



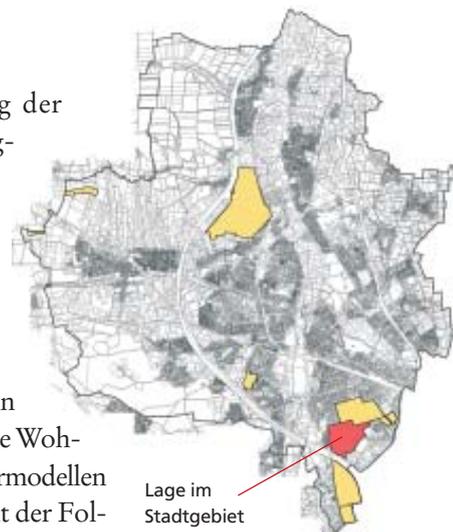


Kalb-Housing-Area (Kalb-Siedlung)

Südstadt

1996 stehen nach dem Abzug der Amerikaner in der Kalb-Housing-Area – oder Kalb-Siedlung – 1234 Wohnungen leer. Die Räumung fällt genau in die Zeit, in der in der Stadt, vornehmlich in der Innenstadt, Tausende von Wohnungen im Bau sind bzw. gerade fertig gestellt werden. Auf brachgefallenen Gewerbegrundstücken werden diese Wohnungen auf der Basis von Steuersparmodellen von privaten Investoren errichtet mit der Folge, dass Fürth seinen Status als „Stadt mit erhöhtem Wohnbedarf“ verliert.

Die Kalbsiedlung ist in unmittelbarer Nähe der O.-Darby-Barracks für die Soldaten mit ihren Familien zwischen 1950 und 1955 errichtet worden. Die Wohnsiedlung hat in der Nachkriegszeit Entspannung in das Verhältnis zur deutschen Bevölkerung bringen sollen, die sehr unter der Besetzung vieler Häuser durch die Amerikaner gelitten hat. Für die amerikanischen Bewohner ist die zugehörige komplette Infrastruktur mit errichtet worden. 1952 sind entstanden: der Highschool-Komplex an der Fronmüllerstraße, ein Kino, das Einkaufszentrum, Kindergärten und weitere Einrichtungen. Die Kalbsiedlung entwickelt sich zu einem eigenen Stadtteil.



Lage im
Stadtgebiet

Mehr als 1200 Wohnungen werden 1996 durch den Abzug der Amerikaner in der Stadt frei. Um für die Familien der Soldaten Platz zu schaffen, beschloss die US-Army in den 50er Jahren, eine große Siedlung zu errichten. Es entstand die Kalb-Housing-Area in der Fürther Südstadt. Durch den nun freiwerdenden Wohnraum muss die Stadt ihre Pläne ändern. Während man der Wohnungsnot und einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs zunächst mit Wohnungsbau in der Innenstadt und auf dem Monteith-Areal begegnete, konzentrierte sich die Bemühungen schließlich auf die Südstadt.

Benannt wurde die Wohnsiedlung nach Johann Georg Kalb. Er ist der erste „Fürther“, der in Amerika berühmt wird. 1721 wurde er in Hüttendorf bei Vach geboren. Er macht bei der französischen Armee Karriere als Heerführer und wurde zum Baron Jean de Kalb. Als Brigadegeneral der amerikanischen Armee nimmt er am Unabhängigkeitskrieg gegen England teil. Er wird schwer verletzt und stirbt 1780. Die Amerikaner aber haben ihn in Erinnerung behalten und benennen die Fürther Wohnsiedlung nach ihm.

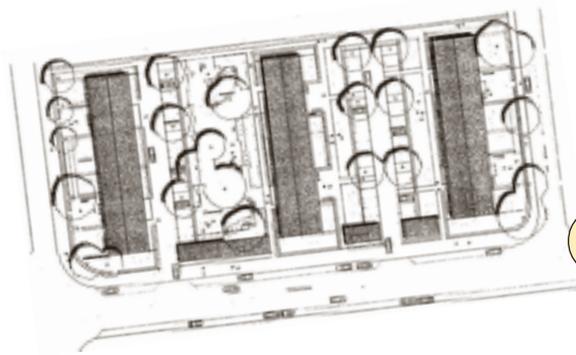
Die Kalb-Wohnsiedlung.
Luftbild aus dem Jahr 1973.



Sozialer Sprengstoff

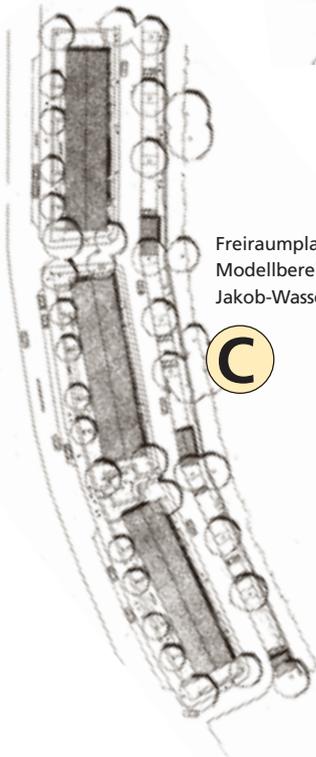
Mit dem Leerstand der Kalb-Housing-Area entsteht ein Problem von erheblicher sozialpolitischer und finanzieller Sprengkraft: Es ist die Zeit starker Zuwanderungen von deutschstämmiger Bevölkerung aus Osteuropa, die Debatte um den Zuzug von Asylbewerbern ist im Gange. Angesichts des riesigen, nunmehr noch verstärkten Wohnungsangebotes in Fürth droht eine Ghettoisierung von Haushalten, die Hilfe zum Lebensunterhalt beanspruchen können. In der Stadtverwaltung werden Berechnungen angestellt, wie viele Haushalte mit Anspruch auf Sozialhilfe die Stadt angesichts ohnehin explodierender Sozialhilfekosten noch verkraften kann. Das Wort vom „Ruin durch Wohnungsbau“ macht die Runde. Die Erfahrungen mit privaten Investoren, die ohne Rücksicht auf eine ausgewogene Sozialstruktur ihre Neubauwohnungen belegen, um die den Anlegern gegebene Vermietungsgarantie zu erfüllen, erhöhen die Unsicherheit. Die noch eben geführte Diskussion über die Bedarfsdeckung bei Wohnraum (siehe unter Monteith-Barracks) nimmt eine Wende: Ein dringender Bedarf ist nicht mehr zu erkennen.

Andererseits wäre es eine volkswirtschaftlich absurde Idee, die Kalbsiedlung – immerhin im Prinzip bezugsfertige „Neubauwohnungen“ – mangels Bedarf abzureißen. In dieser Situation ruft der Baureferent alle Fürther Wohnungsbauträger zusammen in der Hoffnung, durch Aufteilung der Kalbsiedlung „auf viele Schultern“ das Problem angehen zu können. Das Resultat ist ernüchternd. Niemand ist bereit, sich angesichts der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt in der Kalbsiedlung zu engagieren. Gleichzeitig bieten sich überregionale Immobilienkonzerne an, die Kalbsiedlung zu übernehmen. Das Baureferat warnt angesichts der geschilderten Probleme dringend davor, den städtischen Einfluss auf die Belegung der Wohnungen durch Vergabe an Private aufzugeben. Es bleibt nur ein Ausweg: Das städtische



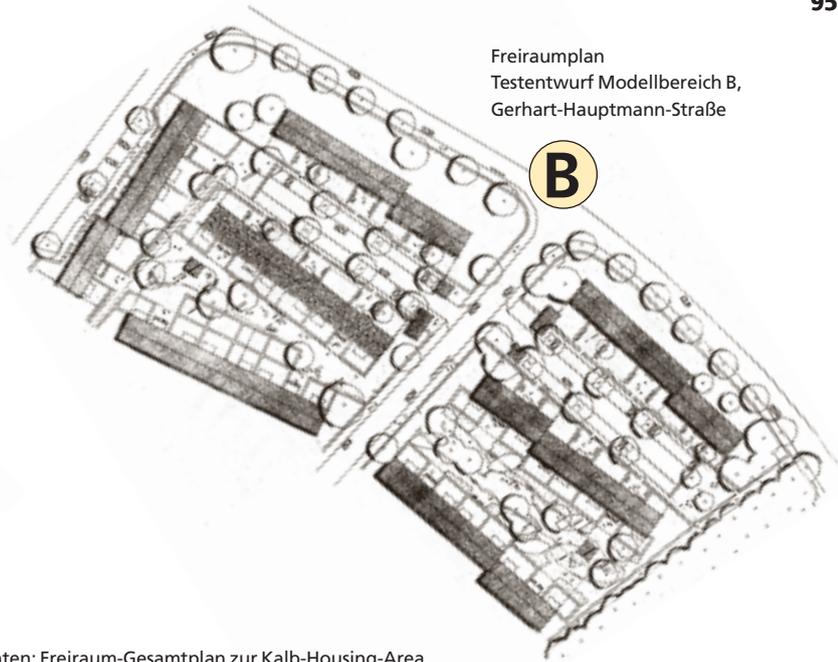
Freiraumplan Testentwurf
Modellbereich A,
Fronmüllerstraße

A



Freiraumplan Testentwurf
Modellbereich C,
Jakob-Wassermann-Straße

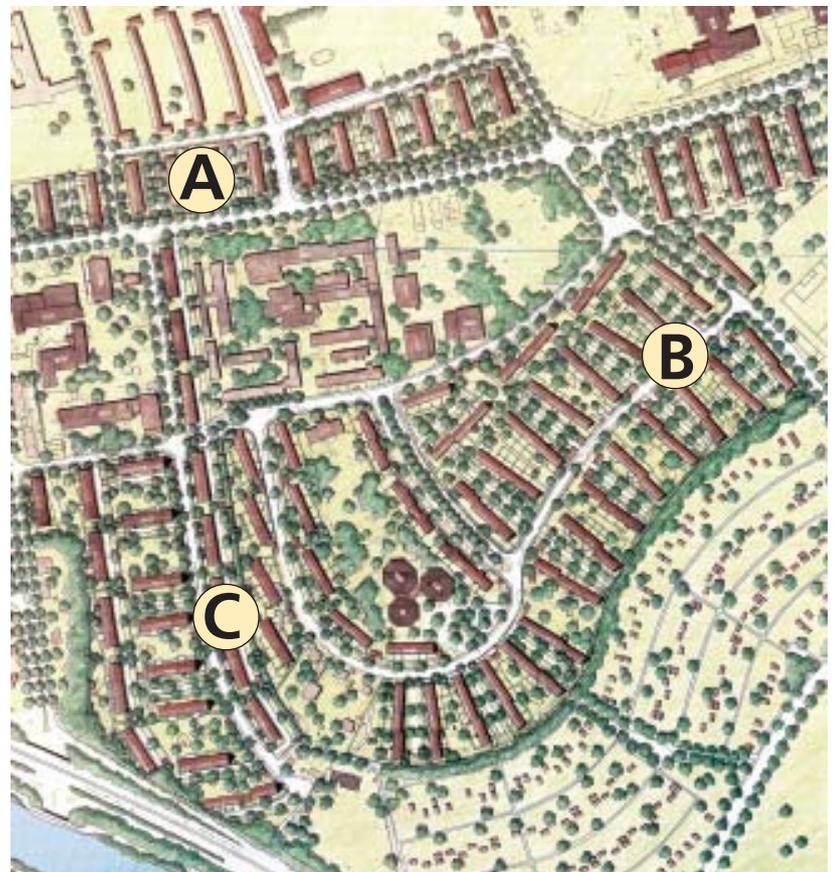
C



Freiraumplan
Testentwurf Modellbereich B,
Gerhart-Hauptmann-Straße

B

Unten: Freiraum-Gesamtplan zur Kalb-Housing-Area,
1996. Planungsbüro Adler und Olesch, Nürnberg



Wohnungsunternehmen, die WBG, muss die Entwicklung übernehmen. Dieser zunächst abenteuerliche Gedanke – schließlich ist die WBG ein kleines Unternehmen mit selbst nur ca. 1.500 Wohnungen ohne nennenswertes Eigenkapital – reift in den städtischen Gremien sowie im Aufsichtsrat der WBG und wird trotz anfänglicher erheblicher Bedenken in der Geschäftsführung umgesetzt. Da der Bund bei der Kalbsiedlung das Modell eines städtebaulichen Vertrages ablehnt (siehe Kapitel „Der Fürther Weg“), muss die WBG die gesamte Kalb-Siedlung erwerben. In der referatsübergreifenden Konversions-Arbeitsgruppe und im Aufsichtsrat der WBG wird die Strategie festgelegt. Erwerb und Modernisierung der Kalbsiedlung einschließlich der Außenraumgestaltung soll durch die Vermarktung der renovierten Wohnungen refinanziert werden. Auch hier soll auf Gewinn verzichtet werden – eine „schwarze Null“ ist die Devise. Die Wohnungen sollen sozial ausgewogen, vor allem an Eigentümern – nicht an Anlegern – mit dem Schwerpunkt auf Eigentumsbildung vergeben werden.





Die Kalb-Siedlung im Umbruch:
Schritt für Schritt verwandeln sich
die schmucklosen Wohnblocks in eine
moderne Gartenstadt mit höchster
Wohnqualität.



Insbesondere Haushalte, die sonst keine Chance auf Eigentumserwerb haben, sollen zum Zuge kommen. Wie bei allen Diskussionen wird der Bund von Anfang an einbezogen. Dennoch ziehen sich die Verhandlungen mit dem Bund im Laufe der Jahre 1995 und 1996 hin. Es herrschen unterschiedliche Auffassungen über die Zahlungsweise des Kaufpreises. Der Bund will das Geld sofort in der Kasse sehen, die WBG will eine Hälfte des Kaufpreises erst später zahlen, um nicht in allzu große Liquiditätsprobleme zu rutschen. Unbedingt eingehalten werden soll das Ziel, bei der Weitervermarktung an Käufer sozialverträgliche Preise zu halten, insbesondere soll ein großer Teil der Wohnungen für Familien mit Kindern erschwinglich bleiben. Um einen möglichst niedrigen Kaufpreis wird hart gerungen.

Das Gestaltungskonzept

Während die Verhandlungen noch laufen, arbeitet die WBG an einem Instandsetzungsprogramm für die Wohnungen. Auch für die Außengestaltung der gesamten Anlage liegt bereits ein detailliertes Konzept vor. Die Kalb-Housing-Area soll zur „Modernen Gartenstadt“ werden. Unter diesem Arbeitstitel steht das Freiraumgestaltungskonzept des beauftragten Nürnberger Landschaftsarchitekten-Büros Adler & Olesch. So soll preiswerter Wohnraum mit zeitgemäßer Ausstattung in einem lebensfreundlichen Umfeld angeboten werden, ohne jedoch die räumliche Struktur der Siedlung dabei zu zerstören.

Die Aufwertung der vorhandenen Spielplatzbereiche gehört ebenso zum Konzept der Architekten wie die Anordnung von Mietergärten. Für einen ersten modellhaften Ausbauabschnitt kann die Stadt Fördermittel aus dem EU-Konver-Programm einsetzen; auch die an der Südwesttangente angeordnete Lärmschutzwand wird aus diesem Programm gefördert. Wichtiger Bestandteil des Renovierungskonzepts der WBG ist die Ausstattung aller Wohnungen mit Balkonen.

Die Vermarktung der Wohnungen

Die Kalb-Siedlung wird, wie alle anderen freien Kasernenflächen, während des Leerstands rund um die Uhr von Sicherheitsdiensten bewacht, die mit Hunden das Gelände durchstreifen und Straßenzüge, Wohnblöcke und Sportplätze kontrollieren.

Im Juni 1996 erzielen Bund und Stadt Einigung über die Erwerbsmodalitäten der Kalb-Siedlung: Die städtische WBG erwirbt den gesamten Gebäudebestand und verpflichtet sich zur Sanierung der Wohnungen und Erschließung des Geländes. Zehn Prozent des Kaufpreises müssen angezahlt werden, der Restbetrag soll mit einem Zinssatz von 4,5 Prozent in vier Jahresraten abgezahlt werden. Der

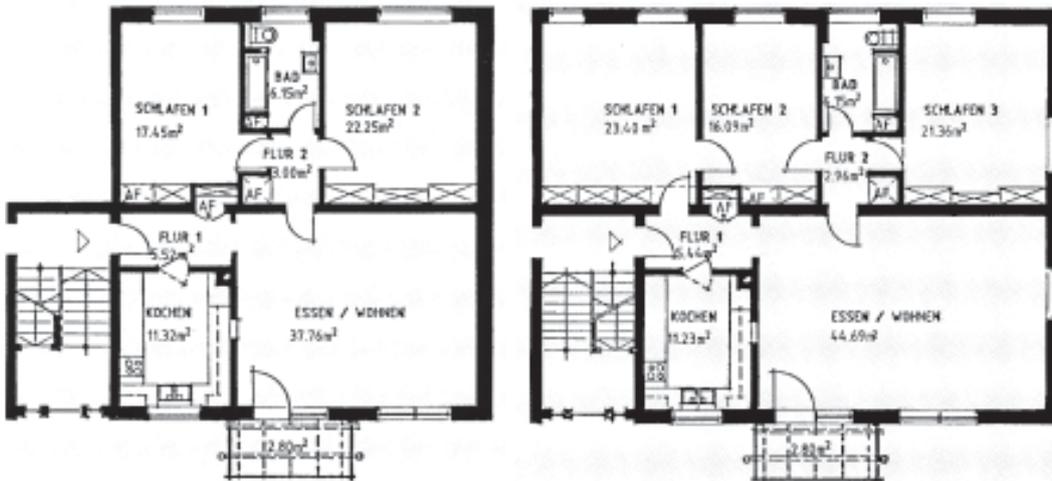
Die Lärmschutzwand an der Autobahn-ähnlichen Südwesttangente konnte mit Hilfe von EU-Konver-Mitteln realisiert werden.



Kaufpreis von ca. 76,5 Millionen DM (ca. 39 Millionen Euro) kann aufgrund der geltenden Haushaltsvorschriften des Bundes nicht weiter nach unten verhandelt werden. Er lässt sich außerdem nur dadurch erzielen, dass sich die Stadt verpflichtet, gleichzeitig alle öffentlichen Gebäude, insbesondere Schul- und Kindergärten der Amerikaner, für ca. 11 Millionen DM (ca. 5,6 Millionen Euro) zu erwerben. Nach der Weigerung des Bundes, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, hegt die Stadt die Absicht, Infrastrukturbeiträge in Höhe von 8 Millionen DM (ca. 4 Millionen Euro) von der WBG einzufordern, was sich angesichts der später auftretenden Probleme (s.u.) nicht umsetzen lässt. Im Oktober 1996 tritt der Vertrag in Kraft. 40 % der Wohnungen sollen als Eigentum verkauft werden, 20 % als Sozialwohnungen vermietet werden, der Rest soll als Mietwohnungen vermarktet werden. Insgesamt muss die WBG für Kauf, Renovierung und die Umgestaltung der Außenanlagen ca. 208 Millionen DM (ca. 106 Millionen Euro) aufbringen. Allein die Investitionen in den Außenbereich erreichen die Größenordnung einer Landesgartenschau.

Günstige Mieten und Kaufpreise

Ab Juli 1996 können sich Interessenten für Wohneigentum und Miete in der künftigen Kalbsiedlung vormerken lassen. Der Verkauf soll noch im selben Jahr beginnen. Die Kaltmiete liegt bei 5,50 DM (2,81 Euro) (Sozialwohnungen) und 8,60 DM (4,40 Euro) bis 9,20 DM (4,70 Euro) (frei finanzierte Wohnungen) pro qm, der Kaufpreis für Eigentumswohnungen liegt zwischen 2.250 DM (1.150 Euro) und 2.550 DM (1.303,80 Euro) pro qm. Die Preise werden im Aufsichtsrat der WBG auf der Basis von Expertenempfehlungen der Sparkasse Fürth (Mitgeschafterin der WBG) festgelegt und sollen das Ziel der schwarzen Null



Beispiel für Wohnungsgrundrisse in der Kalb-Siedlung des „Typs A“ mit 3 (links) und 4 Zimmern (rechts).

erreichen. In Aufsichtsrat und Geschäftsführung der WBG herrscht zunächst Sorge, dass diese Preise womöglich am Fürther Wohnungsmarkt nicht erzielbar sind, zumal bundesweit ähnliche Siedlungen mit zum Teil niedrigeren Preisen angeboten werden. Einen ersten Testfall bilden zwei Musterquartiere mit 108 Wohnungen an der Schwabacher/Ecke Fronmüllerstraße und der Magazin-/Ecke Gerhart-Hauptmann-Straße. Mitte Dezember 1996, so plant die WBG, sollen dort schon die ersten Bewohner einziehen.

Die Vermarktung der Wohnungen läuft rasch an. 1400 Interessenten haben sich bei der Stadtparkasse, unter deren Dach die Landesimmobiliengesellschaft vermittelt, bereits für Eigentumswohnungen gemeldet. 300 Anfragen liegen für Mietwohnungen bei der WBG vor. Währenddessen arbeiten im ersten Renovierungsabschnitt der ehemaligen US-Siedlung rund 15 Handwerksbetriebe, die Fenster erneuern, Bäder fliesen und die alten Wasserleitungen in den Bädern austauschen. Zudem werden Elektroleitungen eingezogen, Parkettböden geschliffen und die Wände tapeziert. Beim ersten Besichtigungstermin sehen sich innerhalb von drei Stunden 2.000 Interessierte in der ersten renovierten Wohnung



Diese Wohnungen finden sich in den markierten Häusern in der Dr.-Frank-Straße 6-32, Steubenstraße 45, 47, 52 und 54, Bürkleinstraße 20,21,22 und 23, Fronmüllerstraße 1-7, Jakob-Wassermann-Straße 1-31 und 18-56 und der John-F.-Kennedy-Straße 2-12.

■ Eigentumswohnungen
■ Mietwohnungen
■ Sozialwohnungen

um. Insgesamt zählt die Kalb-Siedlung 492 Drei-Zimmer-Wohnungen in einer Größe von 77 bis 100 Quadratmetern, 498 Vier-Zimmer-Wohnungen zwischen 89 und 122 Quadratmetern und 210 Fünf-Zimmer-Wohnungen mit etwa 120 Quadratmetern Fläche.

Im Oktober 1996 sind bereits etliche Kauf- und Mietverträge für Wohnungen in der Kalb-Siedlung unterzeichnet. Die Vergabe für den ersten Wohnblock mit Sozialwohnungen an der Fronmüllerstraße 1-3 geht dabei eher ungewöhnlich vonstatten. So dürfen die ersten 12 Mietparteien bei einer Veranstaltung mit der WBG ihre Wunschwohnung auf einem Plan markieren. Im Vordergrund steht dabei



Gebäude ehemaliger Offizierswohnungen an der Thomas-Mann-Straße.

das Prinzip der sozialen Dringlichkeit. Ausschlag gebend sind dabei Faktoren wie schwere Erkrankungen oder die bisherige Wohnsituation. Eine Familie etwa, die bislang mit drei Kindern in beengten Verhältnissen lebt, rückt auf der Liste ganz nach vorne.

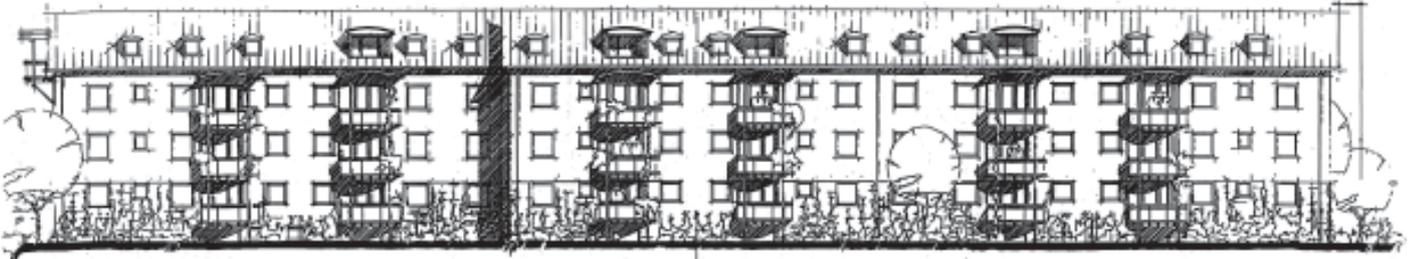
Bei den Eigentumswohnungen, die im Erdgeschoss einen Gartenanteil haben, werden ebenfalls Familien mit Kindern bevorzugt. Eine Auswertung der Interessenten ergibt, dass vor allem jüngere Jahrgänge ein Auge auf die Kalb-Siedlung geworfen haben. Die größte Nachfrage gibt es jedoch bei den 36 ehemaligen Offizierswohnungen an der Thomas-Mann-Straße, die sehr großzügig geschnitten und mit einem gemauerten Kamin ausgestattet sind. Mehr als 700 Kaufanfragen liegen der WBG für diese Wohnungen vor. Einige besonders Neugierige schlagen nachts sogar Scheiben ein, um sich dort ihren eigenen „Besichtigungstermin“ zu verschaffen.

Die WBG beschließt, für die Vergabe die-

ser Wohnungen ebenfalls zu unorthodoxen Mitteln zu greifen: Bei einem Besichtigungstermin der 36 Appartements können die Interessenten ihre Wunschwohnung auf einem Zettel vormerken und in einen Lostopf werfen, aus dem die Gewinner gezogen werden.

Das rege Interesse an den Wohnungen führt zu Aufatmen, ja zu einer gewissen Euphorie bei Stadt und WBG. Das Abenteuer Kalb-Siedlung scheint für die WBG bestanden. In den Renovierungsaufwand werden noch Maßnahmen einbezogen, die ursprünglich nicht geplant und kalkuliert waren, z.B. die Erneuerung der Heizkörper.

Im Dezember 1996 findet für die ersten Bewohner – kurz vor Weihnachten wurden dort die Schlüssel an die ersten 18 Mieter übergeben – eine „Baustellen-Weihnacht“ statt, die ein evangelisches Pfarrers-Ehepaar organisiert. Die Geistlichen sind mit dem Aufbau der neuen Südstadtkirchengemeinde im ehemaligen amerikanischen Viertel beauftragt.



Pläne für den Anbau von Balkonen
(Architekten Reimann & Krügel, Fürth).
Oben: Block 1496, Fronmüllerstraße
Links: Block 1407, Steubenstraße

Unten: Auf familienfreundliche Gestaltung der Freiflächen wurde großer Wert gelegt. Statt weniger kahler Spielgeräte (unten) stehen nun mehrere kleine Spielplätze zur Verfügung (ganz unten).

Gartenstadt sorgt für Aufsehen

Immer wieder kommen Politiker nach Fürth, die durch die neue Gartenstadt geführt werden und viele lobende Worte für den Stadtteil finden. So stellt etwa der damalige Bundesbauminister Klaus Töpfer anerkennend fest, dass in der „Kalb-Siedlung vorbildlich vor-exerziert werde, eine möglichst breite soziologische Mischung der Bewohner zu schaffen“ und lobt damit das Nebeneinander von Miet-, Sozial- und Eigentumswohnungen. Laut Statistik kommt die Hälfte der neuen Kalb-Siedlungs-Bewohner aus Fürth, 32 Prozent siedeln aus Nürnberg, zehn aus dem Landkreis über, fünf Prozent kommen von weiter außerhalb.

Spielflächen und Infrastruktur

Diskussionen gibt es um den ehemaligen Baseballplatz der US-Soldaten zwischen Sandweg und Südwesttangente. Die Stadt hat ihn gekauft, damit dort ein Aktivspielplatz eingerichtet werden kann. Das Feld misst 11.000 Quadratmeter und liegt nahe der Kalb-Siedlung. Im Herbst 1997 fällt die Entscheidung, einen dringend benötigten zweigruppigen Kinderhort mit 50 Plätzen in der Kalb-Sied-





lung zu eröffnen – unter Federführung der Stadt, weil sich bislang kein privater Träger gefunden hat.

Gleichzeitig mit der Renovierung der Wohnungen entsteht an der Ecke Schwabacher Straße / Fronmüllerstraße ein Nahversorgungszentrum, das ein privater Investor nach den Vorgaben der Stadtplanung errichtet. Dieses wohnungsnahes Einkaufsangebot beflügelt den Absatz der Wohnungen in der Kalb-Siedlung.

Neubau im Bereich Schwabacher Straße/Fronmüllerstraße. Die früheren Flachbauten (links) sind einem Nahversorgungszentrum für die Kalb-Siedlung mit zahlreichen Läden gewichen (unten).



Probleme in der Renovierungsphase

In der Kalb-Siedlung kommt es im Laufe der Renovierungsphase zu Problemen: In den alten Wasserleitungen der Wohnungen hat sich durch den längeren Leerstand Rost abgesetzt, der in vielen Häusern das Wasser aus dem Hahn braun färbt. In den Rohren wird eine erhöhte Eisenkonzentration gemessen. In einer Versammlung vor ca. 1.000 Bürgerinnen und Bürgern versucht die WBG die Bedenken gegen die Beibehaltung der alten Wasserleitungen in den Küchen der Wohnungen zu zerstreuen.



Anfang 1998 kommt aus Frankfurt eine Hiobsbotschaft: In amerikanischen Wohnungen, die zur gleichen Zeit wie die Fürther Kalb-Siedlung gebaut wurden, wird im Parkettkleber die Krebs erregende Substanz PAK (Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe) entdeckt. Auch in Fürth untersucht man daraufhin – das Ergebnis ist positiv: In zwei noch leer stehenden Wohnungen werden stark überhöhte Konzentrationen von PAK gefunden. Die WBG schaltet Experten ein, die die Boden- und Raumbelastungen in den Wohnungen messen sollen. Viele Mieter und Eigentümer geben eigene Staubanalysen bei Labors in Auftrag. Die Befürchtungen bestätigen sich: In den meisten Materialproben finden sich stark erhöhte Konzentrationen von PAK.

Der Schock für die Stadt, die WBG und die Eigentümer ist groß. Da vor dem Ankauf der öffentlichen Gebäude durch die Stadt alle diese Gebäude auf die damals bekannten Wohngifte untersucht worden sind und bis auf geringfügige Einzelfälle keine kritischen Befunde aufgetreten sind, hat man die ehemaligen Familienwohnungen der Amerikaner als unkritisch eingestuft und vor der Renovierung nicht weiter beprobt.

Bewohner aus der ehemaligen US-Pastoriussiedlung in Nürnberg und der Kalb-Siedlung in Fürth schließen sich Anfang 1998 zu einer Interessengemeinschaft zusammen, um der Forderung nach einer Beseitigung der PAK-Stoffe unter den Parkettböden Nachdruck zu verleihen. Viele Betroffene holen sich juristischen Rat. Die WBG und der Bund wollen nicht die gesamten Kosten für die Sanierung übernehmen und argumentieren damit, dass es für PAK noch keine verbindlichen Grenzwerte gibt. Für die Bewohner würde dies immer noch einen Eigenanteil an den Kosten von bis zu 31.000 DM (ca. 16.000 Euro) bedeuten.

Vorübergehender Auszug

Um den bis dahin überraschend positiven Vermarktungsverlauf der Kalbsiedlung nicht zu gefährden, beschließt die WBG, den Mietern und Eigentümern eine Parkettsanierung zur weitgehenden Beseitigung der PAK-Belastung anzubieten – ein finanzieller und logistischer Kraftakt ohnegleichen, obwohl dazu eine zwingende Notwendigkeit, etwa aufgrund der geltenden, teilweise allerdings umstrittenen Grenzwerte nicht besteht. So ziehen im Herbst 1998 Mieter und Eigentümer von insgesamt 732 Wohnungen, die mit Giftstoffen unter dem Parkett belastet sind, vorübergehend wieder aus, damit die Wohnungen saniert werden können. Die Arbeiten sollen bis November 2000 dauern. Während dieser Zeit werden die Bewohner in 54 Wohnungen bereits hergerichteter Gebäude an der Fronmüller- und Waldstraße umgesiedelt, die die WBG mit Möbeln ausstattet. Die eigenen Einrichtungsgegenstände können währenddessen in Containern untergebracht werden. Die Sanierungskosten werden auf etwa 37 Millionen DM (ca. 19 Millionen Euro) geschätzt. Die Besitzer sollen sich mit einem geringen Betrag pro Quadratmeter am neuen Parkett beteiligen. Der Bund will einen Zuschuss von etwa 16,4 Millionen DM (ca. 8,4 Millionen Euro) gewähren.

Mit einem großen logistischen Aufwand starten die Umzüge für die von der Sanierung betroffenen Mieter. Die Interessengemeinschaft fordert zusätzlich, dass auch die in Wohnungen festgestellten Rückstände von Schädlingsbekämpfungsmitteln durch die WBG mit beseitigt werden. Die WBG steht jedoch auf dem Standpunkt, dass es sich bei den Messungen dieser Schädlingsbekämpfungsmittel nur um Einzelatbestände handle und daher eine Gesamtsanierung nicht gerechtfertigt werden könne. Im Oktober liegt

die Zusage des Bundes, sich an den Sanierungskosten zu beteiligen, schließlich vor – allerdings in einem weit geringeren Umfang als ursprünglich erhofft – der Zuschuss für die Sanierungskosten an die Wohnungsinhaber wird noch einmal erhöht, um deren Eigenbeteiligung zu senken.

In die juristischen Auseinandersetzungen werden die Probleme mit den Wasserleitungen, Fragen der Kaufvertragsformulierungen in bezug auf Gewährleistungsansprüche sowie Baumängel bei den durch die WBG beauftragten Renovierungsarbeiten einbezogen. Der Anfangserfolg des Unternehmens Kalbsiedlung droht in der Prozesslawine unterzugehen. In einem weiteren Kraftakt gelingt es der Geschäftsführung, die meisten Prozesse durch Vergleich zu beenden, die WBG nimmt darüber hinaus auch einzelne bereits verkaufte Wohnungen zurück. Die Folgen der Prozesse sowie die nicht wie erhofft eingehenden Zuschüsse des Bundes zur Schadstoffsanierung bringen die WBG finanziell in größte Schwierigkeiten, die letztlich dadurch überwunden werden, dass die bisher als Mietwohnungen vorgesehenen Wohneinheiten fast vollständig verkauft werden und dass die Stadt auf den geplanten Infrastrukturbeitrag der WBG in Höhe von 8 Millionen DM verzichtet (siehe oben). Damit ist für die WBG bzw. für die Stadt das Ziel der „schwarzen Null“ im Falle der Kalbsiedlung nicht mehr einzuhalten.

Die Kalb-Siedlungs-Akten landen schließlich auch vor dem Richter: Mehr als 30 Verfahren laufen vor dem Landgericht, dabei geht es um Wertminderungsklagen und Schadensersatzforderungen für die mit Schadstoffen belasteten Wohnungen.

Im Dezember 2001 schließlich sind die Arbeiten völlig abgeschlossen. Die Bewohner ziehen in ihre Wohnungen zurück. Und die

moderne Gartenstadt beginnt, ihrem Namen gerecht zu werden. Die großräumigen Freiflächen zwischen den Häusern sind zu Gartenparzellen für Mieter und Eigentümer umgestaltet, es gibt vielfältig gestaltete Spielflächen. Große Teile der Asphaltflächen wurden entsiegelt, insgesamt sind 55.000 qm Rasen angelegt, 120.000 Sträucher und 500 Bäume gepflanzt. Etwa 4.000 Menschen leben inzwischen in der neuen Gartenstadt. So ist am Ende das sozialpolitische Ziel voll erreicht worden, die Kalbsiedlung nicht zum Ghetto werden zu lassen, sondern zu einer attraktiven Wohnsiedlung zu entwickeln, aber auch insbesondere Menschen zur Eigentumsbildung zu verhelfen, die sonst am Wohnungs-

markt dazu keine Chance gehabt hätten.

Trotz der geschilderten Probleme hat im übrigen niemand eine Wohnung in der Kalbsiedlung unter dem Einstandspreis wieder verkaufen müssen. Als Folge der Vermarktung der Kalbsiedlung allerdings ist der Markt für gebrauchte Eigentumswohnungen in Fürth zeitweise zusammengebrochen.

Unten und nächste Seite:
Die Kalb-Siedlung ist eine
moderne Gartenstadt
geworden (2005).









Dambach-Housing-Area



Im Oktober 1994 wird bekannt, dass auch die Offiziere und Generäle der US-Army die Wohnsiedlung im Fürther Stadtteil Dambach verlassen, die dort für sie errichtet wurde. Dabei handelt es sich um Doppelhaushälften oder Einfamilienhäuser in einer parkartigen Anlage. Sie werden im Laufe kurzer Zeit an die zahlreichen Interessenten aus Fürth und Umgebung verkauft.

Experten des Landesamtes für Denkmalpflege stufen die Siedlung zwischen Drudenweg, Brahms- und Beethovenstraße in ihrer Gesamtanlage als schützenswert ein. Sie wurde damals vom Frankfurter Architekten Franz C. Throll eigens für amerikanische Siedlungen entwickelt. Typisch dafür sind etwa die offenen Vorgärten, die geschwungenen Straßenzüge mit Grünzonen, die luftigen Autounterfahrten (Carports) und rustikale Außenkamine. Zudem sind die Häuser direkt ins Grün gesetzt. Statt Vorgärten und Hausgärten gibt es nur freie, für jedermann zugängliche, große Rasenflächen und Spielplätze für die Kinder.

Die Denkmalschützer sehen darin nicht nur eine zeittypische Siedlung, sondern auch ein historisches Dokument der jungen Bundesrepublik, die an vielen Orten den amerikanischen Siegermächten Wohnraum zur Verfügung stellen musste. Die Denkmal-Experten bemängeln zwar nachträgliche Eingriffe, wie etwa das Anbringen von Wärmedämmung auf der Backsteinverkleidung und deren Austausch durch Kacheln im Sockelbereich. Doch weitgehend ist die originale Bausubstanz erhalten geblieben. Die mit einfachen Vordächern versehenen Eingangstüren, die offenen

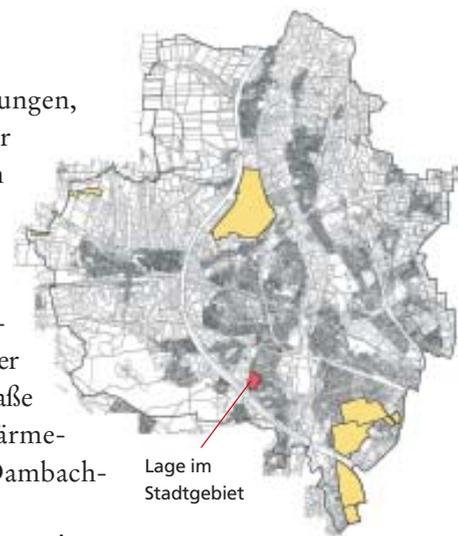
Kamine mit ihren Blechverkleidungen, Parkettfußböden, Treppengeländer und Einbauschränke sind noch in gutem Zustand. Die Wärmeversorgung in der Dambacher Offizierssiedlung erfolgte ursprünglich durch die in einigen Häusern untergebrachten Heizzentralen. In den 80er Jahren wurde an der Hardenbergstraße ein neues gasbetriebenes Fernwärme-Heizwerk zur Versorgung der Dambach-Housing errichtet.

Im Februar 1995 fällt der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss über die konzeptionellen Ansätze für die Umnutzung aller US-Areale, somit auch zur Nutzungs- und Gestaltungs-konzeption der Offiziershäuser in Dambach. Dabei stehen die Erhaltung des jetzigen Siedlungscharakters im Vordergrund, sowie die Ergänzung von noch unbebauten Teilen durch passende Baustrukturen.

In einem Gespräch mit Vertretern des Bundesfinanzministeriums, der Regierung von Mittelfranken und der Oberfinanzdirektion klärt die Stadt die Rahmenbedingungen für den Verkauf der US-Wohngebäude.

Häuser auf dem freien Markt

Die Dambacher Offizierssiedlung soll – anders als die Kalb-Siedlung – auf dem freien Markt gehandelt werden. Den künftigen Eigentümern machen die Stadtplaner und Denkmalpfleger Auflagen, damit die Siedlung ih-



Lage im Stadtgebiet

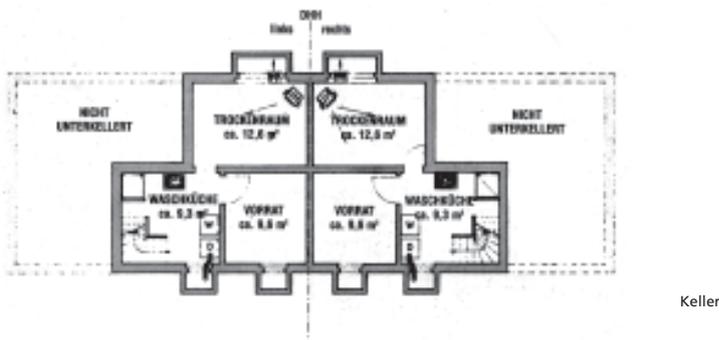
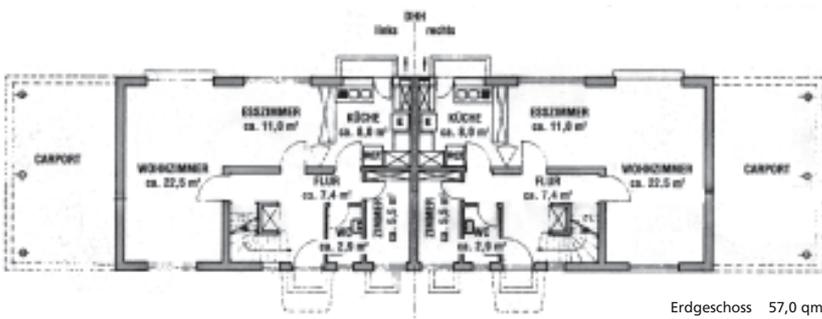
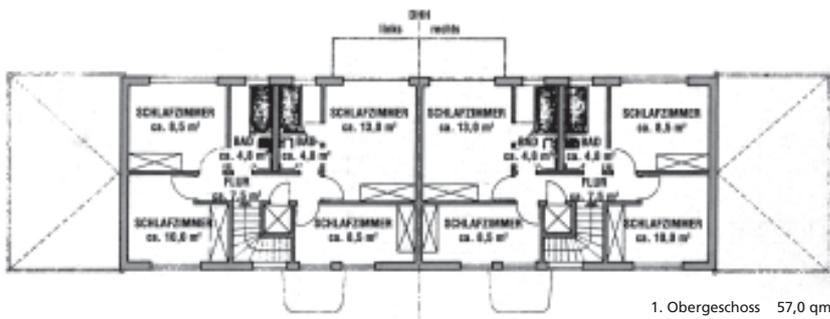
Während die Soldaten damals vor allem in der Kalb-Siedlung nahe der W.-O.-Darby-Kaserne wohnen, beziehen die Offiziere und Generäle die so genannte Dambach-Housing – eine in den 50er Jahren angelegte Siedlung mit insgesamt 79 Doppelhaushälften und großen Einfamilienhäusern. Die Anlage der Siedlung und Bauweise kennzeichnet nicht nur den höheren Rang der dort wohnenden Army-Angehörigen, sondern bringt durch ihre Transparenz und Offenheit auch die demokratische Gesellschaftsauffassung der Amerikaner zum Ausdruck.

Links: Luftbild der ehemaligen Dambach-Housing-Area aus dem Jahr 2005.



Detaillierte Informationen über die Häuser in der Dambach-Area liefert ein Verkaufsprospekt des Bundesvermögensamtes Nürnberg.

Unten: Grundrisse der Doppelhäuser



ren eigenen Charakter behält. Es wird eine Gestaltungssatzung erlassen, die im November 1995 vom Stadtrat beschlossen wird.

Die ehemaligen Offiziershäuser in Dambach werden vom Bund öffentlich ausgeschrieben und finden schnell Kaufinteressenten. 1996 ziehen schließlich die ersten Besitzer in die ehemalige Offizierssiedlung nach Dambach. Das Besondere: Da keine Zäune den Blick zum Nachbarn abtrennen, kann hier auch die etwas andere Art des Zusammenlebens erprobt werden. Allenfalls im hinteren Bereich der Häuser ist eine maximal 1,20 Meter hohe Maschendraht-Abgrenzung erlaubt.

Renovierungsbedürftig bei den aus den 50er Jahren stammenden Gebäuden sind vor allem die sanitären Anlagen, die seit ihrem Einbau nicht mehr erneuert wurden. Das bringt einigen Käufern auch einen Preisvorteil ein, die so mit ihrer Kaufsumme auch zum Teil unter den vom Bund geforderten Preisen bleiben. Die Interessenten reichen teils bis zu 20 unterschiedliche Gebote für verschiedene Häuser bei der zuständigen Bundesvermögensverwaltung ein. Innerhalb weniger Monate werden alle Häuser verkauft. Für viele Fürther, die das Glück hatten, ein solches Haus zu erlangen, geht damit ein Traum in Erfüllung.

Doch die Freude ist zunächst nicht ganz ungegrübt. Als in der Kalb-Siedlung Anfang 1998 stark erhöhte Belastungen mit polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) im Parkett gemessen werden, fürchten auch die Bewohner in Dambach, dass sich Schadstoffe in ihren Häusern finden, denn dort wurden identische Parkettböden verlegt. Einige Haushalte schließen sich zu einer Interessengemeinschaft zusammen und geben auf eigene Kosten Staub- und Raumluftmessungen in Auftrag. Die Kontaktaufnahme mit dem Bund erweist sich zunächst als schwierig.

Die Interessengemeinschaft hofft, dass im Falle einer Kontamination ein Kooperationsmodell ähnlich wie in der Kalb-Siedlung funktioniert. (Dort übernimmt die städtische Wohnbaugesellschaft einen Großteil der Sanierungskosten – mit Unterstützung des Bundes – die Eigentümer müssen nur noch einen moderaten Betrag pro Quadratmeter für die Verlegung eines neuen Parkettbodens bezahlen.) Viele der neuen Eigentümer mutmaßen, dass der Bund schon zuvor von den Belastungen in der Kalb-Siedlung gewusst habe. Aus der Bundesvermögensverwaltung heißt es jedoch, dass die Häuser verkauft wurden, ehe man davon erfuhr, dass in anderen Städten in Deutschland ebenfalls

ehemalige US-Wohnungen mit Schadstoffen belastet sind. Einen rechtlichen Anspruch gibt es nicht, weil in den Kaufverträgen die Gewährleistung weitgehend ausgeschlossen wurde. In den Luftproben werden in Dambach kaum Schadstoffe nachgewiesen. Anders jedoch in Wandverkleidungen oder Böden: auch hier wird unter anderem der gefährliche Stoff PAK gemessen, wie bereits in der Kalb-Siedlung auch. Der Bund erklärt sich bei der Dambacher Siedlung schließlich bereit, sich an den Sanierungsmaßnahmen zu beteiligen, je nach Kosten – auch bei Eigenleistungen – zu bestimmten Anteilen. In die ehemalige Dambach-Housing-Area kehrt wieder Ruhe ein.

Unten und nächste Seite:
Wohnen in Dambach –
klare Architektur, großzügige
Freiflächen und vor allem die
offenen Vorgärten sind charak-
teristische Merkmale der Dam-
bach-Siedlung.







Infrastruktureinrichtungen: Schulen und Kindergärten

Durch den Abzug der Amerikaner werden die Highschool an der Fronmüllerstraße, eine weitere Grundschule an der John-F.-Kennedy-Straße sowie einige Kindergärten in der Kalb-Siedlung und an der Waldstraße frei. Zu den ehemaligen amerikanischen Schulgebäuden zählt auch die Elementary-School auf dem

ehemaligen Monteith-Areal an der Vacher Straße. Dort wurde erst 1989 der 22 Millionen DM (ca. 11,25 Millionen Euro) teure Schulbau für die 1.250 amerikanischen Grundschüler des gesamten Standorts fertig gestellt.

Mit dem schrittweisen Abzug der Amerikaner sinkt auch die Zahl der amerikanischen Schüler. So sind es 1993

nur noch 250 Kinder von US-Angehörigen, die Schulen in Fürth besuchen.

Durch den Erwerb dieser Liegenschaften verfügt die Stadt nach und nach über eine Vielzahl zusätzlicher Infrastrukturgebäude. Diese sind dringend notwendig, denn die Einrichtungen der Stadt platzen zu diesem Zeitpunkt aus allen Nähten und die Schüler werden teils in äußerst beengten Verhältnissen unterrichtet.

Schule und Kindergarten der Monteith-Barracks

Die Stadt erklärt zunächst dem Bund, dass sie beabsichtigt, die Elementary-School in den Monteith-Barracks in Atzenhof zu übernehmen. Grundstücke und Immobilien, die für Schulen, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen genutzt werden, gibt der Bund als Eigentümer nach den „Verbilligungsgrundsätzen“ zum halben Preis an die Kommunen ab.

Am 21. September 1993 werden die Monteith-Barracks frei. Damit hat die Stadt nun die Möglichkeit, auch die Grundschule samt

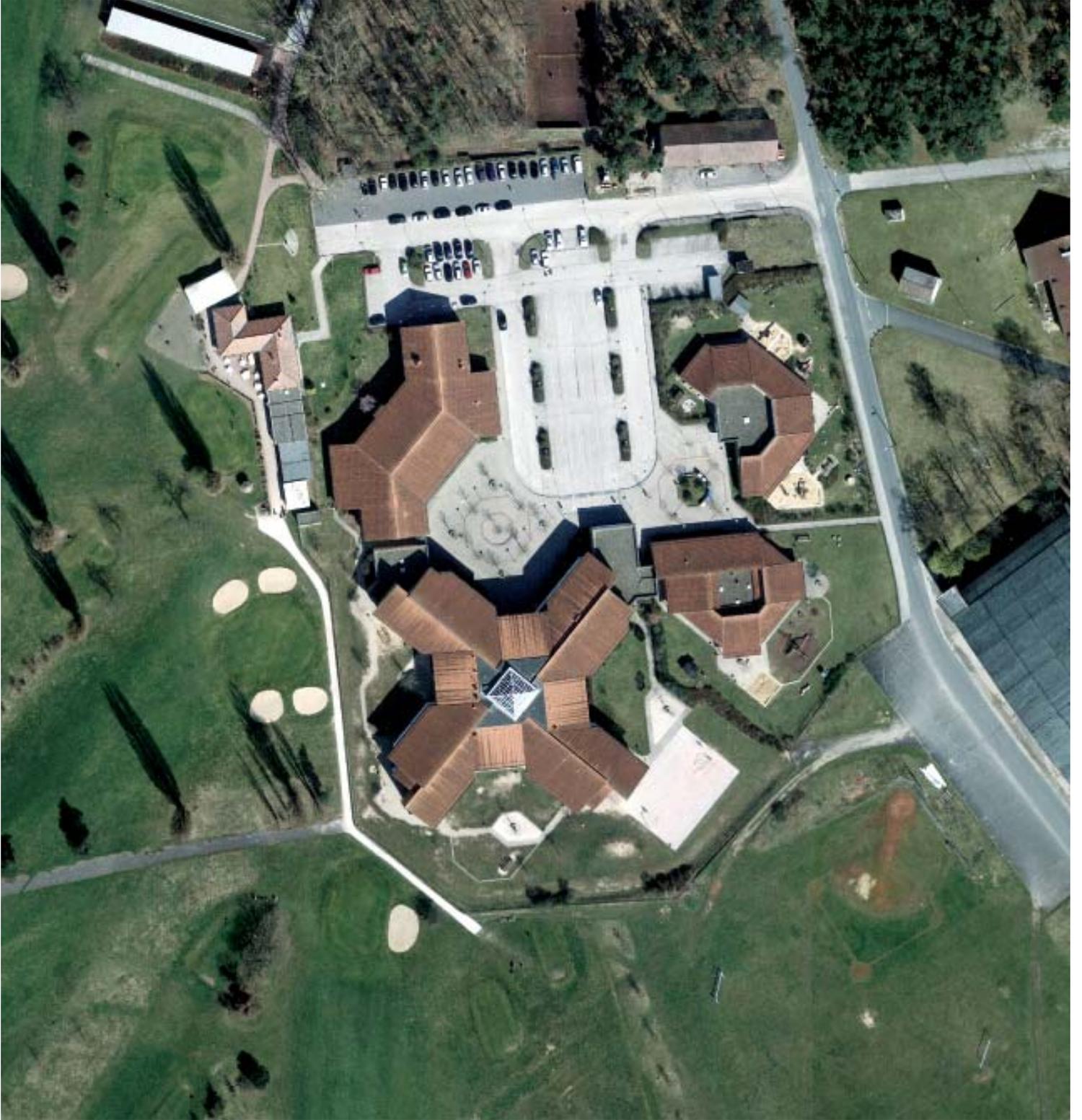
Die Übernahme der schulischen Einrichtungen steht in direktem planerischem und inhaltlichem Zusammenhang mit dem Erwerb der Kalb-Siedlung. Denn der Bund war beim Verkauf der Wohnungen zu Preisnachlässen bereit, wenn gemeinsam mit der Kalb-Siedlung auch die Schulen übernommen werden. Gleichzeitig mit dem Kauf der Kalb-Siedlung durch die WBG kauft die Stadt für ca. 11 Millionen DM (ca. 5,6 Millionen Euro) die Schulen und Kindergärten der Amerikaner. Vorher hat sie schon für knapp 8 Millionen DM (ca. 4 Millionen Euro) die Schule und den Kindergarten in den Monteith-Barracks erworben.



Monteith-Barracks Atzenhof:
Gebäude des Kindergartens.

Rechte Seite:
Der Schul- und Kindergarten-
komplex aus der Luft gesehen.

(Beide Aufnahmen 2005)



Kindergarten und Halle zu erwerben; sie kauft sie für etwa 8 Millionen DM (ca. 4 Millionen Euro). Bereits vor der offiziellen Übernahme können in den frei werdenden Räumen 24 Klassen aus den Burgfarnbacher und Unterfarnbacher Grundschulen inklusive der Förderschule einziehen. Die Schule selbst ist 3.700 Quadratmeter groß und beherbergt 40 Klassen in fünf Jahrgangsstufen. Angeschlossen an das Gebäude auf dem Monteith-Gelände sind auch ein Kindergarten und eine Mehrzweckhalle.

Aufgrund der deutschen Schulbaulinien sind aber hinsichtlich Größe und Sicherheit etliche Umbauten an dem noch neuen Gebäude nötig. So messen die Klassenräume durchschnittlich 73 Quadratmeter und sind damit nach deutscher Norm eigentlich zu groß. Die Mehrzweckhalle ist für den Sportunterricht nicht brauchbar: Es fehlen Duschen und Geräteräume, auch ein Schwingboden ist nicht eingezogen und die Raumhöhe ist nicht ausreichend. Auch der fast neue Kindergarten muss umgebaut werden; nach Abschluss der Bauarbeiten kann er vier Gruppen aufnehmen. Die Stadt wird Träger der Einrichtung und streicht stattdessen vorläufig zwei andere Bauvorhaben aus dem Kindergartenbedarfsplan. Diese Änderung im Plan ist nötig, damit die Staatsregierung den Umbau des ehemaligen US-Kindergartens zu 40 Prozent mitfinanziert. Er bietet insgesamt 100 Kindern Platz und deckt damit den Bedarf von ganz Vach und Teilen Unterfarnbachs. Um die vier Gruppen jedoch mit den vorgeschriebenen Räumlichkeiten auszustatten, fallen Kosten in Höhe von etwa 600.000 DM (ca. 307.000 Euro) für Erwerb und Umbau an. Damit liegt die Stadt jedoch immer noch weit unter dem Preis für einen Kindergartenneubau. In einem Teilbereich des viergruppigen Kindergartens gibt es seit Mai 1995 zudem die erste deutsch-englisch-sprachige Tagesstätte Fürths.

Die Highschool in der Südstadt

Nach dem Abzug der US-Truppen steht in der Südstadt die ehemalige amerikanische Highschool an der Fronmüllerstraße leer. 2.500 Kinder wurden bislang dort unterrichtet. Konkrete Planungen für die Nutzung der neu hinzugewonnen Räume werden nötig.

Verschiedene Ideen, wie die Unterbringung der Volkshochschule oder der Wunsch der Industrie- und Handelskammer, das Gebäude für eine „Franconian-International School“ bereitzustellen, in der Kinder international tätiger Unternehmer, Hochschulangehöriger und Diplomaten unterrichtet werden sollen, werden wieder verworfen. Am Ende setzen die Überlegungen einen groß angelegten Planungsprozess in Gang, bei dem mehrere Fürther Schulen umziehen bzw. ihre Räumlichkeiten tauschen sollen, was als „Schulkarussell“ bezeichnet wird.

So wird für die Highschool schließlich die Unterbringung der städtischen Real- und Wirtschaftsschule (Hans-Böckler-Schule) beschlossen, die in ihren alten Räumen im Osten der Stadt unter großer Raumnot leidet. In einem Nebengebäude soll die städtische Volksbücherei ihr neues Domizil bekommen.

Eine Schadstoffprüfung des Gebäudes bringt jedoch Ernüchterung: In den Fußbodenbelägen findet man asbesthaltigen Kleber und misst zu hohe Konzentrationen des Insektenvernichtungsmittels Lindan und PCB. Vor weiteren Planungen steht also erst einmal die Sanierung an.

Parallel zur Altlastenbeseitigung und Sanierung in der Highschool soll auch das benachbarte Gebäude der ehemaligen amerikanischen John-F.-Kennedy-Schule ausgebaut werden, in das später Teile der Kiderlin-Schule – eine nahe gelegene Fürther Grund- und Hauptschule – einziehen sollen. Ein weiteres benachbartes Schulgebäude, das die Amerika-

ner zurückgelassen haben, wird für das „Sonderpädagogische Förderzentrum Süd“ (Jakob-Wassermann-Schule), eine Einrichtung für lernbehinderte Kinder, vorgesehen.

Die Sanierung des Gebäudes der John-F.-Kennedy-Schule kostet ca. 4 Millionen DM (ca. 2,04 Millionen Euro). Etliche Umbauarbeiten fallen an – unter anderem soll ein Pavillon für drei Schulklassen angebaut werden.

Im September 1997 ziehen schließlich die ersten ABC-Schützen der Kiderlin-Schule in ihre neuen Räume an der John-F.-Kennedy-Straße ein. Ziel für das Schuljahr 1998/99 ist der komplette Ausbau des Schulgebäudes zu einer Grund- und Hauptschule. In unmittelbarer Nähe eröffnet außerdem der städtische Kinderhort John-F.-Kennedy-Straße.

Doch die unerwartet problematische Instandsetzung eines Seitentrakts verschlingt noch einmal rund 1,7 Millionen Euro – eine Million Euro mehr, als zunächst kalkuliert war. 2004 sind aber auch dort die Bauarbeiten endgültig abgeschlossen.

Bei der Sanierung der ehemaligen Highschool indes tauchen ebenfalls unerwartete

Probleme auf. Um rund 2,33 Millionen DM (ca. 1,19 Millionen Euro) verteuern sich die Arbeiten, weil Risse in den Decken entdeckt wurden, die beim Kauf der Gebäude von Verkleidungen verdeckt waren. Die Sanierung verzögert sich: War ihr Abschluss ursprünglich für Februar 2002 vorgesehen, wird nun nicht mehr vor Schuljahresbeginn 2002 damit gerechnet. Im Stadtrat diskutiert man, ob ein Abriss des Gebäudes samt Neubau nicht günstiger käme als eine langwierige und teure Instandsetzung. Doch die Sanierung kostet „nur“ rund 10 Millionen Euro, während ein Neubau auf ungefähr 20 Millionen Euro ge-



Links: Sanierung der ehemaligen Highschool: Um die Tragfähigkeit der Decken zu gewährleisten, müssen Stahlträger eingezogen werden.

Unten: Das Gebäude der Highschool Anfang der 1990er Jahre.





Der neue Schulkomplex in der Südstadt

- ① „Sonderpädagogisches Förderzentrum Süd“ (Jakob-Wassermann-Schule)
- ② Städtische Volksbücherei (VoBü)
- ③ „Kinderhort Kalbsiedlung“
- ④ Zweigstelle der „Hauptschule Kiderlinstraße“ (im Gebäude der ehem. J.-F.-Kennedy-Schule)
- ⑤ Zweigstelle der „Grundschule Kiderlinstraße“ (im Gebäude der ehem. J.-F.-Kennedy-Schule)
- ⑥ Städtische Real- und Wirtschaftsschule (Hans-Böckler-Schule)
- ⑦ Kindergarten „Sternstunden“
- ⑧ Turnhalle der „Grund- und Hauptschule Kiderlinstraße“
- ⑨ Turnhalle der Hans-Böckler-Schule
- ⑩ Sportplatz



Gebäude des neuen Schulkomplexes in der Südstadt: „Sonderpädagogisches Förderzentrum Süd“ (o. links); Turnhalle der Hans-Böckler-Schule (o. rechts); „Kinderhort Kalbsiedlung“ (u. links); Kindergarten „Sternstunden“ der Lebenshilfe (u. rechts).

schätzt wird. Das „Schulkarussell“ allerdings, das einigen von Raumnot betroffenen Schulen rasch Erleichterung bringen sollte, gerät dadurch erst einmal ins Stocken und wird später teilweise verworfen.

Im Oktober 2002 schließlich kann die neue Hans-Böckler-Real- und Wirtschaftsschule im ehemaligen Highschoolkomplex an der Frommüllerstraße eingeweiht werden. Neben ihr sind im ehemaligen amerikanischen Quartier in der Südstadt nun die Grundschule Kiderlinstraße, die Volksbücherei und das ebenfalls kurz zuvor eingeweihte Förderzentrum Süd beheimatet.

Die Kindergärten in der Kalbsiedlung

An der John-F.-Kennedy-Straße erwirbt die Stadt 1996 einen Kindergarten, den sie im Jahr 2002 in Erbbaurecht an die Lebenshilfe Fürth e.V. übergibt und der von dieser zu dem integrativen Kindergarten „Sternstunden“ aus- und umgebaut wird.

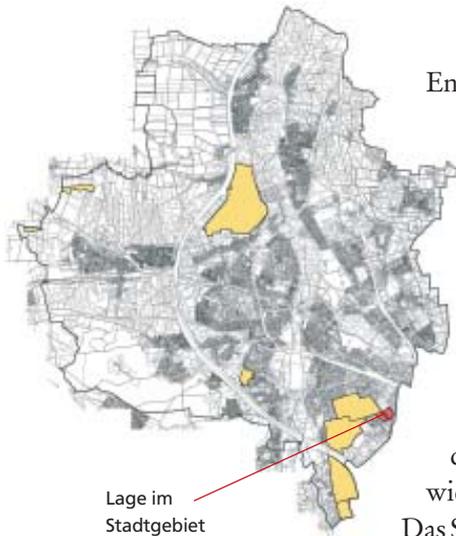
Gleichzeitig mit der Kalbsiedlung – im Dezember 1996 – kauft die Stadt auch das aus drei miteinander verbundenen Pavillons bestehende „Childcare-Center“ an der Gerhart-Hauptmann-Straße. Im Juli 1998 gibt sie das Grundstück mit den Gebäuden – ebenfalls im Erbbaurecht – an die evangelische und die katholische Kirche weiter, die sich verpflichten, dort zwei konfessionelle Kindergärten und ein ökumenisches Gemeindezentrum einzurichten. Die Eröffnung findet schon im Jahr 1997 statt – wenn auch z. T. noch in einer Baustelle.



Ebenfalls in der Kalbsiedlung, an der Gerhart-Hauptmann-Straße, entstand das Ökumenische Zentrum mit einem evangelischen und einem katholischen Kindergarten.



Infrastruktureinrichtungen: US-Einkaufszentrum PX und Commissary



Lage im
Stadtgebiet

Zu Beginn der 50er Jahre richten die Amerikaner einen großen Supermarkt zwischen Fronmüller-, Wald- und Leyer Straße ein und bauen einen großen Parkplatz daneben. Für alle Soldaten und deren Angehörigen aus der gesamten Region war das Gebäude über Jahrzehnte hinweg beliebte Anlaufstelle.

Unten: Die PX in der 80er Jahren.



Ende 1995 wird das große US-Einkaufszentrums an der Waldstraße von den Amerikanern an den Bund übergeben. Es vergehen jedoch einige Jahre, bis sich aus dem ehemaligen Lebensmittelsupermarkt und dem Einkaufszentrum im Süden der Stadt ein Nahversorgungszentrum entwickelt. Nach und nach gelingt es jedoch, Investoren dafür zu interessieren und die Fläche wieder attraktiv zu gestalten.

Das Shopping-Areal besteht aus zwei Teilen, die mit PX (Non-Food-Waren) und Commissary (Food = Lebensmittel) bezeichnet werden. Ein weiteres Gebäude, in dem eine Spielhalle samt Diskothek

und Spirituosengeschäft untergebracht sind, grenzt an. In den 80er Jahren wurde das Einkaufszentrum noch einmal aufwändig erweitert: Ende der 80er Jahre ist das US-Einkaufszentrum in Fürth das größte in Süddeutschland.

Als es Mitte der 90er Jahre frei wird, beginnt die Stadt mit der Suche nach Investoren, denn selbst kann sie das 5,7 Hektar große Areal mit einer Gesamtnutzfläche von 37.000 Quadratmetern nicht erwerben.

Die künftige Nutzung allerdings gibt die Stadt vor: So sollen nach dem Grundsatzbeschluss vom Februar 1995 vor allem Geschäfte einziehen, die aperiodische Güter anbieten, also Waren, die nicht den täglichen Bedarf abdecken und die aufgrund Größe, Sperrigkeit und Transportbedarf mit Individualverkehr für innerstädtische Standorte nicht geeignet sind. Etwaige Anträge bezüglich großflächigem Einzelhandel sollen einer landesplanerischen Überprüfung unterzogen werden. Doch herrscht innerhalb der kommunalen Gremien Ungewissheit, ob diese Vorstellungen auch durchsetzbar sind. Zunächst sollen Fahrradgroßhändler, Bau- oder Möbelmärkte angesprochen werden, da man Sorge hat, in der näheren Umgebung würde sich sonst kein Einzelhändler mehr niederlassen. Im Hinblick auf die Bewohner des entstehenden neuen Stadtteils auf dem ehemaligen Darby-Barracks-Gelände, wäre dies problematisch.

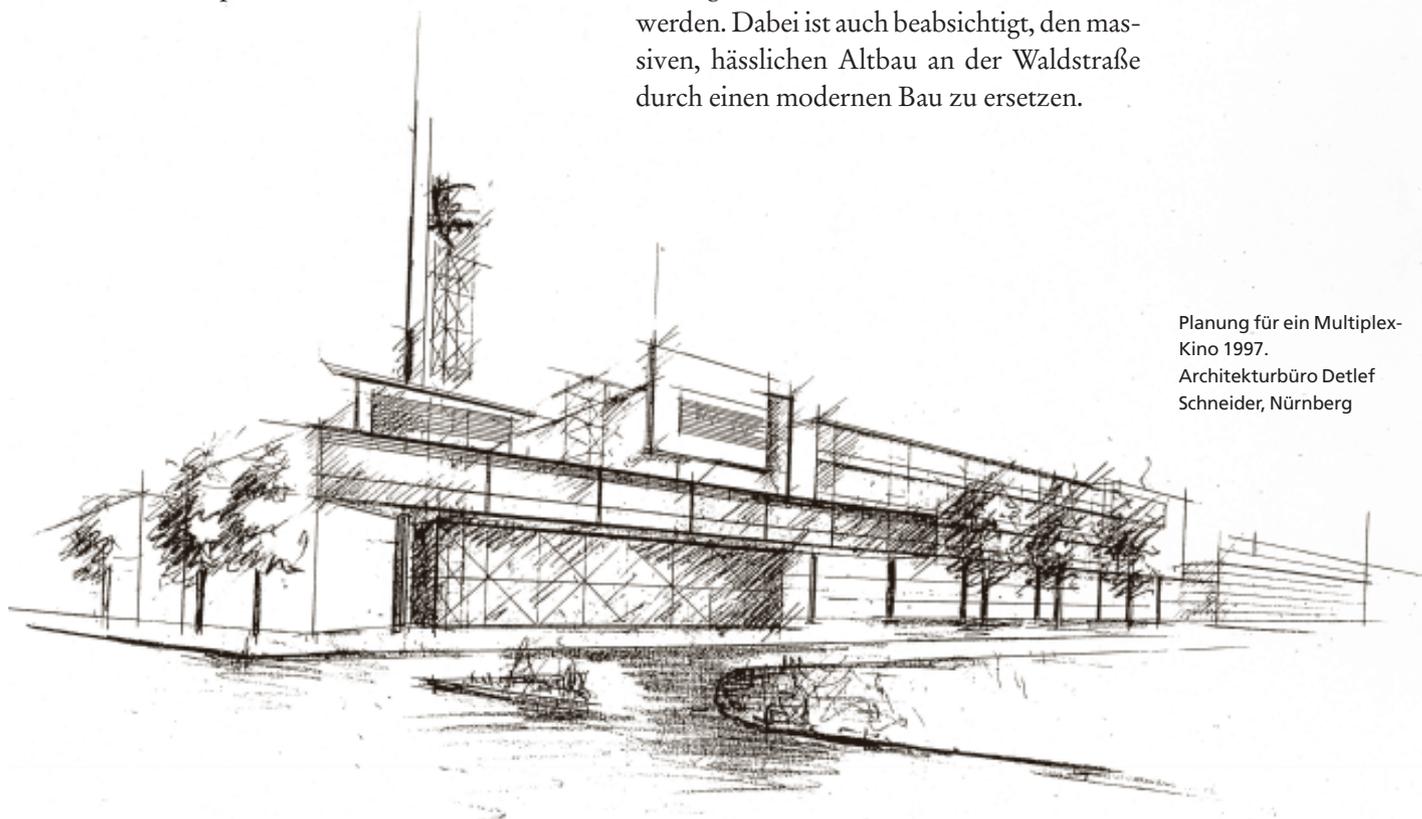
Der Stadtratsbeschluss hat zur Folge, dass viele Bewerber ausscheiden. Nach der Bau-nutzungsverordnung sind für den einzelnen Anbieter nur maximal 1.200 Quadratmeter Nutzfläche zulässig. Die Zeit drängt, denn die

Bausubstanz leidet unter dem Leerstand und die Bewachung der noch ungenutzten Gebäude kostet im Monat einen fünfstelligen Betrag. Immer wieder werden Stimmen in den politischen Entscheidungsgremien laut, die auf positive Impulse für die Fürther Innenstadt hoffen, wenn auf dem Gelände ein großflächiges Einzelhandelsprojekt entstünde. Dieses könnte zudem den neuen Bewohnern der angrenzenden Kalb-Siedlung ein attraktives Einkaufszentrum in der Nähe bieten, heißt es.

In der PX waren während der Stationierung der US-Amerikaner doch auch ein Kaufhaus, Boutiquen, Reinigung, Restaurants, eine Post, Reisebüro sowie eine Bank (außerhalb der Innenstadt) untergebracht. Ähnliches, so die Überlegung, könnte auch jetzt wieder realisiert werden. Zunächst soll jedoch ein Gutachten in Auftrag gegeben werden, das die Auswirkungen neuer Ansiedlungen auf die Innenstadt prüft.

1996 stellt ein Investor der Stadt einen spektakulären Plan vor: er möchte auf dem PX-Gelände ein riesiges Freizeit- und Fitnesscenter nach dem Vorbild der „Chelsea-Peers“ in New York realisieren. Das Projekt erscheint der Verwaltung interessant aber noch bevor der Stadtrat darüber beschließen kann, verschwindet der Investor von der Bildfläche.

Wieder wird es ruhig um die PX bis 1997 ein anderer Investor neue, konkrete Pläne vorlegt: Zusammen mit Einzelhandel soll nach seinen Vorstellungen auch ein Multiplexkino mit zehn Sälen und 2.500 Plätzen dort entstehen. Er sichert sich bis zum Herbst des Jahres die Exklusivrechte auf den Kauf des PX-Geländes. Geplant sind im Einzelnen ein Baumarkt mit Gartencenter, verschiedene Fachmärkte, ein Parkhaus, das Kino und Erlebnisgastronomie. Die alten Gebäude zwischen Fronmüller-, Wald- und Leyher Straße sollen dabei genutzt und zusätzlich neue errichtet werden. Dabei ist auch beabsichtigt, den massiven, hässlichen Altbau an der Waldstraße durch einen modernen Bau zu ersetzen.



Planung für ein Multiplex-Kino 1997.
Architekturbüro Detlef Schneider, Nürnberg

Die Diskussionen um das Kinoprojekt auf dem Gelände nehmen im Laufe der Monate unterschiedliche Züge an. Vieles lässt einen solchen Bau auf dem PX-Gelände erst aussichtslos erscheinen, ehe die Pläne doch konkreter zu werden scheinen. Zu Gunsten des Investors greift die Stadt sogar zu einem beschleunigten Bebauungsplanverfahren: dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“.

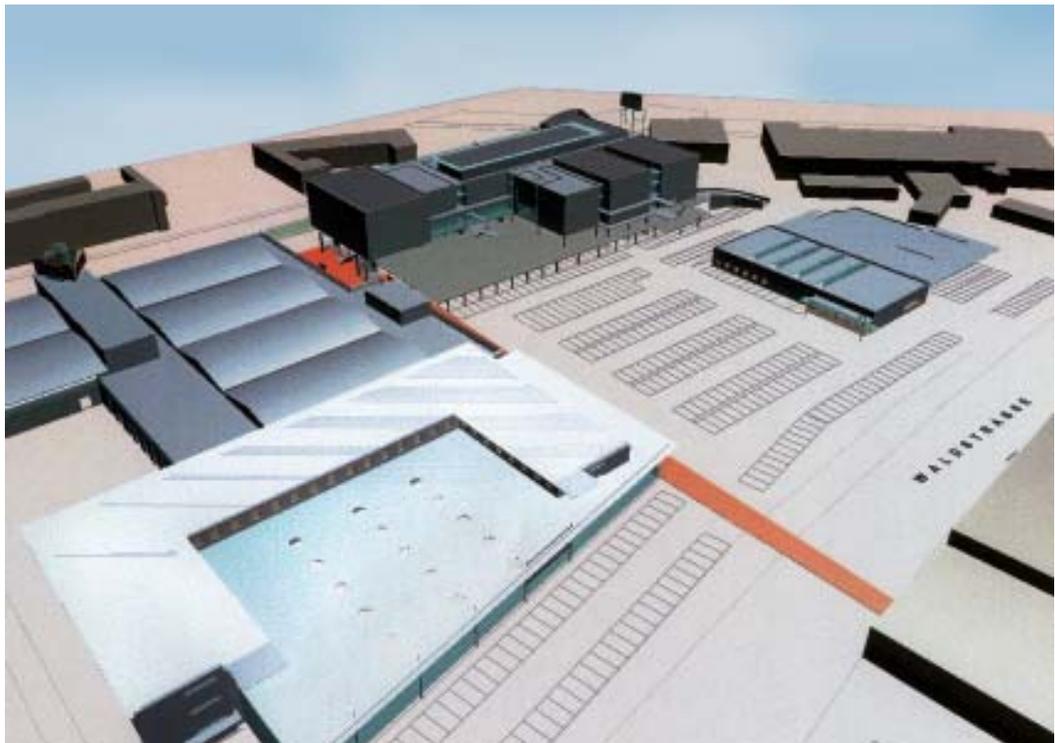
Pläne für ein Fachmarktzentrum

Anfang 1998 stellen drei Investoren neue Pläne für ein Fachmarktzentrum im Bauausschuss vor. Danach soll auf dem PX-Gelände nun in der großen Halle ein Sportfachmarkt eröffnen. In einem Neubau an der Waldstraße sollen ein Büroeinrichter, ein Motorradzentrum, ein Elektrofachmarkt und einiges mehr untergebracht werden. Mitte des Jahres gibt die Regierung von Mittelfranken nach ihrer Überprüfung grünes Licht für das ge-

plante Fachmarktzentrum auf dem Gelände des geräumten Shopping-Centers. Allerdings äußert sie auch Bedenken hinsichtlich des Einzelhandels in der Innenstadt. Aufgrund der Anhäufung mehrerer Fachmärkte an einem Standort können nach Auffassung der Regierung „mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der berührten zentralen Orte, insbesondere des innerstädtischen Geschäftszentrums, nicht ausgeschlossen werden“, heißt es in der Beurteilung der Bezirksregierung aus Ansbach.

Im Juli 1998 erfolgt zunächst der erste Spatenstich für ein Multiplexkino mit 2.500 Plätzen, in dessen unmittelbarer Nähe eine „Einkaufswelt samt Erlebnisgastronomie“ entstehen soll. Doch dann gerät der Bau für das Kino ins Stocken. Das Argument des Investors: Der ebenfalls auf dem Gelände geplante Geschäftskomplex müsse zunächst unter Dach und Fach sein. Dann erst könne

Planungen für ein Fachmarktzentrum 1998.



er für das Kino samt Fachmärkte Betreiber finden.

Für die ehemalige Commissary an der Waldstraße interessiert sich inzwischen ein Gartenfachmarkt. Der Stadtrat gibt dafür grünes Licht und ist froh, denn das Areal steht seit langer Zeit leer und die Bausubstanz leidet unter dem Leerstand. Somit kehrt zumindest auf einem Teil des ehemaligen Shopping-Geländes der US-Soldaten wieder Leben ein.

Das Nutzungskonzept für die PX wird schließlich vom Investor modifiziert: Ein Multiplexkino ist im Planungsentwurf nicht mehr vorgesehen, dafür verstärkt großflächiger Einzelhandel. In der Stadt ist man nun skeptisch hinsichtlich der gesamten Verwirklichung des Projekts. Der vorgesehene Branchenmix stößt auf wenig Gegenliebe.

Seit der Räumung des Areals durch die Amerikaner sind inzwischen vier Jahre vergangen, doch tut sich auf dem PX-Gelände noch immer nichts. Die Stadt spricht sich schließlich 1999 endgültig gegen die Nutzungspläne des Projektentwicklers aus. Ein Grund: man befürchtet, dass die bereits bewilligten Mittel aus dem bayerischen Städtebauförderungstopf wieder zurück gefordert werden könnten, sollte ein großer Discounter auf dem PX-Gelände entstehen. Hintergrund: In einem Beschluss des Bayerischen Landtags aus dem Jahr 1999 heißt es nämlich, dass so genannte Factory-Outlets und großflächiger Einzelhandel an nicht integrierten Standorten den innerstädtischen Einzelhandel gefährden und damit den Zielen der Städtebauförderung zuwider laufen könnten. Im Herbst 1999 wird daher die Entscheidung über den Bau eines neuen Geschäftszentrums erneut aufgeschoben.

Ende November 1999 gibt der Stadtrat schließlich grünes Licht für die Ansiedlung eines Fachmarktzentums. Ausschlaggebend ist

unter anderem ein Gutachten, das im Oktober 1999 ein Münchner Institut bezüglich des geplanten Fachmarktzentums vorstellt. Die Experten kommen darin zu dem Schluss, dass vor allem im Bereich Sport/Freizeit/Hobby Nachfrage besteht, die mit den derzeitigen Anbietern in der Innenstadt nur zu 30 bis 35 Prozent gedeckt werden kann. Auch im Bereich Elektronik/Unterhaltung/Computer fehlen laut Gutachten die Anbieter. „In der Summe der Faktoren werden von der geplanten Etablierung des Fachmarktzentums aus Gutachtersicht keine gravierenden negativen Auswirkungen auf bestehende Einrichtungen und den innerstädtischen Handel ausgehen.“

Im April 2000 eröffnet schließlich im ehemaligen US-Lebensmittelsupermarkt Commissary der Gartenmarkt. Die Stadt erhofft sich dadurch Magnetwirkung für das PX-Gelände und einen raschen Baubeginn: Im Sommer rollen dann auch die ersten Bagger auf der PX-Fläche an. Bautrupps entkernen die von der US-Army erbauten Häuser. Mit dem Schritt sollen erste Zeichen gesetzt werden. Der E-förmige Altbau des früheren Einkaufsmarktes an der Waldstraße wird abgerissen. An seiner Stelle soll ein neues Geschäftszentrum entstehen. Leider steht gerade diese Fläche nach 10 Jahren noch leer.

Der an diesen Trakt angrenzende, neuere Flachbau, die ehemalige US-Mall, wird zur gleichen Zeit umgebaut. Dort sollen nach den Plänen eine Bowlinganlage mit 26 Bahnen, ein Spielsalon, Café, Drogeriemarkt, sowie ein Textil- und Schuhgeschäft untergebracht werden. In der Mitte des Areals entsteht ein Parkplatz für etwa 500 Fahrzeuge.

Im Oktober 2000 fällt der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt: Ein zweigeschossiger Neubau mit Lebensmittel- und Getränke-Markt, Gastronomie, Fitness- und Reha-Center werden gebaut.



Linke Seite: Das weitgehend fertig gestellte Fachmarktzentrum „Phoenix-Center“ auf dem Gelände der ehemaligen PX.

Fraglich ist zu diesem Zeitpunkt jedoch noch immer, ob sich das Hauptziel realisieren lässt: Denn in einem weiteren Neubau direkt an der Ecke Wald- und Fronmüllerstraße wollen die Investoren einen Sport- und einen Elektromarkt einquartieren. Doch es liegt noch kein Vertrag mit einem Betreiber vor.

Im November 2000 eröffnet schließlich der erste Abschnitt eines neuen Geschäftszentrums auf dem PX-Gelände. Im entkernten und umgestalteten Flachbau an der Fronmüllerstraße ziehen ein Drogeriemarkt, ein Mode- sowie ein Schuhgeschäft ein. Nebenan soll später ein Neubau hochgezogen werden, der unter anderem Gastronomie und eine Weinhandlung beherbergen soll.

Die Chancen, noch einen Elektrofachmarkt für das Gelände zu begeistern, steigen zunächst, nachdem andere Flächen für die Interessenten zunächst ausscheiden.

Der zweite Bauabschnitt auf dem PX-Areal wird im Juli 2001 fertiggestellt. Auf 3.200 Quadratmetern Grundfläche ziehen ein Supermarkt sowie ein japanisches Restaurant ein. Im nächsten Trakt entlang der Leyher Straße sind ein Spielwaren- sowie ein Jeansgeschäft vorgesehen. Bis auf den Bereich an der Ecke Waldstraße/Fronmüllerstraße ist auf dem ehemaligen PX-Gelände durch das weitgehend fertig gestellte Fachmarktzentrum – das „Phoenix-Center“ – wieder neues Leben erwacht.

Hat man die ursprünglichen Pläne vor Augen, die Stadt und Investoren immer wieder ins Spiel brachten, ist nun auf dem Gelände eher die kleinere, abgespeckte Variante entstanden. Doch hat sich diese innerhalb kurzer Zeit für die Südstadt, vor allem für die Kalb-Siedlung und die ehemaligen Darby-Barracks mit insgesamt mindestens 5.000 neuen Bewohnern, zu einem attraktiven Anziehungspunkt entwickelt, wie aktuelle Stadtentwicklungsgutachten bestätigen.



Oben: Gartencenter im Gebäude der ehemaligen Commissary und japanisches Restaurant in dem neuen Anbau an der ehemaligen PX.

Konversionsflächen – Potential für die Zukunft

Professor Dr.-Ing. Franz Pesch hat im Rahmen seiner Tätigkeit seit Jahren mit Konversionsflächen zu tun. Für ihn liegt darin ein großes Potenzial für die innerstädtische Entwicklung.

Herr Professor Pesch, Sie haben beim städtebaulichen Wettbewerb für das Darby-Gelände zusammen mit dem Nürnberger Landschaftsarchitekten Aufmkolk den ersten Platz belegt. Nun entspricht die Gestaltung im Wesentlichen Ihren Plänen. Was waren die ersten Überlegungen, als Sie auf dem geräumten Militärareal standen?

Prof. Franz Pesch: Dass das Darby-Gelände völlig zentral liegt, fiel mir als erstes auf. Zugleich aber war es als Militärgelände lange Zeit Enklave inmitten der Südstadt gewesen. Mit der städtebaulichen Entwicklung des Geländes bot sich die große Chance, Fürth und vor allem die Südstadt zu bereichern und erweitern.

Welchen Eindruck machten die Gebäude auf Sie?

Pesch: Die aus verschiedenen Bauepochen stammenden Gebäude waren und sind sehr beeindruckend. Das ist eine sehr kraftvolle Architektur, interessant und teilweise gut weiter zu verwenden. Es war klar, dass die Konversion dieser Fläche – in einer attraktiven Verbindung von Erhaltung und Neubau – für Fürth ein großer Pluspunkt werden wird.

Sie haben in verschiedenen deutschen Städten bereits mit militärischen Konversionsflächen zu tun gehabt. Was kann man ganz allgemein zu deren Struktur in Beziehung zur Stadt sagen?

Pesch: Da gibt es teils große Unterschiede. Der Vorteil von Fürth liegt darin, dass das Darby-Gelände eine historisch gewachsene Militärfäche ist und dadurch eigentlich eine Stadt in der Stadt bildet. Das ist ein großer Vorteil gegenüber anderen Kommunen, die mit Flächen an der Peripherie, unattraktiven, langen Militärgebäuden und eintönigen geraden Straßen zu kämpfen haben; eben diese typischen Mannschaftsunterkünfte. Fürth hat hier jedoch unterschiedliche Charaktere bei den Gebäuden anzubieten. Hinzu kommt die nahe Kalb-Siedlung, die auch eher kleinteilig strukturiert ist. Zwei Pluspunkte also, die nicht nur ein großes Privileg darstellen, sondern zudem einiges an Flair zu bieten haben.

Welche Chancen, aber auch welche Probleme liegen darin, wenn Flächen von dieser Größe den Städten zufallen?

Pesch: Ich sehe darin vor allem große Chancen, zumindest bei Gebieten, die sehr zentral liegen. Das heißt, die Innenentwicklung der Stadt wird dadurch vorangetrieben. Das gewinnt immer mehr an Bedeutung. Denn wir können es uns immer weniger leisten, noch mehr Flächen draußen vor der Stadt zu bebauen. Zumal die Bevölkerung nicht mehr ansteigt. Es ist zudem interessant, wenn sich mittendrin ein neuer Stadtteil entwickeln kann. Er lockt Jungbürger und viele Menschen, die sich engagieren, die ein Interesse am Aufbau eines neuen Stadtgebietes haben. Pro-



Professor Dr.-Ing. Franz Pesch ist Direktor des Städtebauinstituts an der Universität Stuttgart.

blematisch sind natürlich die Kontaminationen, die sich in vielen der militärischen Hinterlassenschaften finden. Die sind für die Kommunen ein Klotz am Bein. Allerdings hat Fürth hier sehr gute Konditionen mit dem Bund ausgehandelt.

Was verändert sich in einer Stadt durch diesen Flächengewinn?

Pesch: Für die Bevölkerung überwiegt der positive Aspekt. Es kommen neue Menschen die zugleich Kunden sind und den Handel ankurbeln. Natürlich müssen sich Neubürger und Alteingesessene erst aneinander gewöhnen. Aber eine solche Pionierleistung ist schneller erfolgreich, wenn das Neubaugebiet an einen bestehenden Stadtteil andockt. Auf jeden Fall gewinnt die Stadt hinzu – an Fläche und an interessanter Architektur. Beim Darby-Gelände darf man natürlich den Park nicht unterschätzen, der nun eine riesige Erholungsfläche für Fürth neben dem Stadtpark darstellt. Der Park macht beide Gruppen zu Gewinnern – den Neubürgern bietet er eine gute Adresse, für die Alteingesessenen erhöht er die Qualität des Wohnumfelds.

Wie wichtig ist in diesem Zusammenhang die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs?

Pesch: Am Beispiel von Fürth sieht man gut, dass es vorteilhaft war, verschiedene Meinungen über die zukünftige Gestaltung des Darby-Geländes einzuholen. Gemeinsam mit dem Nürnberger Landschaftsarchitekten Gerd Aufmkolk haben wir einen weiten, von Baumreihen gesäumten „französischen Park“ für die Südstadt erfunden. Diese Idee war natürlich schon etwas außergewöhnlich, hat jedoch die Jury überzeugt. Der Park greift in seiner Anlage die Grundstruktur der Militärfläche auf. Die Alt- und Neubauten orientie-

ren sich zum Park oder zu kleinen Freiräumen. Auf diese Weise entstehen Nachbarschaften mit guter Wohnatmosphäre. So verleiht der Städtebau dem neuen Wohnviertel einen unverwechselbaren Charakter und dokumentiert in seinem städtebaulichen Muster fast beiläufig die Geschichte des Areals.

Welche Schlüsse für die Zukunft der Stadtentwicklung kann man aus der Konversion ziehen?

Pesch: Gleich, ob es nun um Militärgelände, Bahnbetriebsflächen oder beispielsweise ehemalige Industriegebiete geht: Flächen aus zweiter Hand – wie wir sagen – erlangen mehr und mehr Bedeutung in den Städten. Natürlich könnten wir solche Flächen auch links liegen lassen – wie man das etwa in den Vereinigten Staaten sehen kann. Wenn wir freier werdende Areale so rasch wie mögliche umnutzen, gleich ob für Wohnen oder Gewerbe, dann profitieren alle davon: Die vorhandene Erschließung kann genutzt werden, Versorgungseinrichtungen sind vorhanden, das Stadtbild wird aufgewertet und die Landschaft geschont.

Das klingt sehr zukunftsweisend.

Pesch: In der Umnutzung dieser Flächen liegt die Zukunft. Ich frage mich schon länger, ob sich unsere nicht mehr wachsende Gesellschaft ein weiteres Auseinanderfließen der Siedlungsstruktur überhaupt noch leisten kann. Allein schon die technische Infrastruktur wie Kanalisation oder den öffentlichen Verkehr aufrecht zu erhalten, wird in Siedlungen, die weit draußen liegen, sehr schwierig. Wir müssen die Städte zusammenhalten, wenn wir sie zukunftsfähig gestalten wollen. Die Konversion kann einen großen Teil dazu beitragen.

Literaturverzeichnis

1. Archivalien, Akten, Broschüren des Stadtplanungsamtes Fürth

Lageplan Monteith-Barracks, Bestand, Fürth 1994

Fotodokumentation Gebäudebestand Monteith-Barracks, Fürth Sommer 1994

Rahmenplan vom 22.10.2003 (= „Alter Flugplatz Atzenhof“, Bereich der ehemaligen Monteith-Kaserne, Stadtplanungsamt Fürth, Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 460 a, Variante III b)

Monteith-Barracks Fürth: Bestandsanalyse und Entwicklungskonzept, Stadtplanungsamt vom April 1992

Information für Bauherren und Investoren: Siedlungsmodell Fürth-Südstadt: „Offensive Zukunft Bayern“ Teil A-C

Siedlungsmodelle – Neue Wege zu preiswertem, ökologischem und sozialem Wohnen in Bayern. I. Zwischenbericht. Ob. Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, München 1996

w.o. II. Städtebauliche Wettbewerbe. München 1996/97

w.o. III. Die Projekte. München 1997

w.o. IV. Freiflächenplanung, München 1999

w.o. V. Realisierungswettbewerbe, Plangutachten, Workshops. München 2000

Dokumentation: Leben an der Parkpromenade Flößbaustraße. P&P, Bayern Nord, Fürth 2003

Siedlungsmodelle Bayern. Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren. München o.J.

Siedlungsmodelle. Ideen, Konzepte, Planungen. Ob. Baubehörde. i. Bayer. Staatsministerium d. I. München, New York 1998

Vorbereitende Untersuchung Fürth-Süd, William-O.-Darby-Kaserne, Städtebaulicher Rahmenplan. Pesch & Partner, Herdecke 1997

Vorbereitende Untersuchung Fürth-Süd, W.-O.-Darby-Kaserne, Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Auslobungstext. Fürth 1996

Vorbereitende Untersuchung Fürth-Süd, William O.-Darby-Kaserne. Städtebaulicher Ideenwettbewerb unter Berücksichtigung des Programms „Offensive Zukunft Bayern“. Dokumentation der Wettbewerbsergebnisse, Fürth 1996

Städtebaulicher Rahmenplan Fürth Süd, Stadtplanungsamt Fürth, März 2003

Bebauungsplan Dambach, Nr. 436, Stadtplanungsamt
Faltprospekt: Wohnen im Grünen. Bundesvermögensamt, Nürnberg 1995

„Die moderne Gartenstadt“, Kalbsiedlung. WBG, Fürth 2003, 3 Teile

Vorbereitende Untersuchung zur Kalb-Housing Area, Baustein 5: Freiraumplanerischer Handlungsbedarf. Abschlussbericht 1996. Landschaftsarchitekten Adler & Olesch, Nürnberg 1996

Fotodokumentation Kalbsiedlung, Stadtplanungsamt Fürth 1997

Fotodokumentation Johnson Barracks, Stadtplanungsamt Fürth 1997

Städtebaulicher Rahmenplan Johnson Barracks, Stadtplanungsamt Fürth 1996

2. Stadtratsbeschlüsse

Beschluss Monteith-Kaserne vom 27.5.1992, 27.2.1996 und 24.4.1996

3. Literatur

Bernd Jessusek: Sternenbanner und Kleeblatt. Fürth 1998

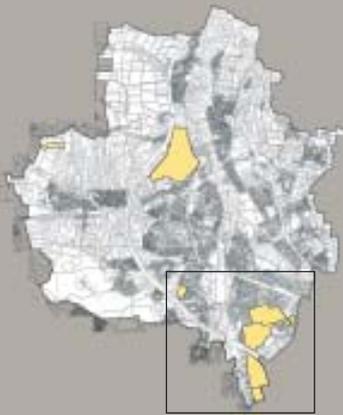
Heinrich Habel: Denkmäler in Bayern. Stadt Fürth. München 1994

Barbara Ohm u. a.: Fliegen, nur fliegen. Der erste Nürnberg-Fürther Flughafen auf der Atzenhofer Heide. Geschichte – Technik – Erläuterungen. Roth 1995

Adolf Schwammberger. Fürth von A – Z. Ein Geschichtsllexikon. Fürth.o. J.

Gerd Walther, Harmut Beck. Bild und Erinnerung. Fürther Luftaufnahmen 1916-1945. Nürnberg 1998.

Fürther Nachrichten, Artikel von 1990-2004



Ausschnitt



Ehemalige Fürther Konversionsflächen im Stadtbild 2005:

Stadtplan Fürth Süd

William-O.-Darby-Barracks

Johnson-Barracks

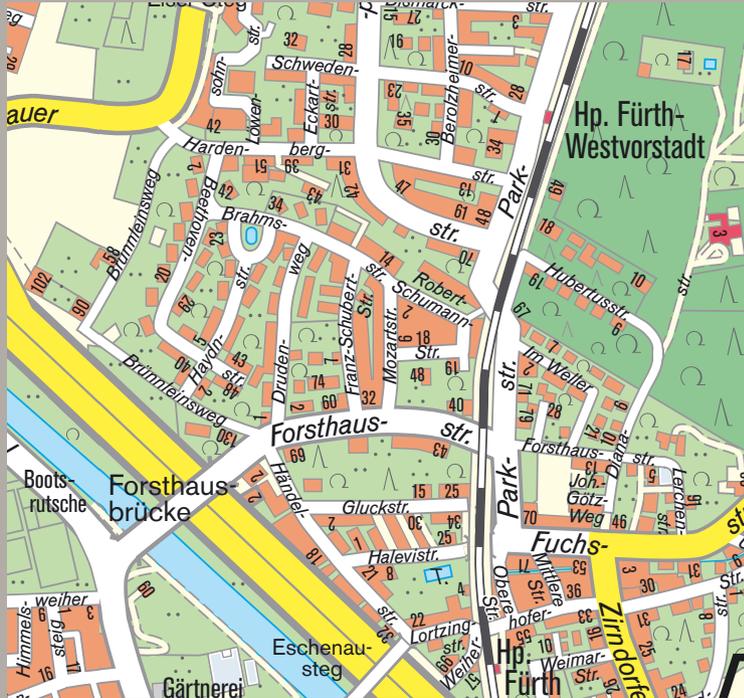
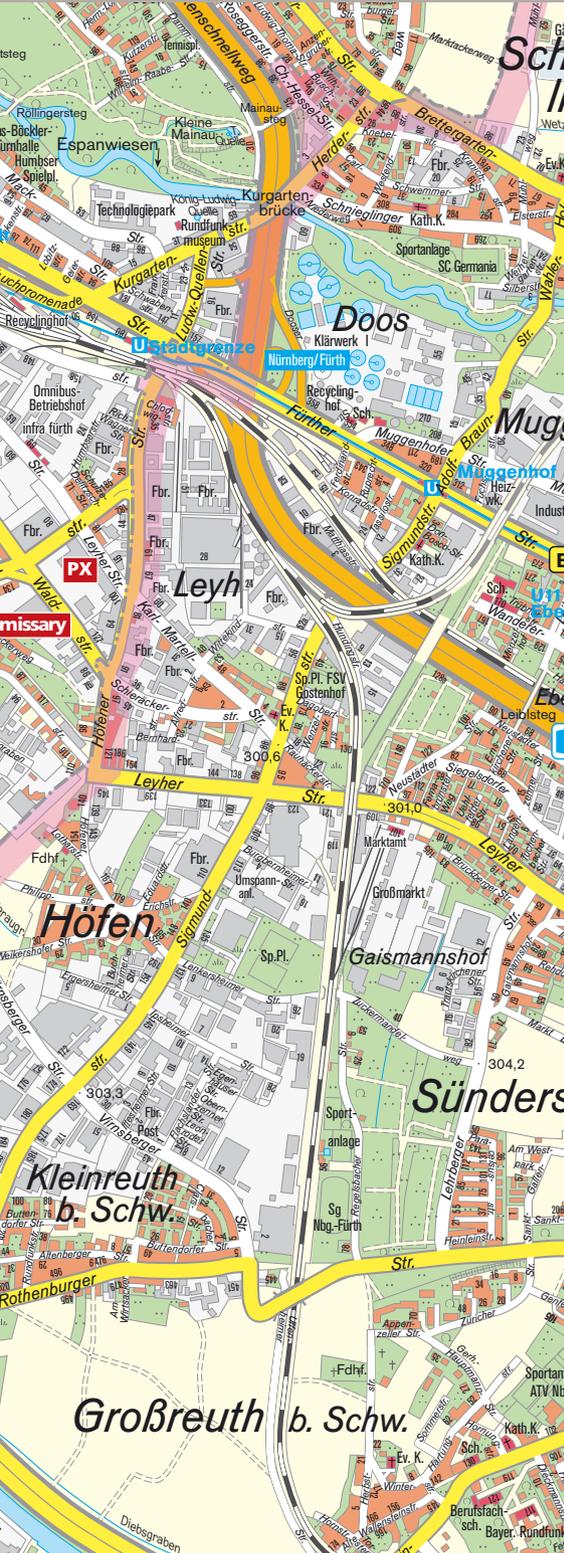
**Kalb-Housing
(Kalb-Siedlung)**

Dambach-Housing

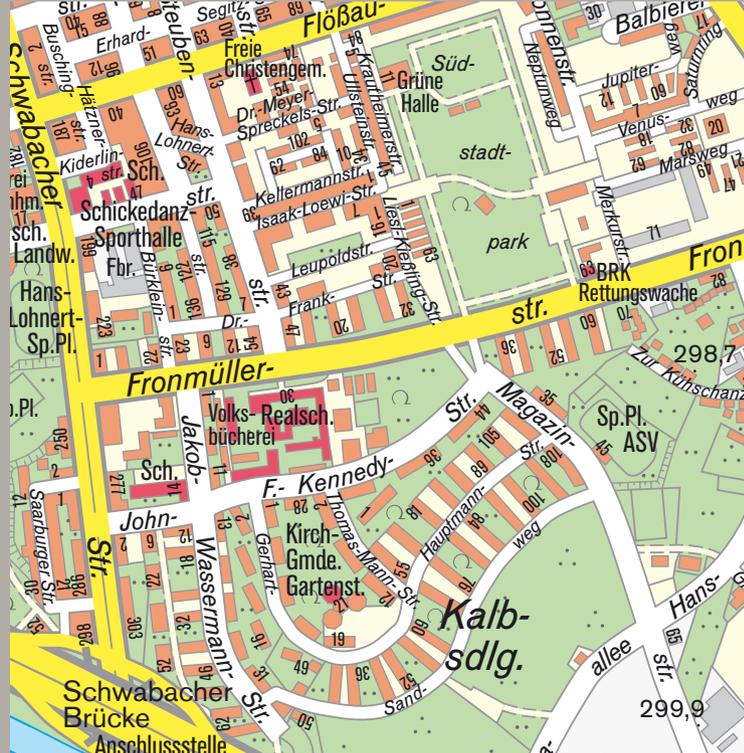
PX / Commissary

MOB-Depot

Ausschnitt Dambach-Housing



Ausschnitt Kalb-Housing / W.-O.-Darby-Barracks

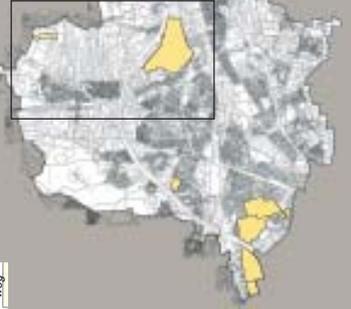




LDKRS. FÜRTH

Zennwald-Depot

Ausschnitt



Ehemalige Fürther Konversionsflächen im Stadtbild 2005:

Stadtbild Fürth Nord-West

**Monteith-Barracks
Zennwald-Depot**

