MA-Thesis / Master

Ulla Basqué

Revitalisierung innerstädtischer Brachen am Fluss

Am Beispiel Marina Quartier in Regensburg

Diplom.de

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de/ abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2008 Diplom.de
ISBN: 9783836635950

https://www.diplom.de/document/227201

Ulla Basqué

Revitalisierung innerstädtischer Brachen am Fluss

Am Beispiel Marina Quartier in Regensburg

Diplom.de

MA-Thesis / Master

Ulla Basqué

Revitalisierung innerstädtischer Brachen am Fluss

Am Beispiel Marina Quartier in Regensburg

Diplom.de

Ulla Basqué
Revitalisierung innerstädtischer Brachen am Fluss
Am Beispiel Marina Quartier in Regensburg

ISBN: 978-3-8366-3595-0
Herstellung: Diplomica® Verlag GmbH, Hamburg, 2009
Zugl. Technische Universität Dresden, Dresden, Deutschland, MA-Thesis / Master, 2008

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden und der Verlag, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica Verlag GmbH
http://www.diplomica.de, Hamburg 2009

Danksagung

Diese Masterarbeit entsteht am Ende meines postgradualen Studiums, welches mir neben meinem Architekturbüro und Familienleben sehr viel Zeit und Kraft abverlangt hat. Gleichzeitig hat mich das Wissen der Immobilienökonomie als Ergänzung zu meinem (Innen-) Architekten-Beruf unglaublich bereichert und echte Freude bereitet. Durch den Tod meines Vaters und meiner Zwillingsschwester hat diese Arbeit länger gedauert als gedacht, sie sei den Beiden gewidmet. Ohne die Unterstützung zahlreicher Menschen, deren Namen ich hier gar nicht alle aufführen kann, wäre eine so umfangreiche Arbeit gar nicht möglich gewesen.

Mein besonderer Dank gilt meinem Betreuer, Martin Schnell vom Institut EIPOS in Dresden und Prof. Dr. Schäfers vom Regensburger Lehrstuhl für Immobilienmanagement für die immer freundliche und prompte wissenschaftliche Unterstützung. Ebenso möchte ich mich bei den Gutachterausschüssen der Hafenstädte, den Experten der zahlreichen Befragungen sowie den Vertretern der Stadt Regensburg und der bayernhafen Gruppe bedanken, die sehr hilfsbereit gerne meine vielen Fragen beantwortet haben.

Last but not least gilt mein herzlicher Dank meinen Mitarbeitern und ganz besonders intensiv meinem Partner und unseren Kindern, die oft auf mich verzichten mussten.

∞ DANKE ∞

Donau-Universität Krems

Europäisches Institut für postgraduale Bildung an der TU Dresden e. V.

Thema:	**Revitalisierung innerstädtischer Brachen am Fluss am Beispiel „Marina Quartier“ in Regensburg**
Autor:	Dipl. Ing.(FH) Ulla Basqué
Jahrgang:	2005
Seitenzahl:	123 zzgl. 11 Anhänge (60 Seiten)

Inhalt:

Anlass der Untersuchung ist das Revitalisierungskonzept „Marina Quartier“ der Stadt Regensburg für eine zentral an der Donau gelegene Brache mit Büro– und Wohnnutzung sowie einer Binnenmarina. Aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit des bisher vorliegenden Konzeptes stellt sich die Aufgabe eine Stadtrevitalisierung am Fluss im Allgemeinen und insbesondere in diesem Fall profitabel zu gestalten.

Nach einer Analyse des Standorts und der zahlreichen Akteure werden vergleichbare Projektentwicklungen untersucht und mit einer idealen benchmark abgeglichen.
Durch die Analyse des Medienhafens Düsseldorf, des Innenhafens Duisburg, des Rheinauhafens Köln und des Westhafens Frankfurt lassen sich weitere Erfolgsfaktoren generieren:

1. eine Entwicklungsstrategie mit homogener Planung und polyzentrischer Stadtstruktur, realisiert in mehreren Bauphasen zur Risikostreuung,
2. eine sinnstiftende Identität des Stadtteils neben dem Bau eines Wahrzeichens zur nachhaltigen Stadtquartiersentwicklung,
3. eine optimierte Infrastruktur mit Durchlässigkeit zu angrenzenden Stadtvierteln zur Vernetzung mit dem umgebenden Bestand,
4. Partizipation der Bürger zur Schaffung breiter Akzeptanz in der Bevölkerung
5. ein multifunktionales, flexibles Produktkonzept, abgestimmt auf den jeweiligen *genius loci* der Stadt als Steuerungstool im Wettbewerbsmarkt sowie
6. der richtige Zeitpunkt der Realisierung und die richtigen Partner

Die Parameter der erfolgreichen Stadtrevitalisierung am Fluss werden auf das Beispiel Regensburgs nach eingehender Standort- und Wettbewerbsanalyse angewendet und zu einem Produktkonzept mit 50%-iger Wohn-, 25%-iger Büro- und 25%-iger Mischnutzung für Tourismus, Gastronomie, Hotel und thematischem Einzelhandel vernetzt. So kann ein grünes, mediterranes Stadtquartier mit Boulevard, Kanälen mit dem ehemaligen Schlachthof als Biozentrum in der Mitte bei hoher Aufenthaltsqualität und Erlebnisdichte entstehen.
Sowohl der Frontdoor- als auch der Backdoor-Approach bescheinigt dem multifunktionalen Produktkonzept für das Marina Quartier nun eine überaus große Wirtschaftlichkeit, was anhand der zuvor heraus gearbeiteten Parameter und Kriterien deutlich bestätigt wird.

Betreuer: **Prof. Dr. Wolfgang Schäfers**

(Lehrstuhl für Immobilienmanagement/ Universität Regensburg)

Weitergabe gesperrt: nein

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung....8
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung....8
1.2 Herleitung der Aufgabenstellung....10
1.3 Problemstellung der Arbeit....11
1.4 Gang der Untersuchung....13
2 Analyse der Ausgangssituation....14
2.1 Die Entwicklung von Stadt und Hafen....14
2.2 Risiken und Chancen des Standortes am Fluss....18
3 Parameter der Untersuchung....19
3.1 Die Rolle der Stadtentwicklung....19
3.2 Nutzergruppen....20
3.2.1 Nutzermix des Gewerbes....20
3.2.2 Nutzertyp des Wohnens (Milieus)....22
3.3 Die Akteure und ihre Interessenlage....25
3.4 Organisationsform und Projektstruktur....26
3.5 Wirtschaftlichkeit der Projektentwicklung....26
3.6 benchmark für die optimale Stadtrevitalisierung am Fluss....27
4 Analyse von Stadthafen-Entwicklungsprojekten....28
4.1 Auswahl der zu untersuchenden Hafenrevitalisierungen....28
4.2 Medienhafen Düsseldorf....30
4.2.1 Die Stadt Düsseldorf am Rhein....30
4.2.2 Expansive Stadtentwicklung....31
4.2.2.1 Standort der Kreativen in 4 Phasen (ca. 34 Jahre)....31
4.2.2.2 Heterogene Monostruktur mit nachträglichem Wohnen....35
4.2.2.3 Der Zollhof als postmodernes Wahrzeichen....36
4.2.3 Die Mode erobert den Hafen zurück....36
4.2.4 Lokale Akteure und mutige Stadtplaner....38
4.2.5 Hohe Nachfrage bringt hohe Renditen....38
4.2.6 Kritische Würdigung....40
4.3 Innenhafen Duisburg (ca. 19 Jahre)....42
4.3.1 Die Stadt Duisburg....42
4.3.2 Der geglückte Strukturwandel im Innenhafen....43
4.3.2.1 Masterplan der IBA Emscher Park....44

4.3.2.2 Homogene Planung und polyzentrische Funktionsstruktur 44
4.3.2.3 Die urbane Mischung - Arbeiten & Wohnen, Freizeit, Kunst & Kultur 44
4.3.2.4 Ökologisches Stadtquartier am Innenhafen 45
4.3.2.5 Der Innenhafen als Impulsgeber zur weiteren Stadtentwicklung 46
4.3.3 Die nachhaltige urbane Mischung 47
4.3.4 Lokale Akteure und ein visionärer Masterplan 48
4.3.5 Den Abwärtstrend gestoppt 48
4.3.6 Kritische Würdigung 50
4.4 Weitere Revitalisierungen am Fluss 51
4.4.1 Rheinauhafen Köln 51
4.4.1.1 Vom Industriehafen zum Bürostandort der Zukunft (ca. 20 Jahre) 52
4.4.1.2 Homogene, polyzentrische Struktur mit Pfiff 52
4.4.1.3 Kranhäuser als futuristische Leuchttürme über dem Rhein 53
4.4.1.4 Urbaner Nutzungsmix als *state of the art* 54
4.4.1.5 moderne stadt – ein städtisches Netzwerk 54
4.4.1.6 Konstant hohe Nachfrage = hochpreisiges Niveau 55
4.4.1.7 Kritische Würdigung 56
4.5 Westhafen Frankfurt 57
4.5.1 Arbeiten & Wohnen neben dem Hafen (ca.15 Jahre) 57
4.5.2 Homogene Planung und duale Funktionsstruktur 58
4.5.3 Das größte „Ebbelweiglas“ der Welt 59
4.5.4 Die duale Mischung genügt nicht 59
4.5.5 ppp und spekulative Bautätigkeit 60
4.5.6 Fehlender Nutzermix mindert die Rendite 61
4.5.7 Kritische Würdigung 62
5 Ableiten von maßgeblichen KPI´s 64
5.1 Grundmuster von Entwicklungsstrategien 64
5.2 Rolle der Stadtplanung 65
5.3 „Think global, act local“ 66
5.4 Multifunktionales Produktkonzept 66
5.5 Der richtige Zeitpunkt und der richtige Partner 68
5.6 Nutzungskonzept für das Stadtquartier am Fluss 70
5.6.1 These 1: Die rhythmische Stadt 70
5.6.2 These 2: Kopplungen stärken den Nutzermix 72
5.6.3 These 3: Lärm als Quelle der Unverträglichkeit 74

6 Produktkonzept „Marina Quartier“ 75
6.1 Makrostandort Regensburg 76
6.2 Mikrostandort „Marina Quartier“ 82
6.3 Markt- und Wettbewerbsanalyse 86
6.3.1 Der aktuelle Büromarkt 86
6.3.2 Der aktuelle Wohnungsbau in Regensburg 87
6.3.3 Geplante Mischnutzungen in großen Arealen 88
6.3.4 Der Einzelhandel-Immobilienmarkt 89
6.3.5 Das Ergebnis der Expertenbefragung 90
6.4 Urbaner Mix und innovative cluster 93
6.5 Eine neue Identität: maritim und ökologisch 94
6.6 Experimenteller Wohnungsbau 94
6.7 Entwicklungsstrategie in 3 Phasen 95
7 Nutzungskonzept „Marina Quartier“ 96
7.1 Nutzermix aus Wohnen & Arbeiten, Freizeit und Tourismus 96
7.1.1 Eine Innenmarina im Stadtviertel ist kontraproduktiv 97
7.1.2 Freizeit & Tourismus, Sport & Vergnügen am Wasser 97
7.1.3 Dienstleistung und Hotel & Gastronomie als Lärmriegel 97
7.2 Phase 1: Infrastruktur und Erschließung 98
7.2.1 Abgestufte Bebauung zur Betonung der Sichtachse 99
7.2.2 Der Marina Boulevard am Kanal 99
7.2.3 Hotel, Dienstleistung, Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen 99
7.3 Phase 2: Biozentrum im ehemaligen Schlachthof 99
7.3.1 Innovative cluster im Bereich Sport und wellness 100
7.3.2 Experimentelles Wohnen am Schlachthof 101
7.4 Phase 3: Leuchtturmprojekt an der Donau 101
7.4.1 Wohnen am Kanal in Stadthäusern 101
7.4.2 Wohnen am Biozentrum im Geschoßwohnungsbau 102
7.4.3 Durchlässigkeit für Fahrradfahrer 102
7.4.4 Das mediterrane Stadtviertel 102
7.5 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung in Szenarios 103
7.5.1 Frontdoor-Approach aus der Sicht des Projektentwicklers 103
7.5.2 Backdoor-Approach aus der Sicht des Investors 105
8 Fazit 106
9 Verzeichnisse 109

9.1 Quellenverzeichnis 109
9.2 Literaturverzeichnis 116
9.3 Begriffsverzeichnis *aus www.wikipedia.de* 117
9.4 Abbildungsverzeichnis 119
9.4 Abbildungsverzeichnis 119
9.5 Tabellenverzeichnis 121
9.6 Abkürzungsverzeichnis 122
10 Anhang 123

1 Einleitung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Die Revitalisierung innerstädtischer Brachflächen am Fluss meist in ehemaligen Hafenarealen hat in Deutschland seit Jahren Hochkonjunktur. Auf der Münchner EXPO REAL 2007 wurden mehr als 25 deutsche große Projektentwicklungen, meist mit dem Leitmotiv „Wohnen und Arbeiten am Wasser“, beworben „der seit Jahren anhaltende Megatrend spätestens seit der erfolgreichen Revitalisierung der Londoner Docklands“[1].

Anfang der 60-er Jahre führte die Containerrevolution zu einer radikalen Umstellung der gesamten Güter-Logistik-Kette. Ehemals klassische Hafenfunktionen wie Lagerhaltung sowie die Produktion oder Veredelung von Gütern durch flankierendes Gewerbe siedelten auf die grüne Wiese der Außenbezirke um. Die Rezession zu Beginn der 80-er Jahre unterstützte dabei die Deindustrialisierung der Innenstädte und führte zu hohen Leerständen. In vielen Hafengebieten blieb die Monokultur des Rotlichtmilieus zurück, sie wurden zu „No–Go-Areas“, was zum Imageverlust und schleichender Verwahrlosung auch angrenzender Stadtteile führte.

In den 80-er Jahren, ausgehend vom ersten „Urban Waterfront Development“ in Baltimore/ USA 1964, wurden auch hierzulande verlassene Hafengebiete in wertvoller zentraler Lage wiederentdeckt und neuen Nutzungen, insbesondere dem wachsenden Dienstleistungssektor, zugeführt. Die meist einmalige urbane Lage am Wasser als Alleinstellungsmerkmal macht es überdies attraktiv für stadtnahe Wohnnutzung.

Im Wesentlichen sind Projektentwicklungen in ehemaligen Hafenarealen jedoch Stadtreparaturen, da hier meist große und zentral gelegene Flächen, umgeben von gewachsenen und funktionierenden Stadtteilen, zur Verfügung stehen. „Die regionale strategische Planung in den meisten betroffenen Städten beschäftigte sich selten mit ihren Hafen- und Uferzonen und übersah zumeist das Ausmaß der drohenden Neugestaltung.[2] So entstehen am Wasser gleichsam ganz neue Stadtquartiere wie z.B. die Hafencity Hamburg oder der Medienhafen Düsseldorf.

[1] Hanns-Ludwig Bauser, GF Wirtschaftsförderungsges.mbH metropoleruhr, Wirtschaftsmagazin Ruhr, 5/2007, S.22
[2] Florenz Rogge, „Revitalisierung alter Hafengebiete unter besonderer Berücksichtigung der Projektentwicklung, S. 17