

Zeitschrift: Regio Basiliensis : Basler Zeitschrift für Geographie
Herausgeber: Geographisch-Ethnologische Gesellschaft Basel ; Geographisches Institut der Universität Basel
Band: 24 (1983)
Heft: 2-3

Artikel: Städtische Kulturlandschaft im Wandel : die Folgenutzung freigesetzter Gewerbe- und Industrieflächen durch den Wohnungsbau in Freiburg im Breisgau
Autor: Dreesen, Barbara / Stadelbauer, Jörg
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-1088839>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 14.01.2026

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

STÄDTISCHE KULTURLANDSCHAFT IM WANDEL: DIE FOLGENUTZUNG FREIGESETZTER GEWERBE- UND INDUSTRIEFLÄCHEN DURCH DEN WOHNUNGSBAU IN FREIBURG IM BREISGAU

BARBARA DREESSEN und JÖRG STADELBAUER

1 Einführung in die Problematik

11 Innenstädtischer Flächennutzungswandel

Zu den häufig beschriebenen und aus der allgemeinen Landnutzungstheorie abgeleiteten Erscheinungen des innerstädtischen Nutzungswandels gehören die Tertiärisierung am Cityrand und in den gründerzeitlichen Erweiterungsgebieten, die mit der Randwanderung der Bevölkerung verbundene Wohnsuburbanisierung und die Gewerbesuburbanisierung. Während die Tertiärisierung ökonomisch als das "Wandern des Bodens zum besseren Wirt" erklärt und ein Teil der Bevölkerungswanderung daraus als Verdrängungsprozeß abgeleitet werden kann, beruhen die Nutzungsveränderungen, die der Betriebsaufgabe oder -verlagerung innerstädtischer Industrie- und Gewerbebetriebe folgen, weniger auf einem vorangehenden Verdrängungseffekt als auf einer teils planerisch, teils marktwirtschaftlich sich vollziehenden neuen Nutzungszuweisung. Für Stuttgart hat I. Heilweck (1979) verschiedene Formen und Prozesse aufgezeigt, die größtenteils auf eine rendite-trächtigere Tertiärisierung ehemals gewerblich-industriell genutzter Innenstadtfächen hinauslaufen und die damit den Vorstellungen der landnutzungstheoretisch erklärten Stadtstrukturmodelle entsprechen; die Autorin hat aber auch Kümmerernutzungen nachgewiesen, die als Übergangserscheinung zu deuten sind und einer künftigen, durch die Baulandpreise gesteuerten Verdichtung vorausgehen¹. Nachdem für Freiburg Strukturwandlungen im Stadtbereich (Sick 1974), die räumliche Ordnung von Wohngebieten und Wirtschaftsstandorten (Güssefeldt 1976) und Suburbanisierungsvorgänge (Mohr und Plattner 1978, 1978a, Mohr 1981) analysiert wurden, soll im folgenden der Frage nach Formen der Neunutzung von aufgelassenen Gewerbe- und Industrieflächen nachgegangen werden.

12 Voraussetzungen für das Freiwerden von Gewerbe- und Industrieflächen

Die Voraussetzungen für den Nutzungswandel sind zunächst von der Industrie her zu sehen. Innerstädtische Gewerbe- und Industriebereiche beruhen teilweise auf historischen Standorttraditionen, die von Handwerker- und vorindustriellen Gewerbebetrieben bis zu industriellen Unternehmen aufrechterhalten werden, teilweise auf der in der Gründerzeit

Stud. Ref. Barbara Dreesen, Am Rennbuckel 49, D - 7500 Karlsruhe

Prof. Dr. Jörg Stadelbauer, Institut für Kulturgeographie der Universität Freiburg, Werderring 4, D - 7800 Freiburg i. Br.

wenigstens einige Stadtquartiere erfassenden Mischnutzung. Erschwerter Verkehrszugang zu den Betrieben, Umbewertung der Industrie als Störfaktor im innerstädtischen Nutzungsgefüge, durch die Bebauungsplanung und das Genehmigungsverfahren für Umbauten verursachte Modernisierungshemmnisse, ferner die Probleme bei räumlicher Expansion in einem festgelegten und weitgehend persistenten Nutzungsmuster begünstigen die innerbetriebliche Entscheidung für eine Betriebsverlagerung. Diese kann im Rahmen der Flächennutzungsplanung innerhalb der Stadt erfolgen², wird aber häufig durch attraktivere Grundstückspreise und Erschließungsangebote von Nachbargemeinden in den suburbanen Raum gelockt³. Externe Faktoren beschleunigten die Freisetzung von innerstädtischen Gewerbe- und Industrieflächen: Generell ist die Beschäftigung in der produzierenden Wirtschaft seit Mitte der 60er Jahre rückläufig (in Freiburg: 1961: 29 734 Beschäftigte im produzierenden Gewerbe, 1970: 31 062; 1980: 15 466; d.h. 36,9% bzw. 32,0% bzw. 18,7% der erwerbstätigen Bevölkerung⁴, und die allgemeine Wirtschaftsentwicklung hat in den 70er Jahren zahlreiche Gewerbebetriebe zur Aufgabe gezwungen. Auf der anderen Seite hielt die Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, zentrumsnah gelegenem Wohnraum genauso an wie der Bedarf an zusätzlichen Büroflächen. Beide Arten der Umwidmung entsprachen den städtebaulichen Leitbildern einer funktionalen Entflechtung und vor allem einer Befreiung der Wohnquartiere von störender Industrie. Unter diesem Gesichtspunkt wird die Neubebauung vielfach als Funktionschwächesanierung betrieben. Es bleibt also festzuhalten, daß die Freisetzung gewerblicher und industrieller Nutzflächen im Innenstadtraum sowohl von der industriegewirtschaftlichen Entwicklung wie von der außerindustriellen Immobiliennachfrage begünstigt und von der planerischen Seite als Chance aufgegriffen wurde, um funktionalistische Vorstellungen durchzusetzen.

13 Konflikte bei der Folgenutzung

Man darf allerdings nicht übersehen, daß die Neunutzung auch Konfliktpotential in sich birgt: Gerade die gründerzeitliche Bausubstanz gilt heute bereits als erhaltungswürdig, da es sich um den baulichen Ausdruck einer vom Historismus geprägten Epoche handelt. Einzelne Mischgebiete dieser Stadterweiterungsphase zeichnen sich durch eine relativ einfache Bauweise aus und können damit billig vermietet werden, wenn man die Wohnungsmiete als eine Doppelfunktion von innerstädtischer Lage (vereinfacht: mit zunehmender Entfernung vom Stadtzentrum abnehmender Lagewert) und vom Amortisationsbeitrag ansieht. Gerade alternative städtische Subkulturen konkurrieren dabei mit dem renditeorientierten Immobilienmarkt. Diese Überlegungen machen deutlich, daß die Wiedernutzung freigewordener Flächen zum Testfall einer Balance zwischen Marktkräften, gesellschaftlichen Ansprüchen und planerischen Normen wird. Diese Kräfte sind sicher regional unterschiedlich; ihr jeweiliger Anteil erklärt einen Teil aktueller urbaner Gestaltungsprozesse.

Am Beispiel von Freiburg wurden verschiedene Formen der Wiedernutzung von *B. Dreesen* (1982) untersucht. Im Folgenden seien nur einige Beispiele herausgegriffen, die diesen jungen Umgestaltungsprozeß verdeutlichen und die Andersartigkeit im Vergleich zu Stuttgart hervorheben.

2 Das Beispiel Freiburg

21 Einführung

Im Zusammenhang mit der Erschließung und Entwicklung von Industrie- und Gewerbegebieten in Freiburg seit den 50er Jahren sowie einem hohen Wertzuwachs der innerstädtischen Grundstücke (seit 1970), aber auch bedingt durch die konjunkturelle Entwicklung der jüngsten Zeit haben zahlreiche eingesessene Industrie- und Gewerbebetriebe ihren innerstädtischen Standort aufgegeben. Die dadurch entstehenden Freiflächen unterliegen je nach Lage im Wohn- bzw. Quartiersumfeld unterschiedlichen Prozessen, die aber letztendlich meist zu einer höherwertigen Nutzung der Grundstücke führen. Anhand einer Bestandsaufnahme im 2. Halbjahr 1981 wird versucht, typische Prozesse dieser Umnutzung nachzuvollziehen. Als Material werden 382 Fälle von Umzügen, Konkursen und Umsiedlungen ausgewertet. Es kann sich dabei nicht um eine statistische Gesamtaufnahme handeln, sondern nur um eine repräsentative Auswahl, die die wichtigsten Prozeßtypen widerspiegelt.

22 Die Ausgangsflächen

Die industrielle Entwicklung erfaßte Freiburg, das traditionell mehr durch Universität, Verwaltung, Handel und als Seniorenwohnsitz gekennzeichnet war, weniger stark als vergleichbare Städte. So bildeten sich nur kleinere, meist gewerbliche Nutzungsbereiche am Rande der gründerzeitlichen Stadt.

Expansion des Stadtkörpers, räumliche Verdichtung mit überwiegender Wohnbebauung sowie unterschiedlichste Belastungen (Emissionen, Lärm, erhöhter LKW-Verkehr) der Anwohner durch diese Betriebe führten seit der Nachkriegszeit – deutlich gefördert durch die verstärkte und zunehmend geplante Anlage von Gewerbegebieten seit 1950 – zu einer “Entkernung” der Quartiersblöcke. Besonders davon betroffen waren und sind die gründerzeitlichen Gewerbe-Wohn-Mischgebiete westlich und nördlich der Innenstadt (z.B. Stühlinger, Rotlaubviertel in Herdern), aber auch die Wiehre, in denen die Hinterhöfe meist mit Gewerbeklein- und -mittelbetrieben geschlossen worden waren. Etwa 70% der untersuchten Fälle (das entspricht ca. 40% der Flächen) liegen in diesen Stadtteilen. Dabei ist die Oberau östlich der Altstadt als ehemaliges ältestes Gewerbe- und Industriegebiet mit fast 50% Anteil der umgewandelten an der bebauten Fläche gesondert zu betrachten (s. 24).

Außer der Lage in Quartierblöcken ist auch der Gewerbebach standortbildend für die frühe Industrieansiedlung gewesen, entlang der Dreisam und in nördliche Richtung verlaufend. Hier lassen sich noch alte Traditionen nachweisen, die auf mittelalterliche und frühneuzeitliche Handwerksbetriebe zurückgehen. Eine dritte Gruppe tritt entlang der Hauptausfallstraßen auf, die Betrieben mit hoher Fluktuation (Werkstätten, Industrieverwaltungen) zwischen Innenstadt und Vororten sowie ehemaligen Dorfkernen Platz boten (ca. 10% der Fälle).

Die Vielzahl der Branchen – bei einem hohen Anteil von Handwerkern – läßt sich in mehrere Gruppen zusammenfassen. Dominierend mit 27% der Fälle ist der Handel, Einzelhandel im Innenstadtbereich bzw. alten dörflichen Kernen und Großhandel an

den Ausfallstraßen bzw. am Güterbahnhof. Als zweite Branchengruppe folgen Baugewerbe und -handwerk mit 18%, die besonders zu Ende der 70er Jahre durch starken Konkurrenzdruck bei fallender Konjunktur zur Aufgabe oder zu effektiverem Neubeginn gezwungen waren. Genauso erging es der flächenmäßig stärksten Gruppe Druck und Papier, die 16% der Fläche mit hauptsächlich drei Firmen aufläßt: Flinsch, 3,15 ha und größte Einzelfläche, Stroh 0,3 ha (beide Oberau) und Fortschritt 2,49 ha. Betroffen waren aber auch kleinere Betriebe der Branche, die aufgrund ungeeigneter Gebäudestruktur und neuer Produktionsverfahren (überwiegend Fertigung in flächenaufwendigen, eingeschossigen Flachbauten) verlagern oder aufgeben mußten. Nennenswert sind ferner die Gruppen Eisen- und Metallverarbeitung (11% der Fälle), Chemie, Kunststoff- und Gummiverarbeitung (7%) und Kfz-Dienstleistungsunternehmen (einschließlich Speditionen 6%).

Bei der Zusammenstellung der Flächengrößen war der Anteil der Klasse von 100 - 300 m² großen Arealen am höchsten (35%), da Einzelhandel, Büros und Kleingewerbe miteinbezogen werden. Eine mittlere Flächengröße von 900 - 1000 m² (Handwerk und Großhandel) ist ebenfalls relativ häufig, und sieben Betriebe geben Flächen von jeweils mehr als 1,5 ha auf.

Die Größen nehmen relativ gleichmäßig nach außen hin zu, wobei sich zwischen Altstadt und den Vororten ein Ring ausmachen läßt, der die größten freigenutzten Flächen aufweist.

Die zeitliche Verteilung der Freisetzungen ergibt einen deutlichen Schwerpunkt zwischen 1970 - 73; dies war die Hauptphase von Betriebsverlagerungen. Ein Zusammenhang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Lage scheint insofern vorzuliegen, als in diesem Zeitraum zahlreiche Betriebe durch Rationalisierungen und neue Fertigungsmethoden versuchten, wettbewerbsfähig zu bleiben. Für die Umstellung der Fertigung bot sich gleichzeitig der Wechsel auf ein anderes Betriebsgelände an. Die hohen Grundstückpreise ermöglichten einen profitablen Verkauf, aus dessen Erlös die Investitionen an neuen, preiswerteren Standorten teilweise bestritten werden konnten. Dies trug zu einem relativ hohen Bestand an Freisetzungen seit 1970 bei.

23 Die Folgenutzungen

Die Folgenutzungen lassen sich in bestimmte Nutzungstypen untergliedern und kartieren, wobei auch Planungen bzw. Maßnahmen im Bau einbegriffen werden (die Projekte sind mittlerweile z.T. abgeschlossen). Dabei gilt zu beachten, daß nicht nur das Endergebnis, sondern auch der Prozeß eine wichtige Rolle spielt (vgl. dazu Abb. 1).

Mit 40% der Fälle (einschließlich der nächsten Planung) sowie fast 59% der betroffenen Flächen steht eine Folgenutzung durch Wohnungen deutlich an der Spitze. Damit zeigt sich im Vergleich zu anderen Großstädten, in denen Büroräume u.a. Nutzungen des tertiären Sektors nachfolgen, eine deutliche Sonderstellung, deren Gründe noch zu ermitteln sind. Fast 15% der Fälle werden weiterhin vom produzierenden Gewerbe genutzt, dazu kommen gewerbliche Nutzung durch Dienstleistungen von Unternehmen und Freien Berufen (12%), Versicherungen (3%), sowie der Handel (12,5%). Damit ist zwar der Anteil der gewerblich nachgenutzten Fälle geringfügig größer als jener der Folgenutzung durch Wohnungen (42,5%), er bleibt aber deutlich mit 20% der Fläche zurück. Gerade die freigesetzten Großflächen am Innenstadtrand kommen einer Wohnneube-

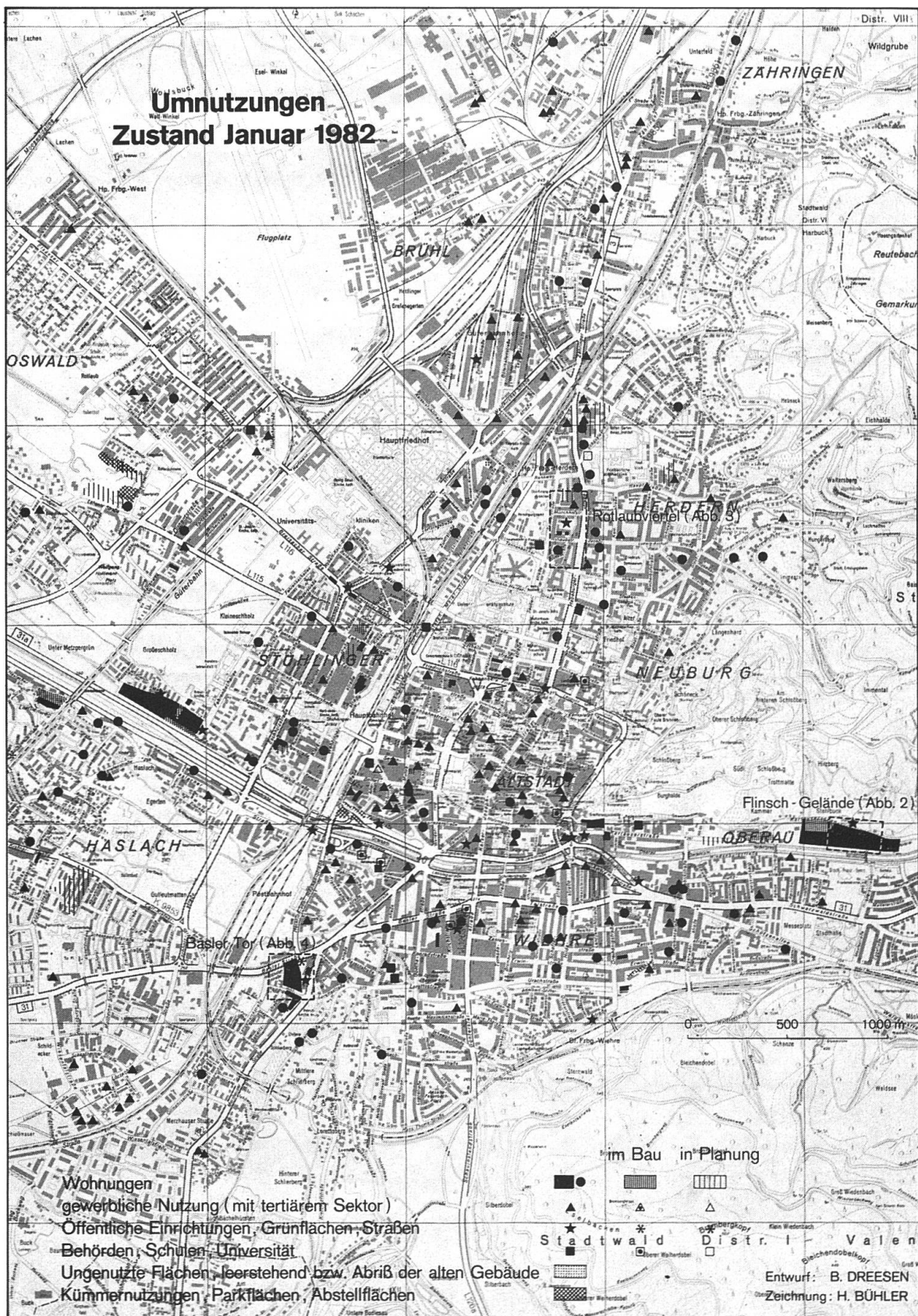


Abb. 1

bauung zugute, während viele kleine Parzellen — selbst in der Innenstadt — gewerblich genutzt bleiben. Gegenüber der Ausgangssituation sind sowohl die Versicherungen (als Nutzungsgruppe) als auch der Handel anteilmäßig zurückgegangen, was in den meisten Fällen aus einer Begleitwanderung in die Industriegebiete resultiert. Erwartungsgemäß ganz deutlich vermindert ist auch der Anteil an Lagerflächen (bis auf einen Fall), besonders im Innenstadtbereich. Das Anwachsen des Hochschulsektors und ein größerer Bevölkerungszuzug in den 70er Jahren bedingen außerdem den relativ hohen Anteil (fast 7%) an Nachnutzungen aus dem Bereich der öffentlichen Einrichtungen. Hier scheint sich auch in den Folgenutzungen der Regelkreis der Selbstverstärkung abzuzeichnen, der zwischen Zentralitätsgewinn und Wohnungsbau besteht, der räumlich aber nur unter der Rahmenbedingung von Grundstücksmobilität wirksam werden kann:



Berücksichtigt man die einzelnen Schritte beim Nutzungswandel, so werden drei Typen sichtbar:

— *absteigender Nutzungswandel*

d.h. hin zu instabileren Nutzungen bis zu Kümmerernutzungen (von der Kfz.-Rep.werkstätte zum Garagenhof und zur "wilden Parkfläche" im Quartier)

— *Nutzungskontinuität bei Nutzerwechsel*

d.h. durch Grundstücksübernahme bei Branchenwechsel oder als dauernde Erscheinung von Mietflächen

— *aufsteigender Nutzungswandel*

d.h. alle Formen der Tertiärisierung (auch innerhalb einer Firma z.B. durch Auslagerung des produzierenden Teils und Standortkontinuität der Verwaltung), Spezialisierung und generell Überführung in eine Nutzung mit höherer Rentabilität, also auch profitable Formen des Wohnungsbaus.

Das Endresultat ist in Freiburg momentan meist eine höherwertige Nutzung — mit allen möglichen Zwischenstufen.

24 Einzelbeispiele für Flächenfreisetzung und Folgenutzung

Mögliche Motive für Umnutzungen — bes. hinsichtlich einer Förderung des Wohnungsbaus — und der dabei abgelaufene Veränderungsprozeß können anhand dreier Beispiele angedeutet werden:

— *Folgenutzung mit Wohnungen auf Großflächen.*

Als größte Einzelfläche wurde das Grundstück der Firma Flinsch schrittweise dem Wohnungsbau überführt und erwies sich dadurch zeichnend für die Entwicklung einer ganzen Straße (vgl. Abb. 2). In der Kartäuserstraße — als erstes Industriegebiet an der Dreisam bzw. am Gewerbebach entlangführend und sehr nah, aber außer Sicht, zur Innenstadt gelegen — konzentrierten sich Papierindustrie, Druckereien, Garnerzeugung sowie Werkzeugherstellung. 1967 beginnt bei Flinsch ein Umwandlungsprozeß mit der Änderung des Bebauungsplanes: Das Gebiet wird in die Kategorie WA (allgemeines Wohngebiet mit Gewerbe) überführt; gleichzeitig verzichtet das Unternehmen auf einen Teil des Grundstücks und rationalisiert den Produktionsvorgang.

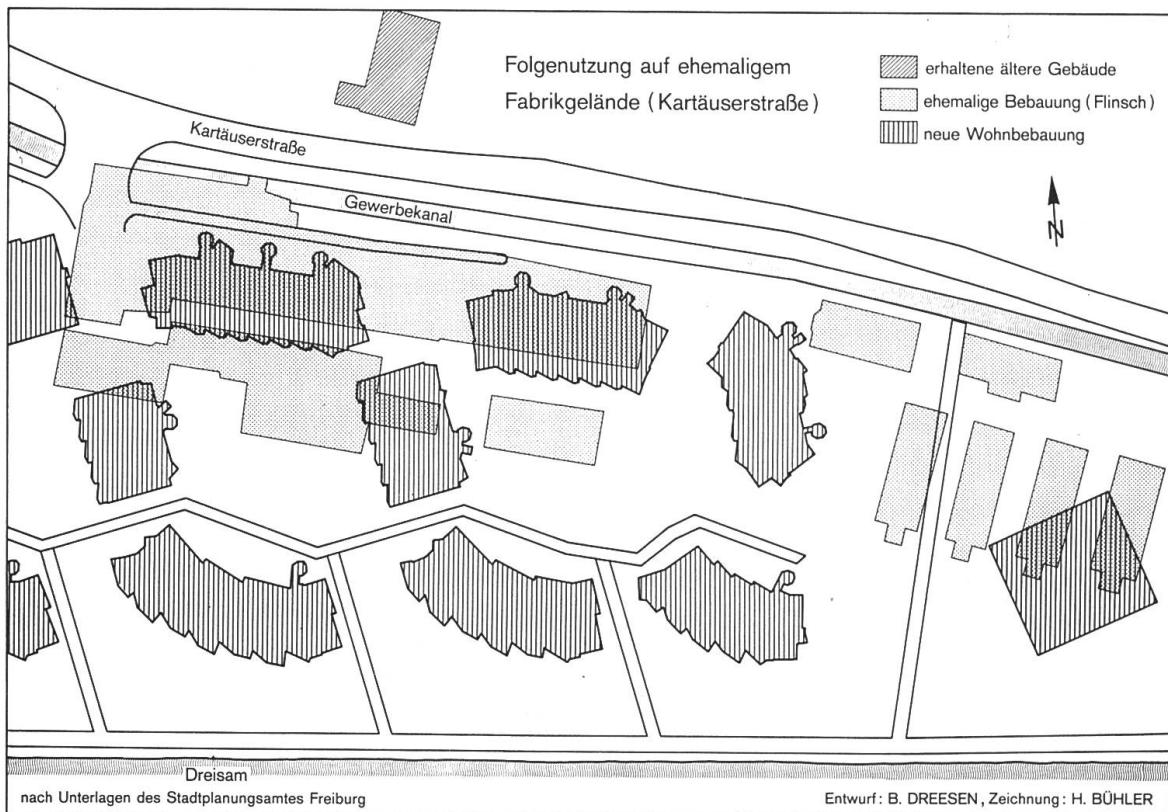


Abb. 2

Damit konnten im östlichen Teil – ganz im Stil der 70er Jahre – drei Wohnblocks errichtet werden. Aus Rentabilitätsgründen entschloß man sich jedoch schon 1970 zu einer Vollverlegung des Betriebes⁵ und zum Verkauf des Grundstücks an eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft. Mit Rücksicht auf die klimatischen Verhältnisse (das Gelände liegt im Durchzugsgebiet des "Höllentälers", eines für die Durchlüftung der Stadt wichtigen Berg-Tal-Windsystems) und die entsprechende Nachfrage wurden nach einem Architekturwettbewerb ein Komplex von kleineren Einfamilienhäusern, Eigentums- und Mietwohnungen sowie – zuerst umstritten wegen allzu hoher Konzentration an Altenwohnungen im Gebiet östlich der Dreisam – ein Altenstift errichtet. Dass die Innenstadt gerade noch zu Fuss erreichbar ist, begünstigte den Baufortschritt und die Annahme des Quartiers durch die Bevölkerung.

Auch auf dem Grundstück Strohm (Pappenfabrik) an der unteren Kartäuserstraße entstanden elf Eigenheime und weitere Wohnungen unter Beibehaltung der alten Fassade. Gefördert wurde die Neubebauung durch die landschaftlich schöne Lage an Schloßberg und Dreisam – der Gewerbebach wird künstlerisch gestaltet und wertsteigernd einbezogen – sowie die Nähe zur City. So wird zwischen den Jahren 1967 und 1982 aus einer überwiegend industriell geprägten Straße mit Arbeiterwohnungen, Kleinbetrieben und Einzelhandel im Anfangsbereich eine nahezu reine Wohnstraße mit Wohnungen des gehobenen Bedarfs.

- Für die *Auskernung der gründerzeitlichen Straßenblockbebauung* gibt es diverse Beispiele aus den Stadtteilen Stühlinger, Neuburg und Wiehre. Dabei sind Eigentumsverhältnisse (In der Wiehre überwiegend private Grundstücke), Wohnbestand und Umweltverhältnisse unterschiedlich. Der Mangel an Parkplätzen, Grünflächen und die hohe Geschoßdichte führen z.T. zur Segregation bestimmter sozialer Schichten wie Altbewohnern, Ausländern und Studenten.

Entkernung und Umnutzung (Rotlaubviertel)





Folgenutzung:

Entkernung
Wohnungsbau
Lagergebäude

Modernisierung
Quartiersgarage
Spielplatz
Parkanlage

Verkehrsberuhigung






-  ehemalige Bebauung mit Folgenutzung durch Wohnhäuser
-  verkehrsberuhigter Bereich
-  Renovierung
-  dto., durch Siedlungsgesellschaft

nach Unterlagen des Stadtplanungsamtes Freiburg

Abb. 3

Folgenutzung einer gewerblichen Mindernutzung (Basler Tor)



-  ehem. Bebauung
-  erhaltene ältere Gebäude
-  Neubebauung

nach Unterlagen des
Stadtplanungsamtes Freiburg

Abb. 4

Die hohen Umweltbelastungen und Einschränkungen der Konkurrenzfähigkeit einiger Betriebe bzw. Verdrängung anderer durch renditeträchtige Nutzungsmöglichkeiten begünstigten in allen genannten Stadtteilen die Auskernung (wie auch in ähnlichen Vierteln anderer Städte). Selten bleibt dabei der Innenraum als Freifläche bestehen (Spielplatz und Grünfläche über der Rotlaubgarage, vgl. Abb. 3), meist erfolgt eine Auffüllung entweder mit kleinen Stadthäusern (ehemaliges "MEZ + Bürsten" – Grundstück) oder Geschoßwohnungsbau ("Pumpen Lederle"). Die hohen Grundstückskosten legen dann aber den Bau von Eigentumswohnungen, oft im Bauherrenmodell, nahe.

Beim Objekt Baader-Brezelfabrik wurden Teile der Fabrikgebäude von städtischen Einrichtungen (Gewerbeschule, Amt für Öffentl. Ordnung) bereits vor 1970 übernommen. Nachdem die Besitzervilla unter Denkmalschutz gestellt worden war, wird das gesamte Fabrikgelände für den Behörden-Erweiterungsbau und zwei Mehrfamilienhäuser neu bebaut (1982/83 im Bau).

- Eine dritte Gruppe von Grundstückflächen sind *Gewerbe-Wohn-Mischgebiete der Nachkriegszeit*. Dies sind am Rande der Innenstadt gelegene relativ große Areale mit heterogener Nutzung und Eigentumsstruktur, die aber für Großprojekte des Wohnungsbaus wegen z.T. desolaten Gebäudezustands oder der geringen Nutzungsintensität geeignet erschienen. Zwei Anlagen können ausgemacht werden, die beide die typischen Züge der 70er Jahre mit sehr hohen Geschoßflächenzahlen, Nutzerintensität etc. tragen, die Bebauungsgebiete Ferdinand-Weiß-Straße und Basler Tor. Ein privates Studentenwohnheim im "Basler Tor" und tertiärwirtschaftliche Nutzungen (Versicherung, Autovermietung) deuten die Sozial- und Nutzungsstruktur an (vgl. zum Basler Tor Abb. 4). Die Tatsache, daß nicht alle gewerblichen Nutzflächen sofort zu vermieten waren, deutet zugleich die wirtschaftlichen Grenzen dieses Nutzungswandels an.

3 Ausblick

Schon ein halbes Jahr, nachdem die Untersuchung durchgeführt worden war, hat sowohl die Bautätigkeit als auch die Anzeigenvielfalt erheblich abgenommen. Angekündigte Projekte liegen z.T. immer noch brach.

Daraus könnte vielleicht – zusätzlich zu der bisherigen Zinsbelastung des Immobilienmarktes – auf eine Marktsättigung oder auf ein sich verselbständigendes, unerreichbares Preisniveau geschlossen werden. Der Boom der Bauherrenmodelle scheint vorerst vorbei zu sein.

Das Freiburger Beispiel weicht deutlich von Vergleichsstädten in Baden -Württemberg und der BRD ab; Industriestädte sind weiterhin von Verwaltungs- und Universitätsstädten mit sehr hohem Wohnbestand zu unterscheiden.

Der – wiewohl bescheidenen – industriellen Entwicklung zum Trotz behält Freiburg somit wie im 19. Jahrhundert ein Image als Pensionärswohnsitz⁶ und Universitätsstadt mit gutem kulturelem Angebot in einer nicht mehr ganz so schönen Umgebung.

ANMERKUNGEN

- ¹ Zum Zusammenhang von Verdichtung und Baulandpreisentwicklung im Stuttgarter Raum vgl. *R. Grotz* und *K. Kulinat*.
- ² Vgl. dazu für Freiburg die Bestandsaufnahme der Industrieflächenentwicklung von *E. Bürger* 1982.
- ³ Für den Freiburger Raum *B. Mohr* und *N. Plattner* 1978 und 1980, *B. Linz* 1980.
- ⁴ Angaben nach: Struktur der Freiburger Wirtschaft, 1971, S. 14 f.; Bergbau und Verarbeitendes Gewerbe 1981, 1982, — 1980 wurden in den statistischen Daten nur noch Gewerbebetriebe mit mindestens 20 Beschäftigten berücksichtigt. Damit dokumentiert der starke Rückgang zwischen 1970 und 1980 zugleich die relativ große Bedeutung, die Kleinbetriebe mit weniger als 20 Beschäftigten in Freiburg haben.
- ⁵ Der Betrieb wurde 1973 in das neu erschlossene Gewerbe- und Industriegebiet Auf der Haid im Westen der Stadt verlegt und stellte seine Produktion auf die Papierveredlung um.
- ⁶ Nach *H. Monheim* (1972, S. 51 u. 58) stand Freiburg nach München, Hamburg und Berlin zahlenmäßig an vierter Stelle der Ruhesitzpräferenzen in der Bundesrepublik Deutschland. Bereinigt man diesen Wert durch Berücksichtigung der ungleichen Einwohnerzahlen der gewünschten Zielorte, tritt die Option für Freiburg noch deutlicher hervor. Andererseits ist Freiburg bei den tatsächlichen Altenwanderungen weniger in Anspruch genommen worden (*R. Koch* 1976, S. 34 u. 115 ff.); diese Diskrepanz wie die Tatsache, daß das Freiburger Umland häufiger als die Stadt selbst als Ruhesitz gewählt wurde, verdeutlicht wohl das Bauland- und Mietpreisgefälle zwischen Stadt und Umland und läßt großes Image und geringe Inanspruchnahme als Folge der Preisentwicklung am Immobilienmarkt (bei hoher Nachfrage) erscheinen.

SUMMARY

The study is a contribution to the dynamics of intra-urban changes in land use. It examines the areas formerly occupied by industrial enterprises and recently re-used in a more profitable way: by offices of the tertiary sector and by residential buildings. In many cities of the Federal Republic of Germany (like in other highly industrialized countries) intra-urban industrial enterprises abandon their buildings and the occupation of plots because administrative and legislative restrictions make more difficult the attempts of entrepreneurial modernization or because more favourable plots are offered by industrial estates in the suburban fringe or even because the economic development forces some enterprises into surrendering the production totally. Those areas are liberated from the constraints of persistent land use and may be re-used in another way. While the examination of Stuttgart, one of the leading industrial and tertiary centres of SW Germany, revealed more tertiary re-use because of the regularity of economic transformation (*I. Heilweck* 1979) the example of Freiburg comes to the conclusion that the importance this town gains from the functions of the university and as a residential centre favours the construction of profitable apartment buildings. This is shown by some examples taken from several quarters of the city and by introducing a historical-architectural typology of industrial-residential changes.

LITERATUR

- Bergbau und Verarbeitendes Gewerbe 1981. Stuttgart (= Statistik von Baden-Württemberg, Bd. 306)
- Burger, E.* (1982): Die Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen in Freiburg im Breisgau seit 1950. Unveröff. Examensarbeit. Freiburg i.Br.
- Dreesen, B.* (1982): Nutzungswandel auf freigewordenen Gewerbe- und Industrieflächen in Freiburg i.Br. seit dem 2. Weltkrieg. Unveröff. Examensarbeit. Freiburg i.Br.
- Grotz, R.* und *Kulinat, K.* (1973): Baulandpreise als Indikatoren für Verdichtungsprozesse, dargestellt am Verdichtungsraum Stuttgart. Jahrbücher für Statistik und Landeskunde von Baden-Württemberg 18, S. 2, 48-51

- Güssefeldt, J.* (1976): Die räumliche Ordnung sozioökonomischer Strukturen in der Stadt Freiburg. Freiburger Geographische Mitteilungen 1976, H. 1/2, 37-78
- Heilweck, I.* (1979): Freigewordene Industrieflächen. Ein Indikator für Veränderungsprozesse in den Großstädten, dargestellt am Beispiel von Stuttgart. Berichte zur deutschen Landeskunde 53, 35-48
- Koch, R.* (1976): Altenwanderung und räumliche Konzentration alter Menschen. Raumstrukturelle Auswirkungen und raumordnerische Beurteilung. Bonn-Bad Godesberg (= Forschungen zur Raumentwicklung, 4)
- Linz, B.* (1980): Gewerbeentwicklung der Gemeinden Merzhausen, Umkirch, March und Gundelfingen als Teilprozeß der Suburbanisierung des Stadtuandes von Freiburg. Unveröff. Examensarbeit. Freiburg i.Br.
- Mohr, B.* (1981): Zur jüngeren Gewerbeentwicklung von Umkirch bei Freiburg i.Br. Regio Basiliensis 22, 40-42
- Mohr, B. und Plattner, N.* (1978): Gewerbeansiedlung im Stadtuand als Teilprozeß der Suburbanisierung. Das Beispiel Umkirch bei Freiburg i.Br. Regio Basiliensis 19, 220-228
- Mohr, B. und Plattner, N.* (1978a): Demographische Prozesse und sozio-ökonomische Strukturen im suburbanen Raum von Freiburg i.Br. Berichte zur deutschen Landeskunde 52, 49-72
- Mohr, B. und Plattner, N.* (1980): Gewerbeentwicklung in Umkirch als Folge junger Betriebsansiedlungen im Umland der Stadt Freiburg i.Br.; Freiburg i.Br. (Amt für Statistik)
- Monheim, H.* (1972): Zur Attraktivität deutscher Städte. Einflüsse von Ortspräferenzen auf die Standortwahl von Bürobetrieben. München 1972 (2. Aufl. 1973) (= WGI-Berichte zur Regionalforschung, H. 8)
- Sick, W. D.* (1974): Freiburg im Breisgau. Stadtgeographische Probleme der Gegenwart. Freiburg i.Br. Struktur der Freiburger Wirtschaft nach den vorläufigen Ergebnissen der Arbeitsstättenzählung vom 27. Mai 1970. Freiburg i.Br. 1971 (= Beitr. z. Statistik der Stadt Freiburg im Breisgau, März 1971)