

Forschungsleitfrage: Welche konkreten Maßnahmen sind geeignet, die Stadt als Standort für Arbeitsplätze der Bewohner zu sichern?

Städte mit hohem Stadtumbau-Bedarfen in Westdeutschland leiden häufig an den Folgen der Krise ihrer altindustriellen Leitbranche, dazu weisen manche eine relativ periphere Lage auf. Für den notwendigen wirtschaftlichen Strukturwandel vom Industrie- zum Dienstleistungsstandort fehlen meist dafür notwendige industrielle Kerne in zukunftsfähigen Zweigen, eine günstige verkehrsgeographische Lage, aber auch qualifizierte Arbeitskräfte. Die Chancen einer umfassenden Kompensation der zurückliegenden Arbeitsplatzverluste sind gering, sehr wohl zeigen sich aber insbesondere dann hoffnungsvolle Ansätze für neue Beschäftigung, wenn an Kompetenzen der früheren Industrieproduktion oder anderen Alleinstellungsmerkmalen angeknüpft werden kann. Die Erfahrungen zeigen, dass der Städtebau den erfolgreichen wirtschaftlichen Strukturwandel durch ein geeignetes Flächen- und Immobilienmanagement unterstützen oder sogar beschleunigen kann. Wichtiges Element dieses Managements ist ein differenziertes Flächenangebot für Unternehmen, das innerstädtische und verkehrsgünstig gelegene Standorte an der Peripherie umfasst. Spezialimmobilien der Altindustrie können durch Umnutzung durchaus Alleinstellungsmerkmale entfalten und damit den Strukturwandel unterstützen. Wichtig ist es, die Potenziale der Branchen abzuschätzen und vermarktbar Lagen soweit zu mobilisieren, dass sie kurzfristig für Verkauf und Nutzung zur Verfügung stehen. Häufig sind zur Mobilisierung aufwändige Verfahren notwendig, die u. U. auch die Klärung der Eigentumsverhältnisse in Folge von Insolvenzen etc. erfordern. Werden diese Prozesse erst bei Interesse eines Unternehmens an der Fläche gestartet, ist der Zeitaufwand meist zu hoch und das Unternehmen springt möglicherweise ab.

Eine Auswertung der relevanten Impulsprojekte in den Pilotstädten offenbart fünf Branchen, in denen in enger Zusammenarbeit mit privaten Akteuren besondere Chancen für die Schaffung oder Sicherung von Arbeitsplätzen durch städtebaulich orientierte Ansätze liegen:

Gesundheitsnahe Wirtschaft: Die meisten Arbeitsplätze, die durch Stadtumbau-Impulsprojekte in Pilotstädten entstanden sind, gehören in den Bereich des Gesundheitswesens: In Bremerhaven, Selb, Salzgitter und Wilhelmshaven sind durch Umbau oder Neubau auf Rückbauflächen ambulante und stationäre Einrichtungen für ältere bzw. demente Menschen geschaffen worden. Außerdem haben neue Wohnungsangebote mit angeschlossenem Service für ältere Menschen in Oer-Erkenschwick, Schwalm-Eder-West, Selb und Wilhelmshaven Arbeitsplatzbedarfe induziert. In Albstadt entstehen auf dem 1 ha großen Areal eines ehemaligen Schlachthofes Werkstätten und weitere Dienstleistungen für Behinderte.

Innerstädtischer Einzelhandel: In Strukturkrisestädten hat der häufig immense Kaufkraftverlust zu einer Abwärtsspirale des Einzelhandels u. a. in den Innenstadtlagen geführt. Zu dieser Abwärtsspirale trug in diesen Städten meist auch eine langjährige Zurückhaltung von Investitionen in die Gebäude und den öffentlichen Raum bei. Kommunale Stadtumbau-Investitionen in den öffentlichen Raum mit dem Ziel diese und damit auch den Einzelhandel und die Gastronomie zu beleben, wurden beispielhaft in den Citys von Gelsenkirchen und Völklingen getätigt. Dort wurden Straßen und Plätze gestaltet und mitunter auch veranstaltungstauglich gemacht. Ein weiteres Beispiel ist die Überdachung eines Teilbereichs des zentralen Platzes in Saarbrücken-Burbach für Marktstände und Events.

Freizeitwirtschaft: Freizeitgroßeinrichtungen wie Science Center haben sich in Deutschland zu Publikumsmagneten entwickelt und gelten als nur schwer in integrierte Lagen und Bestandsgebäude einzugliedern. Das so genannte „Dynamikum“, ein Mitmachmuseum mit einer Fläche von 4.000 qm und ca. 200 Exponaten rund um das Thema Bewegung, wird im März 2008 in der ehemaligen Schuhfabrik Rheinberger in Pirmasens eröffnet. Es wird das erste Science Center in Rheinland-Pfalz sein und belegt, dass Arbeitsplätze der großflächigen Freizeitindustrie auch in innerstädtischen Lagen und Bestandsgebäuden denkbar sind.

Tourismus: Mit städtebaulichen Investitionen in touristischen Infrastruktureinrichtungen können Arbeitsplätze gesichert oder auch geschaffen werden. Ein Beispiel aus dem ExWoSt-Forschungsfeld stellt der Aufbau eines Multifunktionsgebäudes am Neuenhainer See in der ländlich geprägten Region Schwalm-Eder-West dar, wo die Voraussetzungen für ein Gastronomie-, Seminar- und Veranstaltungsangebot geschaffen werden konnten. Der Versuch, durch ein kommunales Förderprogramm im Kurort Bad Zwesten den Umbau von Wohnraum zu Ferienwohnungen und damit den Tourismus anzuregen, erscheint ebenfalls sinnvoll, wenn er auch aufgrund der kurzen Laufzeit im Pilotvorhaben keinen Erfolg erbracht hat.

Kulturwirtschaft: Mit gezielten städtebaulichen Maßnahmen können Kulturschaffende in Stadtumbau-Räume „gelockt“ werden und dort Arbeitsplätze schaffen. Ein solcher Ansatz konnte in Hamburg-Wilhelmsburg beobachtet werden, wo ein Unternehmen mit Unterstützung der Städtebauförderung in einem Altindustriegebäude Atelierwohnungen zum Arbeiten und Wohnen geschaffen hat, die sich einer großen Nachfrage erfreuen.

Bauwirtschaft: Durch die Umsetzung der Impulsprojekte sind in den Pilotstädten häufig erhebliche Impulse für die regionale Bauwirtschaft ausgelöst worden, was ebenfalls zumindest zur Sicherung von Arbeitsplätzen beigetragen hat. In diesem Zusammenhang ist die Beobachtung hervorzuheben, dass Eigentümerwechsel in der Immobilienwirtschaft zu Immobilienfonds Konsequenzen für die regionale Bauwirtschaft mit sich bringen können: Die überregional agierenden Fonds schreiben ihre notwendigen Dienstleistungen für große Teile ihrer Bestände häufig bundesweit aus. Die Folge ist, dass kleine und mittelständische Unternehmen aus der jeweiligen Region kaum zum Zuge kommen und damit indirekt Kaufkraft der Region verloren gehen kann.