Grenzen. Andererseits würde die aktuelle Wirtschaftsdynamik ohne weitere Flächenerschließungsmöglichkeiten ebenfalls schnell an Grenzen stoßen.

Am Beispiel des Mittelzentrums Radolfzell, welches kaum noch über nicht unter Schutz stehende Freiflächen verfügt, wird untersucht, inwiefern das Instrument des Flächenrecyclings von Konversionsflächen, die durch den wirtschaftsstrukturellen Wandel anfallen, einen effektiven Beitrag zu einer nachhaltigen Stadt- und Wirtschaftsentwicklung leisten kann. Hierzu erfolgt zunächst eine Einordnung in den raumordnungs- und naturschutzpolitischen Gesamtkontext, bevor die Ergebnisse der empirischen Erhebungen in Radolfzell dargestellt und im Hinblick auf mögliche Entwicklungschancen und Konfliktlösungsstrategien bewertet werden.

2 Dynamischer Wachstumsraum außerhalb von Metropolregionen

Der Bodenseeraum zählt zu den innovationsstärksten Gebieten der Bundesrepublik mit einer ausgeprägt mittelständischen High-Tech-Industriellandschaft (BDI 2006: 84). Historisch gewachsene technologische Spezialisierungen² konnten innovativ ausgebaut werden, wodurch der Bodenseeraum heute als „hochspezialisierte Provinz“ und „hidden champion“ eingestuft wird (Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 2005: 50) und hohe sowie im Fall des Bodenseekreises sogar sehr hohe Zukunftschancen attestiert bekommt (Prognos 2007: 1). Konsequenterweise wurde in den neuen Leitbildern und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung 2006 (MKRO 2006) der Bodenseeraum als „Wachstumsraum außerhalb engerer metropolitaner Verflechtungsräume“ in das Leitbild „Wachstum und Innovation“ integriert. Derartige dynamische Wachstumscluster charakterisiert die Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO 2006: 15) als Standorträume, die ein eigenständiges zukunftsfähiges Profil aufweisen und schon heute einen beträchtlichen Beitrag zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum und zur Wettbewerbsfähigkeit leisten.

Trotz dieser herausragenden Wirtschaftspotenziale (vgl. hierzu auch Schmitz-Veltin 2008: 48) sehen sich die Bodenseeranrainer aufgrund ihres geographischen Standortes und ihrer „politischen Randlage“ als Mitglieder im „Club der Peripheren“³ (Köhler 2007: 106) und äußerten Bedenken, aufgrund dieser Lage im äußersten Süden sowohl Baden-Württembergs als auch der Bundesrepublik Deutschland und damit in vergleichsweise großer Entfernung zu den nächstgelegenen Metropolregionen (sowohl Stuttgart und München als auch Zürich) sowie Regierungssitzen, von aktuellen Entwicklungen abgehängt zu werden (Megerle 2009: 115).

Dennoch strebt der deutsche Bodenseeraum weder eine Anerkennung als eigenständige Metropolregion noch eine Integration in die bereits bestehenden Metropolregionen an. Eine deutliche Stärkung, vor allem hinsichtlich weiterer multinationaler Verflechtungen (Lehmann et al. 2007: 2) verspricht sich der Bodenseeraum hingegen durch eine Anerkennung als „Europäischer Verflechtungsraum“ und seine Beteiligung am MORO-Projekt⁴ „Überregionale Part-

nerschaften in grenzüberschreitenden Verflechtungsräumen“. Ziel ist unter anderem, die Entwicklungspotenziale der bislang nicht adäquat wahrgenommenen Grenzräume auf die Agenda der nationalen und europäischen Raumentwicklungspolitik zu setzen. Basierend auf diesem MORO-Projekt hat sich im Frühjahr 2011 ein Initiativkreis „Metropolitane Grenzregionen (IMeG)“ gegründet, der unter anderem die Zielsetzungen einer „Positionierung von Grenzregionen im europäischen Raumentwicklungsdiskurs“ sowie des Ausbaus des Konzeptes der „starken Grenzregionen als Entwicklungsmotoren“ verfolgt (IMeG 2011).

3 Europaweit bedeutsame Schutzgebiete

Der Bodenseeraum nimmt auch in Bezug auf seine ökologische Wertigkeit eine herausragende Stellung sowohl im nationalen als auch im internationalen Kontext ein. Insbesondere als Brut-, aber auch als Rast- und Überwinterungsgebiet zahlreicher Vogelarten ist der Bodensee eines der bedeutendsten deutschen Gebiete für den internationalen Vogelschutz. Hierbei zeichnet sich vor allem der westliche Bereich des Sees durch eine hohe Konzentration hochwertiger Schutzgebiete aus.⁵ Auf Gemarkung der Stadt Radolfzell (vgl. Abb. 1) sind mehrere kleinere Feuchtgebiete sowie die großflächigen Schilfgebiete des Aachriedes, der Aachmündung im Westen und der Halbinsel Mettnau im Südosten als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Die Naturschutzgebiete Mettnau und Aachried fallen auch unter die Schutzkategorie der europäischen Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH). Der an Radolfzell angrenzende Bodenseebereich sowie Teilbereiche der Höhenzüge Schiener Berg und Bodanrück, die sich östlich und südwestlich von Radolfzell erstrecken, sind gleichfalls FFH-Gebiete. Die Vogelschutzgebiete, ebenfalls Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000, gehen im Umfeld der Stadt Radolfzell sogar noch über die Grenzen der FFH-Gebiete hinaus (vgl. Abb. 1). Zusätzlich zu den sehr weiträumigen Schutzgebietsabgrenzungen sind von Seiten der Regionalplanung noch Grünzäsuren zwischen der Kernstadt Radolfzell und den Teilorten Böhringen sowie Markelfingen und zur angrenzenden Gemeinde Überlingen am Ried sowie großflächige Grünzüge ausgewiesen. Wie Abb. 1 zu entnehmen ist, verbleiben somit auf Gemarkung Radolfzell kaum noch Freiflächen, die keinen Schutzstatus aufweisen.

² Beispielsweise Luft- und Raumfahrttechnologie basierend auf Zepelin und Dornier, eng verknüpft hiermit Maschinenbauunternehmen (z. B. MTU) sowie die Sauerstoffwerke in Friedrichshafen.

³ Köhler subsummiert hierunter Regionen, die sich in großer räumlicher Entfernung zu politischen Entscheidungszentralen wie Regierungssitzen etc. befinden.

⁴ MORO=Modellvorhaben der Raumordnung; gemeinsame Beteiligung der beiden Regionalverbände Bodensee-Oberschwaben und Hochrhein-Bodensee (vgl. Regionalverband Bodensee-Oberschwaben 2010).

⁵ In diesem Zusammenhang ist die Ansiedlung des Max-Planck-Instituts für Ornithologie (Vogelwarte Radolfzell) in Radolfzell zu sehen.

4 Bestehende Konfliktsituationen in einem Multifunktionsraum⁶

Vielfältige Nutzungsansprüche an die begrenzte Ressource Raum haben vor allem in den Seeufergemeinden zu vielfältigen Konfliktkonstellationen geführt.

Aufgrund der wirtschaftlichen, aber auch landschaftlichen Attraktivität verzeichnet der Bodenseeraum bereits seit mehr als 100 Jahren einen hohen Siedlungsdruck in Verbindung mit einer erheblichen Siedlungsflächenexpansion. Hierbei bewirkte der Anziehungsfaktor „See“ lange eine deutliche Wachstumsdifferenzierung innerhalb der Region mit Wachstumsraten im Zeitraum 1871–1994 von 304 % im Bereich des heutigen Bodenseekreises gegenüber 98 % im seefernen Landkreis Sigmaringen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 1996: 11). Zwischen 1988 und 2010 nahmen die Siedlungs- und Verkehrsflächen im Bodenseekreis um 23 % und im Landkreis Sigmaringen um 22 % zu.⁷

Hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung kann festgestellt werden, dass zwischen 1994 und 2004 der Landkreis Sigmaringen einen geringen Bevölkerungsanstieg im Bereich zwischen jährlich 0 und 2,5 % aufwies, der Bodenseekreis zwischen 5 % und 7,5 %. Auch der Beschäftigtenzuwachs war überdurchschnittlich und lag im Bodenseeraum zwischen 1980 und 2005 bei 20,6 % im Vergleich zum baden-württembergischen Durchschnitt von 8,1 % (BMVBS/BBR 2008: 19). Daher sind vor allem die ökologisch besonders sensiblen seenahen Bereiche heute durch eine sehr hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzkonzentration sowie ausgeprägte Suburbanisierungs- und Zersiedelungseffekte geprägt (Megerle/Eberle 2005: 353). Die von Hecking/Mikulicz/Sättele (1988: 9) bereits vor mehr als zwei Jahrzehnten geforderte drastische Einschränkung des Flächenverbrauchs im Uferbereich sowie Strategien gegen Zersiedelungseffekte (u. a. Aufstellung des Bodenseeuferplans 1984 als Teilregionalplan), konnten bislang nicht erfolgreich umgesetzt werden, vor allem da sich das Instrumentarium der Regionalplanung als nicht geeignet erwiesen hatte, diesen Entwicklungen konsequent Einhalt zu gebieten (Megerle 1992). Folgerichtig wurden die Bereiche um die Städte Friedrichshafen – Ravensburg sowie Konstanz – Radolfzell im neuen Landesentwicklungsplan als Verdichtungsraum ausgewiesen.

Auch in näherer Zukunft ist im Bodenseeraum noch eine hohe Nachfrage nach Flächen für Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur zu erwarten. Das Bevölkerungswachstum bis

2015 wird für den Bodenseekreis mit 1,6 % und für den Landkreis Konstanz mit 1,5 % prognostiziert (Dominé/Schwarck 2007: 10 f.). Diese Nachfrage kann aufgrund der engen Verzahnung von Siedlungsflächen und Schutzgebieten in den Seeanliegergemeinden zumeist nur noch durch die Umnutzung ökologisch hochwertiger Bereiche befriedigt werden. Da eine Inanspruchnahme ausgewiesener Schutzgebietsflächen naturschutzrechtlich nicht möglich ist, aber auch bei nicht gesetzlich geschützten Flächen meist erhebliche Konfliktpotenziale auftreten,⁸ kommt der Erschließung innerstädtischer Brach- und Konversionsflächen über Flächenrecyclingmaßnahmen eine steigende Bedeutung zu. Dies gilt in besonderem Maße für eine Stadt wie Radolfzell, die kaum noch Freiflächen aufweist, die nicht unter Schutz stehen (vgl. Abb. 1).

5 Innenentwicklung vor Außenentwicklung – Flächenrecycling als Entwicklungschance

Ogleich die Flächenneuanspruchnahme in den letzten Jahren leicht rückläufig war (Umweltbundesamt 2010), ist weder eine generelle Trendwende noch ein Erreichen des in der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie angestrebten Zieles von 30 Hektar pro Tag für die Bundesrepublik in absehbarer Zeit zu verzeichnen. Aufgrund der erheblichen negativen Folgen von Flächenneuversiegelungen sind zentrale Aspekte einer dauerhaft umweltgerechten Siedlungsentwicklung die Ausrichtung der Neubautätigkeit auf die städtebauliche Innenentwicklung und die Förderung integrativer Ansätze eines regionalen Flächenmanagements.

Auch die Landesregierung von Baden-Württemberg strebt an, mit einer umfassenden Strategie den Flächenverbrauch bis 2012 deutlich zu reduzieren und langfristig ein „Netto-Null“ zu erreichen (LUBW 2007: 14). Entsprechende Weichenstellungen wurden im jeweils aktuellen Umweltplan (Ministerium für Umwelt und Verkehr 2000: 44) sowie im Landesentwicklungsplan eingefügt. Letzterer sieht explizit zur Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung die „vorrangige Nutzung von Baulücken und Baulandreserven, Brach-, Konversions- und Altlastenflächen“ vor (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2002: B32).

Die Verabschiedung dieser Strategie geschah vor dem Hintergrund einer Verdoppelung der Siedlungs- und Verkehrsflächen in Baden-Württemberg innerhalb der letzten 50 Jahre. Gründe für das Siedlungsflächenwachstum lagen

⁶ Diese Bezeichnung wurde entnommen aus Herzberg/Scherer/Schnell (2010: 15), die hiermit die vielfältigen und eng verzahnten Nutzungen im Bodenseeraum charakterisieren.

⁷ Eigene Berechnungen nach <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?R=KR437&H=BevoelkGebiet&U=01&T=01515211> (letzter Zugriff am 07.10.2011).

⁸ Ein Beispiel hierfür ist der Bau des neuen Materialwirtschaftszentrums der MTU/ TOGNUM AG in Friedrichshafen auf überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, für welches eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig wurde und das von erheblichen Bürgerprotesten begleitet war (vgl. <http://www.friedrichshafen.de/unsere-stadt/stadtentwicklung/materialwirtschaftszentrum-mwz-der-mtu-in-kluftern/>; letzter Zugriff am 07.10.2011).

einerseits in einem erheblichen Anstieg der Einwohnerzahlen. Von 1950 bis 2010 wuchs die Einwohnerzahl von Baden-Württemberg um über 4 Mio. Menschen (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2011), wobei dies überwiegend auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Andererseits bedingten die Wirtschafts- und Wohlstandsentwicklung, die Verkleinerung der Haushaltsgrößen, der Rückgang der Belegungsdichte sowie die Suburbanisierung und der Flächenbedarf des produzierenden Gewerbes diesen deutlichen Anstieg (LUBW 2007: 14).

Die favorisierte Innenentwicklung ist einerseits über die Erschließung bislang nicht genutzter Baulücken umzusetzen. Hierbei stehen jedoch zumeist eher kleinere, nicht zusammenhängende Flächen zur Verfügung. Andererseits bieten städtische Brachflächen, meist in zentraler Lage, ein „Planungsfenster“ für innovative Stadtentwicklungsprojekte, dessen Nutzung sich im Sinne des Leitbildes der kompakten und durchmischten Stadt anbietet (Jessen 2000: 50). Innerstädtische Brachflächen sind aufgrund des wirtschaftsstrukturellen Wandels auch in Wachstumsregionen vorhanden und stellen ohne Nachnutzungskonzepte meist ein „bedeutendes kommunales Problemfeld“ dar (Ferber/Grimski/Glückner et al. 2010: 2). Ihre Wiedereingliederung in Nutzungskreisläufe ist seit der Verabschiedung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung im Jahr 2002 erklärtes politisches Ziel. Gleichzeitig bieten innerstädtische Brachflächen ergänzend zu ihrer zentralen Lage zahlreiche Vorteile wie ressourcenschonende Entwicklung durch bereits vorhandene Infrastruktur und eine hohe Attraktivität für Investoren (Juchelka 2003: 85). Darüber hinaus gewährleistet die Nutzung der Innenstadtflächen die Schonung wertvoller Freiflächen im Außenbereich (Hartenstein-Janssen 2010: 153). Nachteilig können sich jedoch noch vorhandene Bausubstanz, Bodenverunreinigungen, gegebenenfalls ein negatives Image sowie Unwägbarkeiten der Erschließung auswirken (vgl. Juchelka 2003: 85 f.).

Flächenrecycling kann vor allem in Wachstumsregionen, die sich zunehmend mit dem Problem der Flächenknappheit konfrontiert sehen, ein wichtiges städtebauliches Instrument darstellen. In einem polyzentrischen Raum wie dem Bodenseeraum, der durch eine enge Verzahnung sowohl urbaner als auch ländlicher Bereiche mit ökologisch hochwertigen Schutzgebieten charakterisiert ist und in welchem schon seit langem Konflikte zwischen der „Wachstums- und der Käseglockenfraktion“ bestehen (Herzberg/Scherer/Schnell 2010: 15), kommt dem Flächenrecycling daher eine besonders hohe Bedeutung zu. Dies ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass lokale oder regionalplanerische Wachstumsbegrenzungen zu räumlichen Ausweichreaktionen führen (BMVBS 2011: 5) – ein Szenario, welches weder für das dynamische Mittelzentrum Radolfzell noch für das ökologisch hochwertige Hinterland erstrebenswert wäre.

Obgleich die Thematik Flächenrecycling mittlerweile Inhalt zahlreicher Veröffentlichungen (z. B. BBR 2003; BMVBS/BBR 2004a; BMVBS/BBR 2004b; Difu 2008) sowie umfangreicher Forschungsvorhaben ist (z. B. REFINA, vgl. Lieber/Preuß 2010: 61 ff.), stellt sich Flächenrecycling in der Planungspraxis als ein zumeist komplexer Prozess dar, der durch das Zusammenwirken verschiedener Rechtsbereiche sowie differierender Interessen der beteiligten Akteure (Planer, Politiker, Anwohner, Investoren u.a.) bestimmt wird (Ferber/Grimski/Glückner et al. 2010: 1). Eine Konzentration nur auf einen fachlichen Teilbereich des Flächenrecycling, wie z. B. Altlastenbeseitigung, Planungsaspekte oder Öffentlichkeitsbeteiligung, wird daher der hohen Komplexität nicht gerecht, wie es sich am Beispiel der Konversion des Schiesser-Areals in Radolfzell zeigt (Lassel 2010: 6).

6 Flächennutzungskonflikte am Beispiel des Mittelzentrums Radolfzell

Das Mittelzentrum Radolfzell, am nordwestlichen Ufer des Untersees gelegen, kann in gewisser Weise exemplarisch für viele der oben dargelegten Entwicklungen am Bodensee stehen. Im Jahr 826 von Bischof Radolt von Verona gegründet, entwickelte sich der Ort von einer kleinen Fischeransiedlung zu einem Marktstädtchen durch die günstige Lage an der Straße Konstanz-Singen (vgl. Abb. 2). Am Ende des Zweiten Weltkrieges war Radolfzell eine Kleinstadt mit knapp über 8.000 Einwohnern. Mittlerweile hat sich die Einwohnerzahl nahezu vervierfacht, wodurch Radolfzell einschließlich der zu Beginn der 1970er Jahren eingemeindeten Teilorte heute 30.663 Einwohner zählt. Bis zum Jahr 2022 werden weiterhin leichte Bevölkerungszunahmen prognostiziert. Daher wird ein Wohnungsneubedarf von fast 1.000 Wohnungen angesetzt. Mit einem Siedlungs- und Verkehrsflächenanteil von knapp 20 % liegt Radolfzell deutlich über dem baden-württembergischen Landesdurchschnitt von 14 %. Innerhalb der letzten zwei Jahrzehnte hat die Siedlungs- und Verkehrsfläche in Radolfzell um mehr als 2 % zugenommen. Die Bevölkerungsdichte liegt bei über 500 Einwohnern pro km² und damit ebenfalls deutlich über dem Landesdurchschnitt von 300 Einwohnern pro km² (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg 2010). Im aktuellen Regionalplan der Region Hochrhein-Bodensee ist für Radolfzell eine Funktionszuweisung für Siedlungsbereiche in der Entwicklungsachse Konstanz – Singen vorgesehen. Der aktuelle Flächennutzungsplan sieht daher auch weitere 64 ha Siedlungserweiterungsfläche vor. Dies entspricht 1,1 % der Gesamtmarkungsfläche (Stadt Radolfzell 2006: 19). Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Konzentration neuer Siedlungsflächen in bzw. am Rande der Kernstadt zu favorisieren, dies ist jedoch mittlerweile aus naturräum-

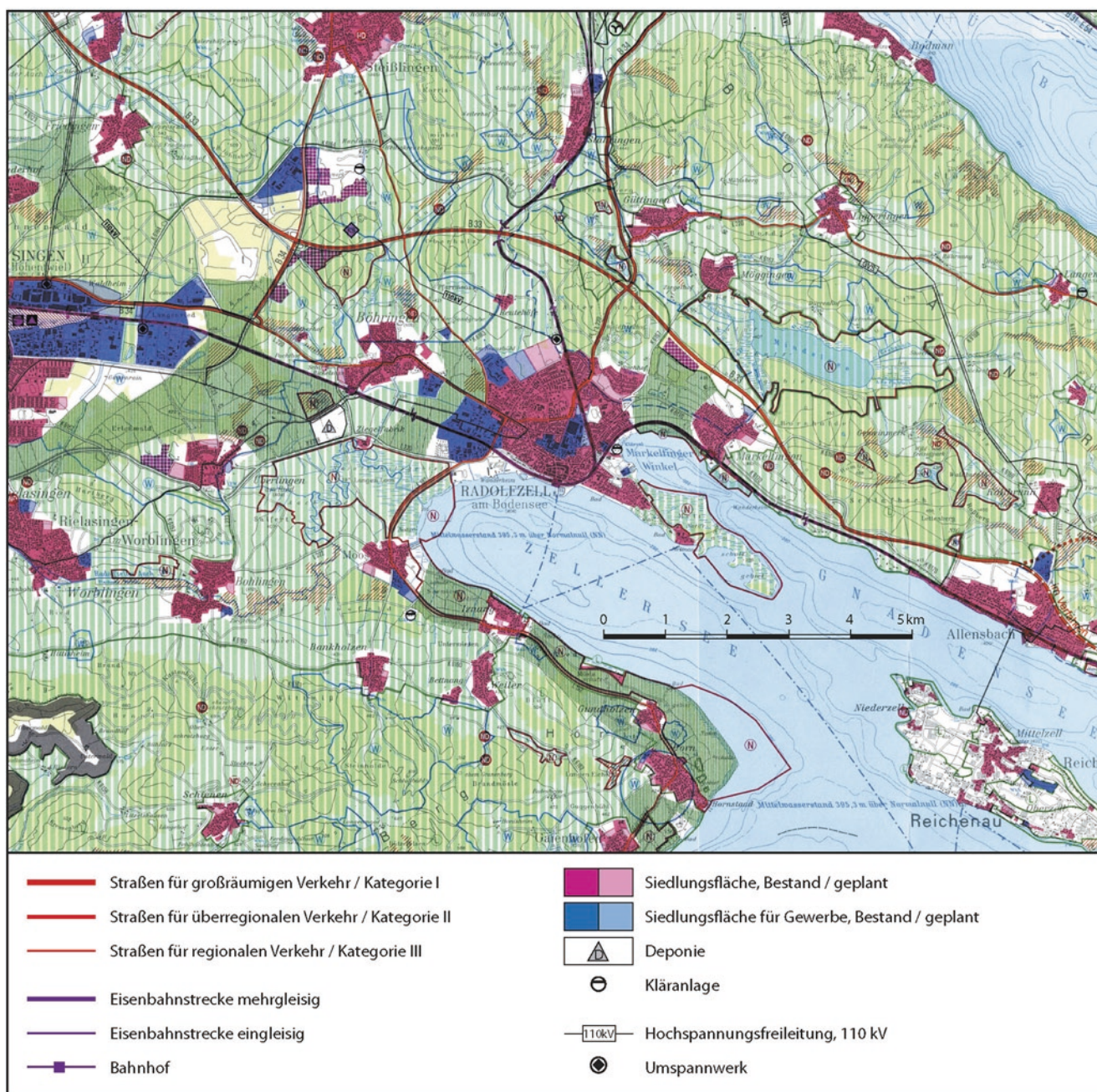


Abb. 2 Regionalplanerische Ausweisungen im Umfeld der Stadt Radolfzell. (Datengrundlage: Regionalverband Hochrhein-Bodensee (2000))

lichen Gegebenheiten nur noch in begrenztem Umfang möglich (Stadt Radolfzell 2006: 21). Aufgrund des hohen Anteils an Schutzgebieten auf der Gemarkung sieht sich die Stadt Radolfzell zunehmend mit dem Problem der Flächenknappheit konfrontiert.

Der Wirtschaftsstandort Radolfzell ist durch einen Branchenmix aus produzierendem Gewerbe, Handel, Handwerk und Dienstleistungen geprägt. Schwerpunkte liegen in den Bereichen Fahrzeugtechnik und -elektronik, Maschinenbau/Automation, Pumpentechnik, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie der Textil- und Nahrungsmit-

telindustrie. Aktuell weist Radolfzell 1.763 Betriebe mit 11.120 Arbeitsplätzen sowie mehr Ein- als Auspendler auf (Stadt Radolfzell 2006: 15). 60 % der Arbeitsplätze entfallen auf das produzierende Gewerbe, lediglich 40 % auf Verwaltung und Dienstleistung, trotz der Lage in einem bedeutenden Tourismusgebiet. Im Regionalplan ist Radolfzell als Schwerpunkt für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe ausgewiesen. Gleichzeitig entwickelte sich Radolfzell zur Kurstadt mit mittlerweile fast 2.000 Betten und als beliebter Urlaubsort sowie Zweitwohnsitz. Der Stadtteil Mettnau ist bereits seit 1966 als Kneipp-Kurort anerkannt; seit 2008

ist die gesamte Stadt Radolfzell als Erholungsort prädiktiert. Auch diese Entwicklungen haben zu einem weiteren Anwachsen der Siedlungs- und Verkehrsflächen beigetragen. Gleichzeitig sind für einen Erholungsort eine breit angelegte grüne Infrastruktur sowie ein attraktives Stadtbild verbunden mit Angeboten im Gastronomie- und Einkaufssektor äußerst wichtig.

Durch seine Lage zwischen den ökologisch hochwertigen Flächen der Mettnau im Osten, des Radolfzeller Aachriedes im Südwesten und des Mindelsees im Nordosten, fallen knapp 53 % der Gemarkungsfläche Radolfzells unter den Schutz der FFH-Richtlinie und 58,5 % unter die Vogelschutzrichtlinie. 32 % der Gemarkungsfläche sind als Landschaftsschutzgebiet gesichert, 11 % als Naturschutzgebiet (Stadt Radolfzell 2006: 19) (vgl. Abb. 1). Auch wenn sich hierbei verschiedene Schutzkategorien räumlich überlagern, ist dennoch eine Inanspruchnahme für neue Bau- oder Gewerbegebiete nicht oder nur in eingeschränktem Umfang möglich. Westlich und östlich der Kernstadt sind Regionale Grünzüge ausgewiesen. Da Radolfzell südlich an den Bodensee grenzt und im nördlichen Bereich ökologisch hochwertige Feuchtwiesen vorhanden sind, die nicht zur Bebauung freigegeben werden können, sieht der Flächennutzungsplan (Stadt Radolfzell 2006: 41) es als „unumgänglich“ an, ökologisch hochwertige Flächen innerhalb der Grünzüge in Anspruch nehmen zu müssen, um der Funktionszuweisung als Mittelzentrum gerecht werden zu können. Eine ökologisch verträglichere Lösung, die aktuell durch die Stadt Radolfzell umgesetzt wird, sind Innenpotenzialerschließungen durch Flächenrecyclingmaßnahmen.

7 Potenziale der Innenentwicklung: das Schiesser-Areal

Im Jahr 1875 gründete der Schweizer Jacques Schiesser nördlich der Altstadt von Radolfzell die Trikotfabrik Schiesser, die sich auf die Herstellung von Textilwaren, speziell Unterwäsche spezialisierte. Das kleine Unternehmen entwickelte sich innerhalb kurzer Zeit zum Marktführer und etablierte „Schiesser Feinripp“ als international bekannte Marke. Trotz erheblicher Rückschläge während der Weltwirtschaftskrise konnte das Unternehmen die Zahl seiner Mitarbeiter bis zu Beginn der 1960er Jahre allein in Radolfzell auf 1.926 erhöhen (Götz 1967: 234 ff.). Verbunden hiermit war gleichfalls eine erhebliche Ausweitung des Firmengeländes in Radolfzell. Die Strukturkrise der Textilindustrie erfasste Schiesser verspätet, führte jedoch Ende der 1990er Jahre zu grundlegenden Umstrukturierungen. In diesem Kontext wurde die Produktion nach Tschechien und Griechenland verlagert, in Radolfzell verblieben Marketing, Vertrieb und Produktentwicklung mit insgesamt 600 Arbeitsplätzen. Da das ursprünglich außerhalb der Siedlungsgrenzen gelegene

Werk bereits seit längerem von Siedlungserweiterungen erreicht worden war, fielen durch die Umstrukturierungen größere Flächen in fußläufiger Entfernung zur Kernstadt von Radolfzell brach (vgl. Abb. 3).

In den Jahren 1999 bis 2008 erfolgten eine Neuordnung der verbleibenden Bereiche der Firma Schiesser im Westen des Areals und eine Umnutzung des restlichen Gebietes. Die gesamte Konversionsfläche umfasst mehrere Teilbereiche (vgl. Abb. 3). Die ehemalige Produktionsfläche befindet sich bis heute im Besitz der „Schiesser AG“ bzw. deren Tochterfirma „HESTA“. Die Stadt Radolfzell besitzt mit dem Gelände des städtischen Bauhofes sowie dem Tagungs- und Kulturzentrum Milchwerk bereits einen Teil des Umnutzungsgeländes. Integriert in das Gesamtareal sind ferner eine kleine bereits bestehende Wohnbebauung in privatem Besitz sowie das Gelände der „Firma Hügli“, die jedoch keinen Bestandteil der Umnutzungen darstellen.

Auf dem insgesamt 16,75 ha großen Areal (einschließlich der Hügli-Fläche) wurden seit Beginn der Revitalisierung neue Nutzungen in den Bereichen Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gastronomie, Freizeit und Sport verwirklicht. Dabei lassen sich die folgenden großen Einzelprojekte unterscheiden:

Schiesser AG: Ziel der Umnutzung war die räumliche Konzentration der Konzernzentrale nach Verlagerung der Produktion ins Ausland. Hierzu erfolgte eine Renovierung der vorhandenen Gebäude sowie eine Reduzierung der Grundfläche um knapp ein Drittel auf 42.000 m². Die Sanierung erfolgte von 2004 bis 2006 mit einer Investitionssumme von 3,2 Mio. € und der Umsiedlung von 500 Mitarbeitern bei laufendem Betrieb.

HESTA Logistik-Center: Bereits 2003 erfolgte eine grundlegende Sanierung und Umgestaltung der ehemaligen Textilproduktionshallen der Firma Schiesser. Auf 22.000 m² finden sich nun gewerbliche Nutzungen für Lagerung und Versand sowie 100 neu entstandene Arbeitsplätze. In einem Teil des HESTA Logistik-Centers befindet sich der Fabrikverkauf „Seemaxx“.

Fabrikverkauf Seemaxx: Das *Outlet-Center* Seemaxx wurde mit einer Verkaufsfläche von 4.500 m² verwirklicht. Der Gemeinderat der Stadt Radolfzell hat im März 2010 klar einer Erweiterung des Fabrikverkaufs zugestimmt, die mit 200 weiteren Arbeitsplätzen verbunden wäre, obgleich Bedenken bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung der Angebote in der Altstadt geäußert wurden (Südkurier 2010: 19). Hier müssen jedoch die Sortimentsbestimmungen im Bebauungsplanverfahren genau abgestimmt werden, um negative Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen zu verhindern.

Jahrhundertbau: Der „Jahrhundertbau“ wurde 1903 als Produktions- und Lagergebäude für Stoffe errichtet und bildet durch seine Lage im Süden des Umnutzungsareals den heutigen Eingangsbereich. Der Jahrhundertbau musste

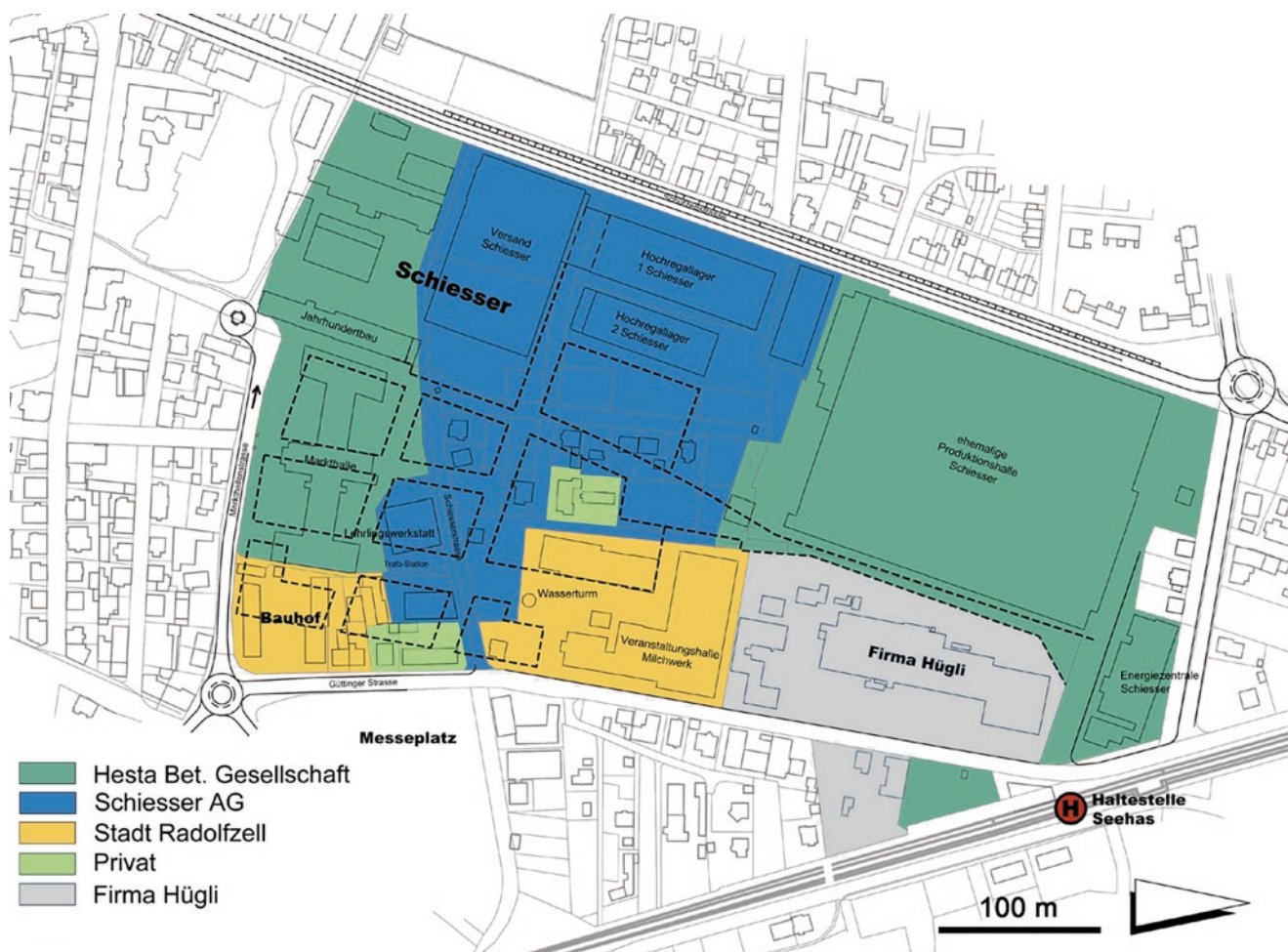


Abb. 3 Das Schiesser-Areal in Radolfzell: Besitzverhältnisse. (Quelle: verändert nach Büro Baldauf)

grundlegend renoviert werden. Heute bietet er auf 4.800 m² Flächen für Dienstleistungen, Gesundheitsversorgung und Handel.

Markthallen: Bis 2005 befanden sich gegenüber dem Jahrhundertbau die denkmalgeschützten „Markthallen“. Da für diese Gebäude kein Investor gefunden werden konnte, mussten sie abgerissen werden. Hierdurch wurden Flächenreserven für Stadtwohnungen frei. Entstanden ist der sogenannte „SeePark“ mit 112 Wohnungen auf einer Fläche von 10.350 m². In den Erdgeschossbereichen wurden teilweise auch Büroräume und Einzelhandelsflächen eingerichtet.

Seemeile: Die „Seemeile“ entlang der Sankt-Johannis-Straße bildet das Verbindungsstück zwischen dem Fabrikverkauf Seemaxx, der Altstadt und dem Bodensee (vgl. Abb. 4). Die Seemeile wurde als Fußgängerzone angelegt. Durch die Einzelhandelsflächen im Erdgeschossbereich des Jahrhundertbaus sowie des SeeParks wurde das Einkaufsangebot der Kernstadt erweitert und die Achsenfunktion zwischen Fabrikverkauf und Altstadt gestärkt.

Tagungs- und Kulturzentrum Milchwerk: Das Tagungs- und Kulturzentrum „Milchwerk“ wurde bereits 1992 eröffnet und dient als Standort für Messveranstaltungen, Tagungen und Kongresse. Im Rahmen des Konversionsprojektes Schiesser-Areal wurde das Zentrum saniert, um einen modernen Trakt erweitert und durch eine Verlegung des Haupteinganges zur Innenstadt geöffnet.

Weitere Projekte: Im Hof des ehemaligen Milchwerk-Areals befindet sich ein 46 m hoher Wasserturm, der seine ursprüngliche Funktion bereits seit längerem verloren hat (vgl. Abb. 5). Er wurde von einem Privatinvestor erworben und soll zu einem exklusiven Gastronomie-, Büro- und Wohnstandort mit innovativer Null-Energie-Technik ausgebaut werden. Auf dem jetzigen Bauhofgelände sowie angrenzenden älteren Wohngebäuden sollen ein Gesundheitszentrum, ein Polizeirevier sowie gegebenenfalls weitere Wohnbebauung verwirklicht werden.

Die Konversion des Schiesser-Areals ist zusammenfassend in Tab. 1 dargestellt.



Abb. 4 Seemeile sowie Fabrikverkauf Seemaxx im Hintergrund. (Foto: Anja Lassel)

8 Planungs- und städtebauliche Aspekte der Schiesser-Konversion

Flächenrecycling-Projekte stellen eine neue Herausforderung für die traditionelle Bauleitplanung dar, da bisherige Entscheidungswege zunehmend überfordert sind, schnelle Entscheidungen zu treffen. Statt des traditionellen entscheidungs- und durchsetzungsorientierten Verwaltungshandelns ist insbesondere beim Flächenrecycling ein Vorgehen notwendig, das auf Kooperation und Konsensfindung gerichtet ist (Thein/Brüggemann 1995: 8). Um eine rasche Umsetzung der Planungen zu erreichen, wird eine aktive, bedarfsorientierte und strategische Ausrichtung mit einem intelligenten und flexiblen Instrumenteneinsatz, der die vorhandenen städtebaulichen Planungsinstrumente geschickt kombiniert, immer wichtiger.

Für die formelle planungsrechtliche Absicherung der einzelnen Abschnitte des Konversionsprojektes haben die in Tab. 2 sowie in Abb. 6 aufgeführten städtebaulichen Instrumente Anwendung gefunden. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde der aus dem Jahr 1986 stammende Flächennutzungsplan geändert. Die Ausweisung als Gewer-



Abb. 5 Der ehemalige Wasserturm am Rande des Schiesser-Areals. (Foto: Anja Lassel)

begebiet für das ehemalige Schiesser-Produktionsgelände wurde in ein Misch- und Sondergebiet geändert.

Zu Beginn der Umnutzung wurde der „Jahrhundertbau“ als Vorhaben nach § 34 BauGB zugelassen, um eine schnelle Entwicklung des Gebietes zu garantieren. Hierdurch wurde die Neugestaltung des Jahrhundertbaus zu einem Schlüsselprojekt, welches die weitere Vermarktung des Geländes positiv beeinflusste. Ergänzend zur Innenbereichssatzung kamen vorhabenbezogene Bebauungspläne für die gewerbliche Nutzung und den „SeePark“ zum Einsatz. Diese dienten vor allem der Umsetzung besonderer städtebauli-

Tab. 1 Flächennutzungen vor und nach der Revitalisierung des Schiesser-Areals. (Quelle: Eigene Darstellung (Datengrundlagen: Büro Baldauf))

Flächennutzung vor der Umnutzung		Flächennutzung nach der Umnutzung	
Art der Nutzung	m²	Art der Nutzung	m²
Gewerbliche Fläche	ca. 108.400	gewerbliche Fläche	ca. 76.070
Parkierung	ca. 4.420	FOC inkl. Parkierung und Freianlage (u. a. Wasser)	ca. 21.870
		Dienstleistung	ca. 1.470
Wohnbaufläche	ca. 8.250	Wohnbaufläche	ca. 16.500
Gemeinbedarf	ca. 20.770	Gemeinbedarf	ca. 21.980
Brachfläche	ca. 1.770		
Verkehrsfläche (teilweise nicht öffentlich)	ca. 7.610	Verkehrsfläche inkl. Grünfläche und Gewässer	ca. 13.520

Tab. 2 Städtebauliche Instrumente der einzelnen Projektabschnitte. (Quelle: Lassel (2010: 139))

Projektabschnitt	Instrument
Sanierung der Firmenverwaltung	§ 34 BauGB
Jahrhundertbau	§ 34 BauGB
HESTA Logistik-Center, Fabrikverkauf Seemaxx	vorhabenbezogener Bebauungsplan
Wohnbebauung SeePark	vorhabenbezogener Bebauungsplan
Tagungs- und Kulturzentrum Milchwerk, Polizeirevier und angrenzendes Mischgebiet	Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB

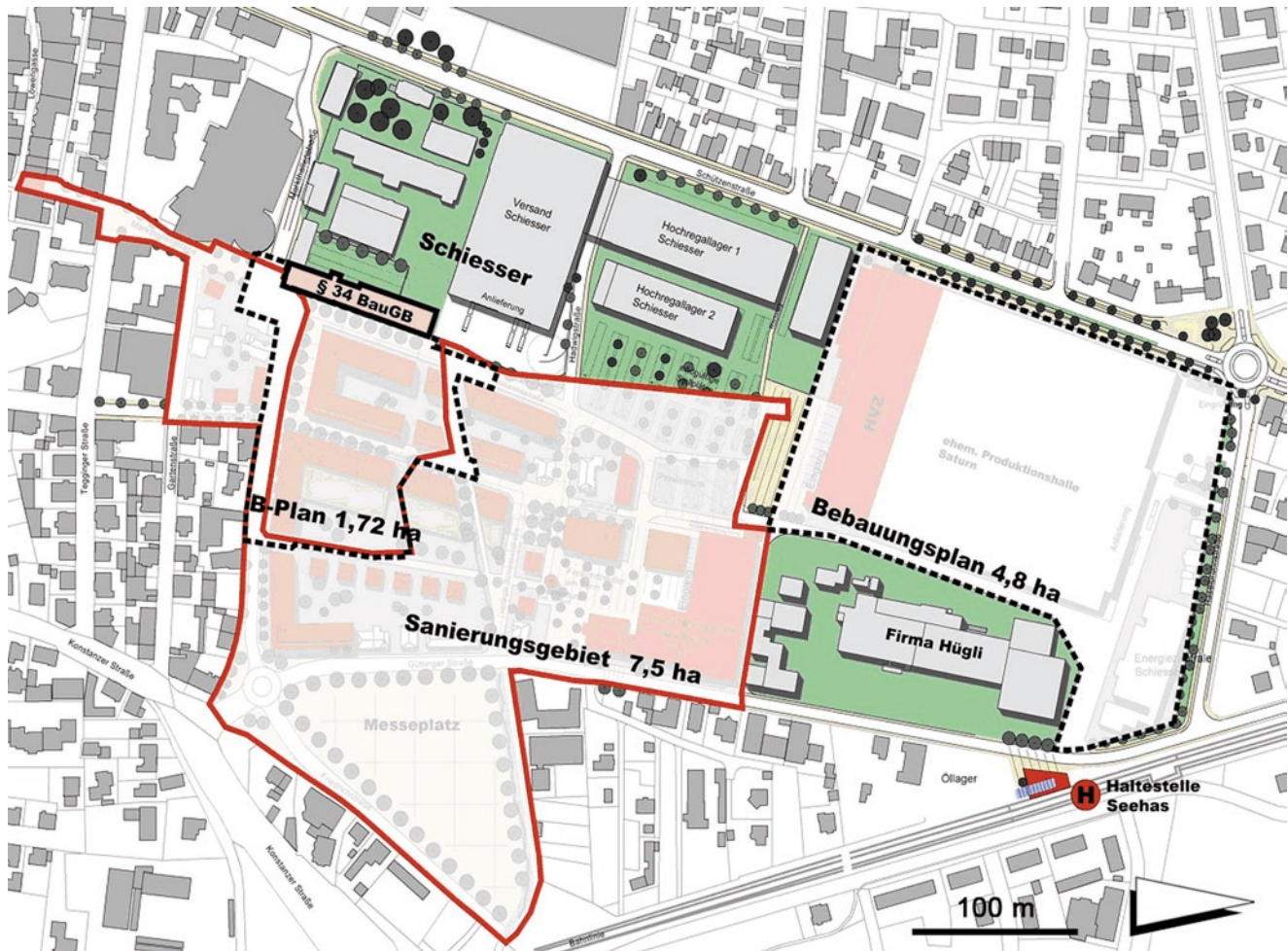


Abb. 6 Städtebauliche Instrumente im Bereich des Schiesser-Areals. (Quelle: Büro Baldauf)

cher und architektonischer Qualitäten, die im Entwurf des Investors enthalten waren, sowie ökologischer Standards. Die zusätzlichen Vorgaben wurden durch einen parallel erstellten städtebaulichen Vertrag mit der Firma HESTA Immobilien GmbH abgesichert. Auf diese Weise konnten Vereinbarungen für Erschließungs- und Planungskosten, aber auch gestalterische Details, die über die eigentlichen Festsetzungen eines herkömmlichen Bebauungsplanes hinausgehen, von der Stadt festgelegt werden.

Die Teilflächen des Tagungs- und Kulturzentrums „Milchwerk“, die sich im Besitz der Stadt Radolfzell befanden, wurden als städtebauliches Sanierungsgebiet nach

§§ 136 ff. BauGB festgesetzt. Neben baulichen wurden auch städtebauliche Mängel, ein hoher Versiegelungsgrad, die fehlende Möglichkeit der Quartiersquerung und die mangelhafte Wegebeziehung zur Altstadt festgestellt und beseitigt.

Die größten Umsetzungsprobleme waren bei der Verwirklichung des *Factory Outlet Centers* (FOC) „Seemaxx“ zu verzeichnen. Nach Einzelhandelserlass des Landes Baden-Württemberg sind Herstellerdirektverkaufszentren prinzipiell nur in Oberzentren genehmigungsfähig. Im konkreten Fall war daher die Durchführung eines Raumordnungsverfahrens erforderlich. Das Regierungspräsidium

Freiburg erteilte schlussendlich die Genehmigung, allerdings mit einer Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von 4.500 m², da in Ausnahmefällen *Factory Outlet Center* auch in Mittelzentren verwirklicht werden dürfen, sofern die Verkaufsfläche unter 5.000 m² liegt (Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg 2001: 13).

Der Planungsprozess für die Umnutzung des Schiesser-Areals zeichnete sich im gesamten Verlauf durch eine flexible Wahl der Planungsinstrumente aus, wobei mit innovativen Ideen auf die planerischen Anforderungen des Gebietes reagiert wurde. Von Beginn an wurde der Planungsprozess juristisch begleitet, um mit rechtlichen Instrumenten Lösungsvorschläge zu erarbeiten. Letztendlich hat sich die Wahl der passenden städtebaulichen Instrumente als wesentlicher Faktor für ein erfolgreiches Flächenrecycling herausgestellt.

Die Konversion des Schiesser-Areals wurde mittlerweile mit dem Flächenrecyclingpreis Baden-Württemberg, dem Preis für zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg – Bauherrenpreis und dem Stadtmarketingpreis ausgezeichnet.

9 Weitere Faktoren für ein erfolgreiches Flächenrecycling

Neben den bereits erwähnten Kriterien für ein erfolgreiches Flächenrecycling – der flexible Einsatz städtebaulicher Instrumente, die Planungssicherheit durch Rechtsberatung sowie das aktive und strategische Vorgehen – können weitere Erfolgsfaktoren herausgestellt werden. Auch die parallele Bearbeitung und Vernetzung der einzelnen Handlungsfelder, die personelle Kontinuität sowie die zügige Umsetzung und einheitliche Vermarktungsstrategie tragen zum positiven Ergebnis des Projektes bei. Darüber hinaus konnte festgestellt werden, dass die ökonomische Ausrichtung des Projektes, mit Projektmodulen, die finanziell aufeinander aufbauen, sowie die intensive Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle spielen.

Bei der Umsetzung wurde Wert auf ein paralleles Vorgehen gelegt, das sich durch die zeitgleiche Abfolge von Nutzungsplanung, Grundstücksaufbereitung, Finanzierungsplanung und Öffentlichkeitsbeteiligung äußert. Während die Baugrundaufbereitung aufgrund der wenigen Altlasten nur einen geringen Stellenwert einnahm, wurde der Finanzierungsplanung große Aufmerksamkeit gewidmet. So wurde das Schiesser-Areal für die Entwicklung in einzelne, räumlich und verfahrenstechnisch unabhängige Module aufgeteilt und abschnittsweise reaktiviert. Im Sinne dieses modularen Städtebaus wurde vertraglich mit dem Investor vereinbart, die Rendite aus abgeschlossenen Modulen zur Finanzierung der Folgeprojekte auf dem Gebiet zu reinvestieren. Durch diese Vorgehensweise wurden die finanziellen Risiken für

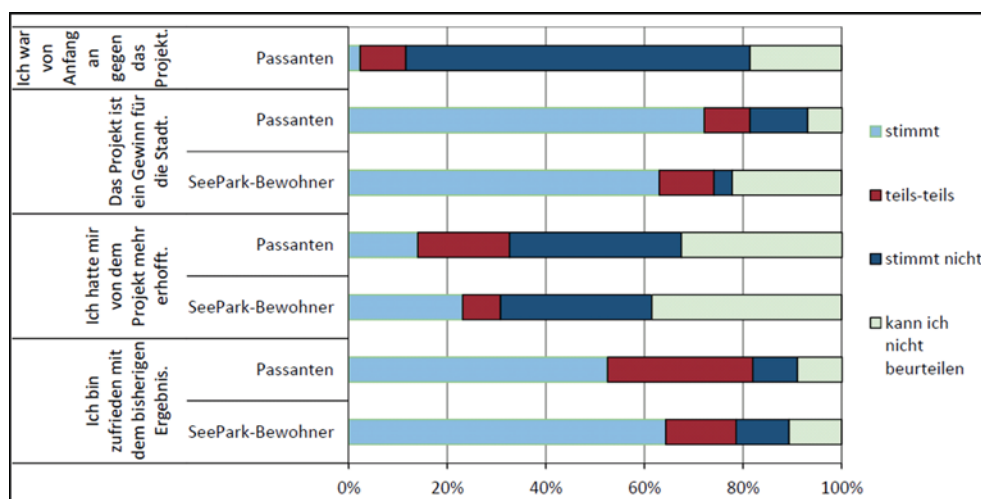
den Investor minimiert. Die einzelnen Realisierungsabschnitte orientierten sich an einem übergeordneten Leitbild, dem städtebaulichen Rahmenplan. Da dieser bereits konkrete Angaben für die Ausgestaltung der Einzelprojekte enthielt, konnten unnötige Nachbesserungen vermieden und somit ein schnelles und kostengünstiges Vorgehen garantiert werden. Um die Entwicklung der Schiesser-Fläche im Bezug zur Gesamtstadt zu steuern, wurde bereits zu Beginn des Planungsprozesses ein Stadtentwicklungskonzept ausgearbeitet. Die Einzelprojekte konnten so aufeinander abgestimmt werden, so dass das Gesamtbild einer gewachsenen Siedlungsstruktur entstand. Überdimensionierte oder unverträgliche Projekte konnten auf diese Weise verhindert werden. Das städtebauliche Ziel lag in erster Linie in der Wiederherstellung einer effektiven Wegeführung und des „Radolfzeller Maßstabs“, den die großflächige und unzugängliche Gewerbeanlage zerstört hatte. Zentrales Element war dabei der Ausbau der Achse vom Bodensee über die Altstadt bis zum „Seemaxx“. Durch die enge Verflechtung mit der Innenstadt ist das Gebiet heute gut in die Umgebung integriert. Die neuen Wege verbinden die einzelnen Nutzungen auf kurzer Distanz und leiten die Besucher. Neben der positiven Entwicklung des Gebietes selbst lassen sich auch zahlreiche Aufwertungseffekte auf die nähere Umgebung erkennen.

Aufgrund der Komplexität und hohen Anzahl an Beteiligten sowie den dadurch entstehenden Abstimmungs- und Koordinationsproblemen sind flexible Kooperationsformen und eine übergeordnete Projektleitung von zentraler Bedeutung für Flächenrecyclingprojekte (vgl. BMVBS/BBR 2004a; Beckmann/Tintemann 2004; Renner 2004). Um die einzelnen Handlungsfelder auszuarbeiten, wurde ein regelmäßig zusammentreffendes Projektteam aus den Vertretern der Stadt Radolfzell und HESTA Immobilien GmbH sowie externen Beratern – Professor Baldauf auf städtebaulicher und Thomas Burmeister auf rechtlicher Seite – gebildet. Dadurch konnten die aktuellen Fragestellungen abgearbeitet und eine schnelle und flexible Projektführung gewährleistet werden. Insbesondere das Engagement und die Kooperationsbereitschaft der einzelnen Akteure konnte als Erfolgsfaktor hervorgehoben werden. Als weitere zentrale Faktoren für die erfolgreiche Umnutzung haben sich die enge Verzahnung zwischen Stadt und Investor sowie die personelle Kontinuität erwiesen.

10 Wahrnehmung und Akzeptanz des Projektes

Innerstädtische Flächenrecyclingprojekte werden meist intensiver und kritischer betrachtet als Bauvorhaben auf der „grünen Wiese“, da sie eher im Fokus der Aufmerksamkeit stehen. Die Akzeptanz von Bauprojekten in der Bevölkerung hängt eng mit dem Umnutzungsprozess selbst zusammen. Einen großen Einfluss auf die Wahrnehmung haben dabei

Abb. 7 Bewertung des Schiesser-Areals durch Passanten sowie Bewohner. (Quelle: verändert nach Lassel (2010: 155))



beispielsweise Öffentlichkeitsarbeit und die Art und Größe der Nachnutzung. Für die Bürger nutzbare und verträgliche Nutzungen finden dabei größere Zustimmung. Wahrnehmung und Akzeptanz von Projekten können als Indikatoren Auskunft über Wirkung und Erfolg eines Projektes geben. Neben den bereits genannten Erfolgsfaktoren werden diese daher näher betrachtet.

Um die Wahrnehmung sowie Akzeptanz des Radolfzeller Konversionsprojektes einschätzen zu können, sind ergänzend zu mehreren Experteninterviews⁹ auch Befragungen der Bewohner des SeeParks sowie von Passanten durchgeführt worden (vgl. Lassel 2010). Die Bewohner des SeeParks wurden mit Hilfe eines per Postwurfsendung verteilten siebenseitigen Fragebogens schriftlich befragt. 31 Rückläufe ergaben bei aktuell erst 51 erwachsenen Bewohnern eine Rücklaufquote von 61 %. Die Befragung der Passanten – in der gesamten Radolfzeller Innenstadt einschließlich des Konversionsareals – erfolgte mit Hilfe einer gekürzten Version des Fragebogens. Die Passanten wurden nach einem vorher festgelegten Prinzip ausgewählt und mündlich befragt. Insgesamt konnten 51 Passanten befragt werden.

Die Experten schätzten das Projekt bis auf marginale Kleinigkeiten durchgängig positiv ein. Die absolute Mehrheit sowohl der Bewohner als auch der Passanten sah gleichfalls eine deutliche Verbesserung durch die Konversionsmaßnahme (vgl. Abb. 7).

Die meisten Befragten zeigten sich mit der städtebaulichen Umnutzung zufrieden und stuften das Projekt als einen Gewinn für die Stadt Radolfzell ein. Nur Wenige gaben an, dass sie das Projekt im Vorfeld abgelehnt haben. Für besonders gut gelungen hielten viele Passanten die Gestaltung der Konversionsfläche. Hierbei wurden speziell die Außenanlagen, die Neunutzung vorhandener Gebäude sowie die durch die Fußgängerzone gegebene Durchgängigkeit und Anbindung an die Innenstadt hervorgehoben.

Die Befragung der SeePark-Bewohner ergab, dass fast 80 % mit ihrer Wohnsituation zufrieden sind. Ein Kritikpunkt, der in vergleichbarer Form auch bei ähnlichen Konversionsprojekten, wie dem Französischen Viertel in Tübingen auftritt (Manderscheid 2004: 389), war die auf Grund der engen räumlichen Nähe von Wohn- und Gewerbenutzung entstehende Lärmbelästigung.

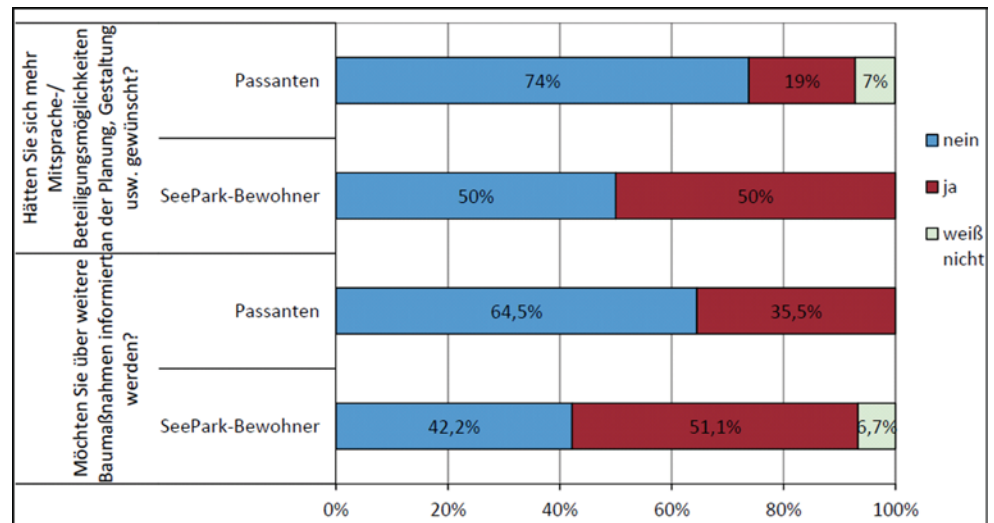
Insgesamt spiegelt die hohe Zufriedenheitsrate eine intensive, projektbegleitende Öffentlichkeitsarbeit wider. Trotz anfänglicher Kritik und Vorbehalte der Bevölkerung konnte durch eine umfassende Informationspolitik eine hohe Akzeptanz erreicht werden. Eine weiterreichende Einbeziehung der Bevölkerung bei städtebaulichen Projekten („partizipativer Planungsansatz“) sollte diskutiert werden, da die Umfrage in Radolfzell gezeigt hat, dass sich einige mehr Mitsprache- und Beteiligungsmöglichkeiten gewünscht hätten (vgl. Abb. 8).

11 Weitere städtebauliche Vorhaben der Stadt Radolfzell

Die Konversion des Schiesser-Areals ist mittlerweile weitgehend abgeschlossen, bis auf Einzelvorhaben, wie die Umgestaltung des Wasserturms (siehe oben). Die Zielsetzung der Stadt Radolfzell, das Altstadtumfeld neu zu ordnen und damit dem Mittelpunkt der Stadt eine dauerhafte Lebensfähigkeit zu erhalten, soll nun südlich der Altstadt fortgesetzt werden. Wie in Abb. 2 zu sehen, trennen die Gleise der Deutschen Bahn die Altstadt nahezu vollständig vom Bodenseeufer. Da 11 ha Bahnbetriebsflächen nicht mehr benötigt werden, besteht hier die Chance, mittels des städtebaulichen Projektes „Stadt-Bahn-See“ die erhebliche Trennwirkung der Gleisanlagen zumindest teilweise zu überwinden. Mittlerweile wurde das Projekt in das Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen und mit einer finanziellen Förderung versehen.

⁹ Am Ende des Aufsatzes sind die Gesprächspartner genannt.

Abb. 8 Wünsche von Passanten sowie Bewohnern bezüglich Information und Partizipation. (Quelle: verändert nach Lassel (2010: 131 und 133))



12 Fazit und Ausblick

Das dynamische Mittelzentrum Radolfzell hat, bedingt durch die ökologische Wertigkeit seines Umlandes, kaum Möglichkeiten, neue Flächen für Gewerbeansiedlungen oder Wohnnutzung in Anspruch zu nehmen. Historisch bedingt befinden sich jedoch am Rande der Kernstadt und noch innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers relativ großflächige Bereiche, die durch wirtschaftliche Umstrukturierungen für Umnutzungen zur Verfügung stehen. Hierdurch konnte Radolfzell bislang mehr als 16 ha für Gewerbe und Wohnungen zur Verfügung stellen, ohne hierfür in Regionale Grünzüge oder ökologisch sensible Bereiche einzugreifen. Auch städtebaulich erweisen sich die Flächenrecyclingmaßnahmen als sehr positiv, da hierdurch bestehende erhebliche Barrieren innerhalb des geschlossenen Siedlungskörpers aufgebrochen werden konnten. Durch die Umgestaltungen gewinnt die Stadt Radolfzell deutlich an Attraktivität sowohl für Wirtschaftsunternehmen als auch für die Bewohner. Der in Radolfzell verwirklichte Ansatz kann als Modell für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in einer Region dienen, in welcher ein erhebliches Konfliktpotenzial zwischen ökologischen Restriktionen und wirtschaftlicher Dynamik um die begrenzte Ressource Raum zu verzeichnen ist.

Literatur

- BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2003): Zukunft findet Stadt. Strategien und Indikatoren nachhaltiger Stadtentwicklung. Bonn. = Werkstatt: Praxis, Heft 2003, 6.
- BDI (Bundesverband der deutschen Industrie) (2006): Innovationsindikator Deutschland 2006. Berlin.
- Beckmann, K. J.; Tintemann, I. (2004): Umnutzung von Bahnbrachen – Schlussfolgerungen aus innovativen Projektbeispielen. In: Informationen zur Raumordnung, 9/10, 551–566.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung) (Hrsg.) (2011): 30-ha-Ziel realisiert. Konsequenzen des Szenarios Flächenverbrauchsreduktion auf 30 ha im Jahr 2020 für die Siedlungsentwicklung. Bonn. = Forschungen, Heft 148.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2004a): Fläche im Kreis. Kreislaufwirtschaft in der städtischen/stadtregionalen Flächennutzung. Ein ExWoSt-Forschungsfeld. Bonn. = ExWoSt-Informationen 25/1.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2004b): Zwischennutzung und neue Freiflächen. Städtische Lebensräume der Zukunft. Bonn.
- BMVBS (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung); BBR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) (Hrsg.) (2008): Erfolgsbedingungen von Wachstumsmotoren außerhalb der Metropolen. Berlin, Bonn. = Werkstatt: Praxis, Heft 56.
- Difu (Deutsches Institut für Urbanistik) (Hrsg.) (2008): Wege zum nachhaltigen Flächenmanagement – Themen und Projekte des Förderschwerpunktes REFINA. Forschung für die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und ein nachhaltiges Flächenmanagement. Berlin.
- Dominé, A.; Schwarck, C. (2007): Neue regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2025 für Baden-Württemberg. In: Statistisches Monatsheft Baden-Württemberg 6, 8–14.
- Ferber, U.; Grimski, D.; Glöckner, S.; Dosch, F. (2010): Stadtbrachpotenziale: Von Leuchttürmen und Patchwork. In: Informationen zur Raumentwicklung 1, 1–11.
- Götz, F. (1967): Geschichte der Stadt Radolfzell. Radolfzell. = Hegau Bibliothek, Bd. 12.
- Hartenstein-Janssen, J. (2010): Innenverdichtung vor Aussenentwicklung – Der Weg zu einem sparsamen Flächenverbrauch? In: Regio Basiliensis 51, 3, 153–159.
- Hecking, G.; Mikulicz, S.; Sättele, A. (1988): Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsentwicklung im Bodenseeraum. Stuttgart.
- Herzberg, M.; Scherer, R.; Schnell, K.-D. (2010): Der Europäische Verflechtungsraum Bodensee – ein MORO-Projekt. Ravensburg, Waldshut-Tiengen.
- IGKB (Internationale Gewässerschutzkommission für den Bodensee) (2004): Der Bodensee. Zustand – Fakten – Perspektiven. Bregenz.

- IMeG (Initiativkreis Metropolitane Grenzregionen) (2011): Informationen zum Initiativkreis Metropolitane Grenzregionen. Online unter: <http://www.metropolitane-grenzregionen.eu/ueber> (letzter Zugriff am 02.08.2011).
- Jessen, J. (2000): Leitbild kompakte und durchmischte Stadt. In: *Geographische Rundschau* 52, 7/8, 48–50.
- Juchelka, R. (2003): Standort Innenstadt – Mehrwert durch Umgestaltung. Aachen.
- Köhler, S. (2007): Zukunftsregion Bodensee-Oberschwaben. In: Köhler, S. (Hrsg.): *Wachstumsregionen fernab der Metropolen. Chancen, Potenziale und Strategien*. Hannover, 104–115. = Arbeitsmaterialien der ARL, Nr. 334.
- Lassel, A. (2010): Innovative Projekte der Stadtentwicklung am Beispiel der Schiesser-Konversion in Radolfzell. Tübingen. Diplomarbeit am Geographischen Institut der Eberhard-Karls-Universität Tübingen.
- Lehmann, S. et al. (2007): Anerkennung des „Europäischen Verflechtungsraums Bodensee“. Antrag der Grünen beim Landtag von Baden-Württemberg; Aktenzeichen Drs. 14/896 vom 09.02.2007.
- Lieber, M.; Preuß, T. (2010): Flächenrecycling – neue Ergebnisse aus der REFINA-Forschung. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 1, 59–70.
- LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2007): Indikatoren zur Siedlungsentwicklung. Karlsruhe.
- LUBW (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg) (2011): Informationen und Karten zu den Schutzgebieten in Baden-Württemberg. Online unter: <http://brsweb.lubw.baden-wuerttemberg.de> (letzter Zugriff am 19.04.2011).
- Manderscheid, K. (2004): Milieu, Urbanität und Raum: soziale Prägung und Wirkung städtebaulicher Leitbilder und gebauter Räume. Wiesbaden.
- Megerle, A. (1992): Probleme der Durchsetzung von Vorgaben der Landes- und Regionalplanung bei der kommunalen Bauleitplanung am Bodensee. Ein Beitrag zur Implementations- und Evaluierungsdiskussion in der Raumplanung. Tübingen. = *Tübinger Geographische Studien*, Heft 110.
- Megerle, H. E. (2009): Metropolitan Regions as a New Spatial Planning Concept. Aspects of Implementation, Using the Example of South-Western Germany. Hannover. = *Studies in Spatial Development*, No. 8.
- Megerle, H.; Eberle, D. (2005): Umwelt- und Landschaftsplanung in Räumen hoher Nutzungsdiversität – Herausforderungen, Konflikte und Lösungsstrategien am Beispiel des Bodenseeraumes. In: *Raumforschung und Raumordnung* 63, 5, 351–359.
- Ministerium für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg (2000): *Umweltplan Baden-Württemberg*. Schorndorf.
- MKRO (Ministerkonferenz für Raumordnung) (2006): *Leitbilder und Handlungsstrategien der Raumentwicklung in Deutschland*. Berlin. Online unter: <http://www.bmvbs.de/cae/servlet/contentblob/31494/publicationFile/545/leitbilder-und-handlungsstrategien-fuer-die-raumentwicklung-in-deutschland-2006.pdf> (letzter Zugriff am 11.10.2011).
- Prognos AG (2007): *Zukunftsatlas 2007*. Online unter: http://www.prognos.com/zukunftsatlas/pdf_07/Prognos_Zukunftsatlas_2007_Auf%20einen%20Blick.pdf (letzter Zugriff am 07. 10. 2011).
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (2005): *Rankings und Online-Erhebungen. Die Region Bodensee-Oberschwaben im bundesweiten Vergleich*. Ravensburg. = Info-Heft Nr. 7.
- Regionalverband Bodensee-Oberschwaben (2010): *MORO – Modellvorhaben der Raumordnung*. Online unter: http://www.rvbo.de/64_Projekte__MORO.RVBO (letzter Zugriff am 07.10.2011).
- Regionalverband Hochrhein-Bodensee (2000): *Regionalplan Hochrhein-Bodensee*. Online unter: <http://www.hochrhein-bodensee.de/30/> (letzter Zugriff am 19.04.2011).
- Renner, M. (2004): Revitalisierung von Bahnbrachen – Zum Sachstand. In: *Informationen zur Raumentwicklung* 9/10, 539–549.
- Schmitz-Veltin, A. (2008): Wirtschaftspotenziale des Bodenseeraumes. In: *Geographische Rundschau* 60, 10, 48–53.
- Stadt Radolfzell (2006): *Flächennutzungsplan 2015*. Radolfzell.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (1996): *Die Region Bodensee-Oberschwaben und ihre Landkreise*. Stuttgart. = *Materialien und Berichte*, Heft 8.
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2010): *Struktur- und Regionaldatenbank*. Online unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/SRDB/home.asp?H=BevoelkGebiet> (letzter Zugriff am 07.10.2011).
- Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (2011): *Bevölkerungsentwicklung in Baden-Württemberg seit 1950 nach Regierungsbezirken*. Stuttgart. Online unter: <http://www.statistik.baden-wuerttemberg.de/BevoelkGebiet/Landesdaten/LRt0101.asp> (letzter Zugriff am 04.08.2011).
- Südkurier (2010): *Seemaxx-Erweiterung: Mehr Platz zum Einkaufen*. Online unter: <http://www.suedkurier.de/region/kreis-konstanz/radolfzell/Seemaxx-Erweiterung-Mehr-Platz-zum-Einkaufen;art372455,4213789#kommentare> (letzter Zugriff am 30.08.2011).
- Thein, J.; Brüggemann, J. (1995): Handlungsstrategien zum Flächenrecycling – der iterative Planungsprozess. In: Genske, D.; Noll, H.-P. (Hrsg.): *Brachflächen und Flächenrecycling*. Berlin, 1–17.
- Umweltbundesamt (2010): *Reduzierung der Flächeninanspruchnahme*. Online unter: http://www.umweltbundesamt.de/rup/flaechen/index.htm#Nutzung_Flaeche_Raum (letzter Zugriff am 02.09.2011).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2001): *Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten – Raumordnung, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass)* vom 21. Februar 2001 (Az. 6–2500.4/7).
- Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (2002): *Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002*. Stuttgart.

Experteninterviews und Telefonate

- Burmeister, T., Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Gespräch geführt am 16.09.2009 in Freiburg.
- Köhler, S., damaliger Verbandsdirektor des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben, Gespräch geführt am 17.10.2007 in Ravensburg.
- Laule, M., Stadtverwaltung Radolfzell, Gespräch geführt am 17.08.2009 in Radolfzell.
- Tourist-Information Radolfzell, Telefonat zu aktuellen touristischen Daten im Dezember 2010.