



Bilanz der Pilotvorhaben
im ExWoSt - Forschungsfeld

Ehemalige Industriegebäude als
Leuchttürme des Stadtumbaus:
**das Beispiel der ehemaligen
Schuhfabrik Rheinberger in Pirmasens**

Dr. Bernhard Matheis,
Oberbürgermeister der Stadt Pirmasens



**Ehemalige Industriegebäude als
Leuchttürme des Stadtumbaus:
das Beispiel der ehemaligen
Schuhfabrik Rheinberger in
Pirmasens**

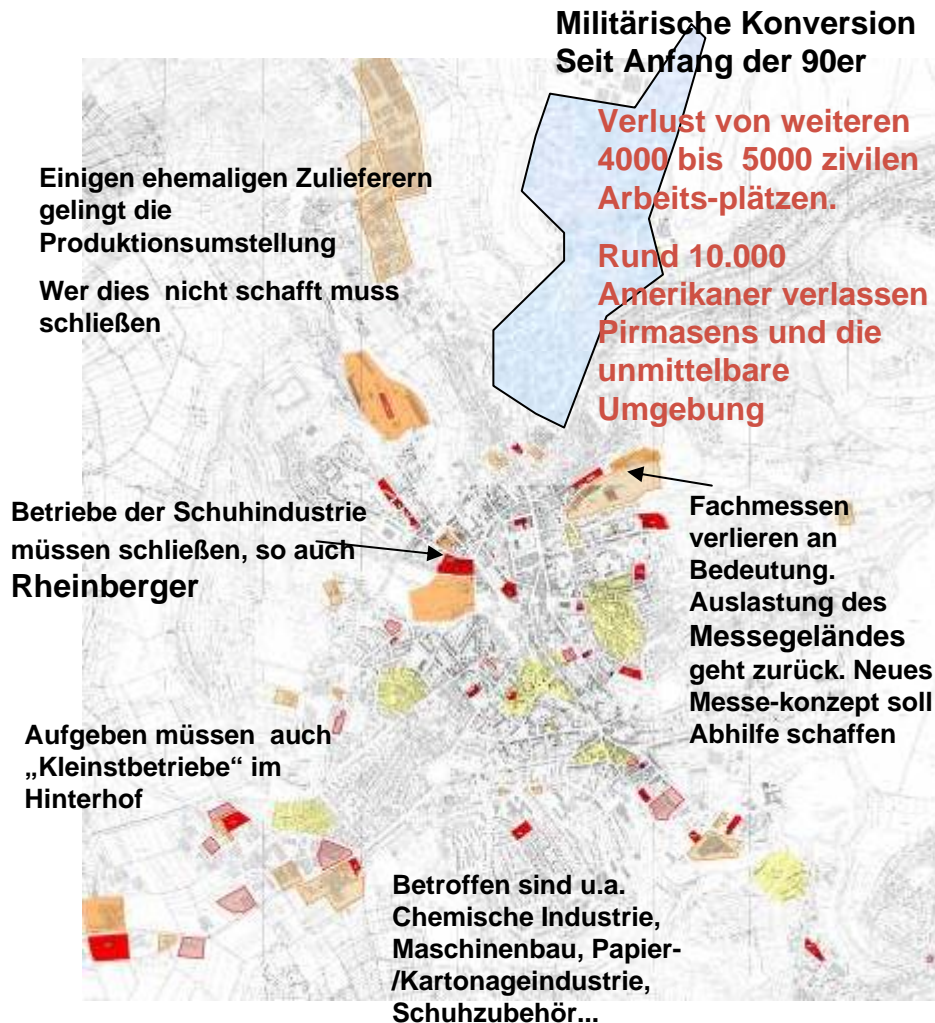
**Dr. Bernhard Matheis,
Oberbürgermeister der
Stadt Pirmasens**



1. **Wie war die Ausgangslage in Pirmasens 2002?**
2. **Welche Bedeutung besitzt die Revitalisierung des „Rheinberger“ für den Stadtumbau in Pirmasens?**
3. **Welche Maßnahmen wurden beim Rheinberger ergriffen?**
4. **Wie sieht das Organisations- und Finanzierungsmodell aus?**
5. **Welche Hindernisse standen der Umsetzung im Weg?**
6. **Welche Empfehlungen können anderen Kommunen für die Revitalisierung von innerstädtischen Industriebrachen gegeben werden?**

Pirmasens – Folgen des Strukturwandels

→ im Stadtgebiet



Dramatischer Strukturwandel durch

- Globalisierungsprozesse seit Anfang der 70er Jahre im Bereich der Schuhindustrie
- Abzug der amerikanischen Streitkräfte 1997

Leerstände und Unternutzung bei Gewerbe, Wohnen und Einzelhandel

Einkommensverluste, geringere Kaufkraft

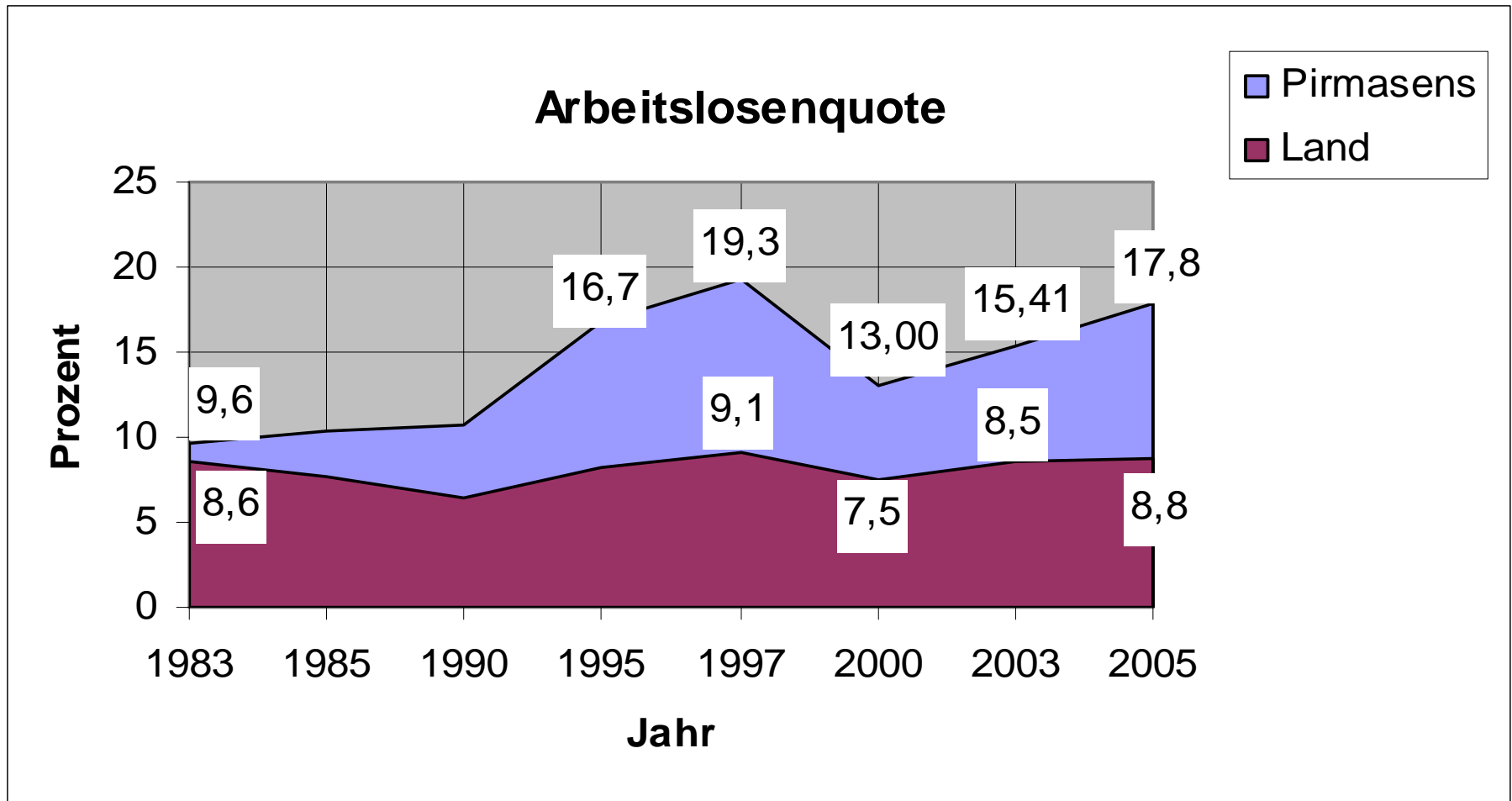
Situation des öffentlichen Haushalts verschlechtert sich bei steigenden Sozialausgaben

Mangelnde Investitionen im privaten und öffentlichen Bereich hinterlassen deutliche Spuren im Stadtbild

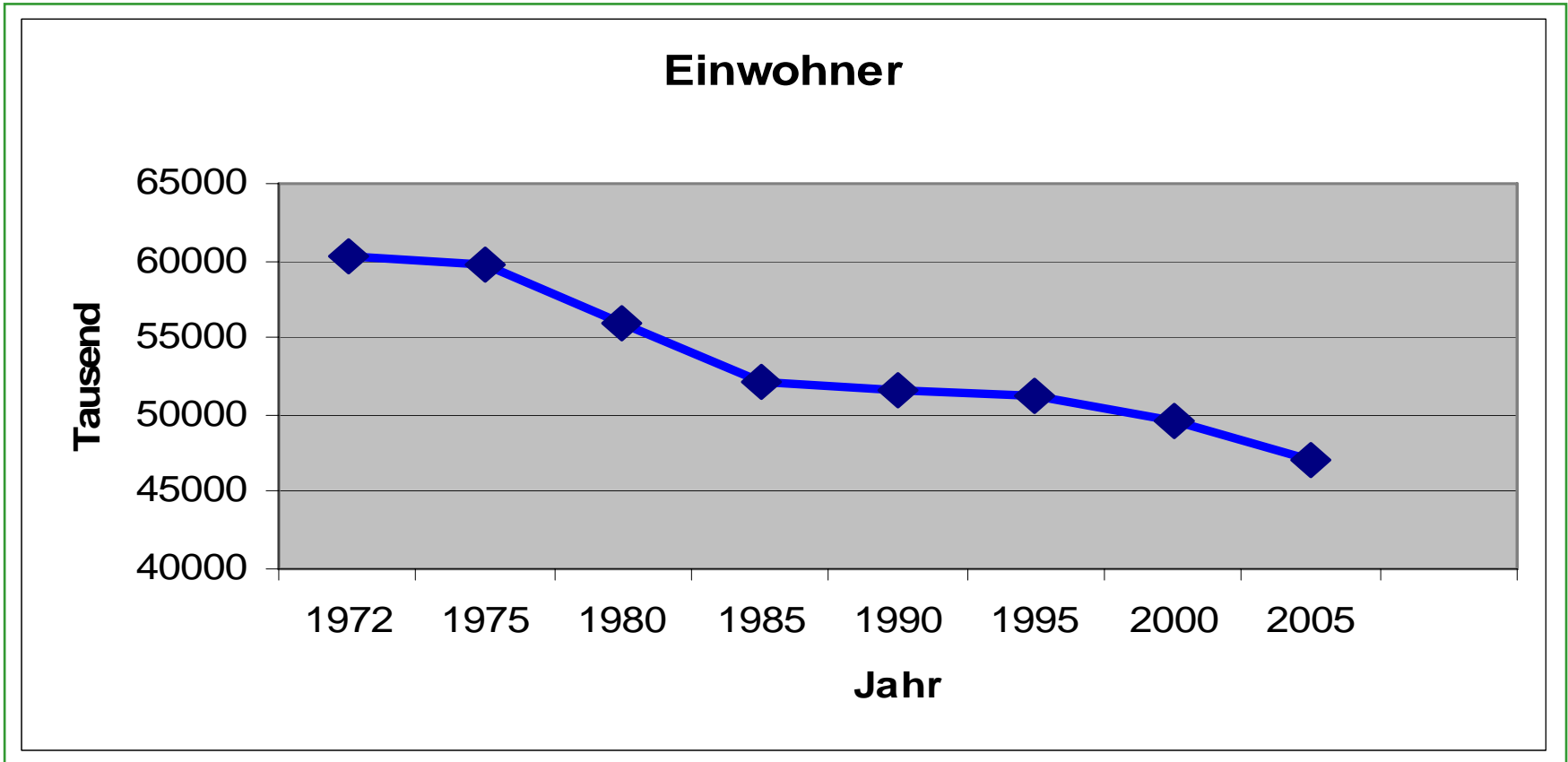
Perspektivlosigkeit bei der Bevölkerung

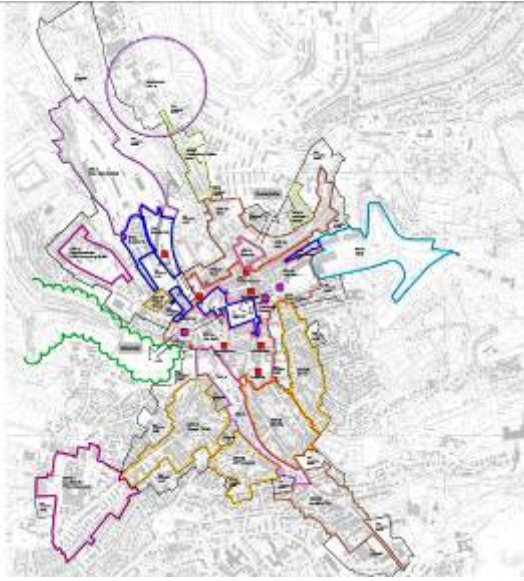
Schlechtes Innen- und Außenimage

Arbeitslosenquote (in Prozent)



Demografische Entwicklung





Ausgangslage bei Start Stadtumbau West im Jahr 2002 in Pirmasens

Dramatischer Strukturwandel durch

- **Globalisierungsprozesse in der Schuhindustrie**
- **Abzug der amerikanischen Streitkräfte 1997**

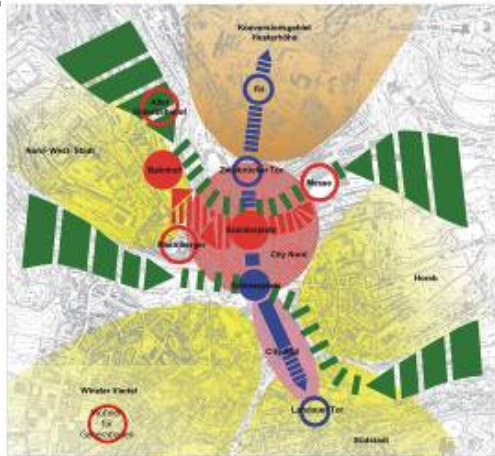
Dramatischer Bevölkerungsverlust

= Problematische Ausgangslage in Pirmasens



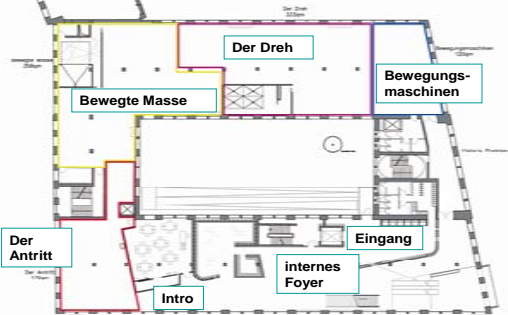
Basis für Umstrukturierung / Stadtumbau

- **Flexibilität der Unternehmen**
- **Stadtleitbild 2010 (1995)**
- **Stadtentwicklungskonzept 2015**
- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept mit partizipativen Prozessen**
(Werkstattgespräche + Zukunftswerkstatt)

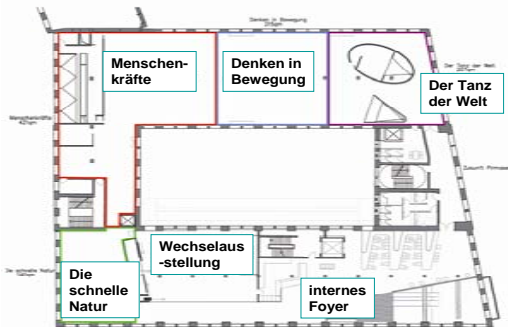


Bedeutung der Revitalisierung des „Rheinberger“ für den Stadtbau

- Von der Theorie zur Praxis – vom Plan zur Umsetzung
- Signal: Jetzt geht es los!
- Konkreter Ausgangspunkt für West-Ost-Achse
- Symbolhaft für Strukturwandel: Neue Perspektiven aus Ruinen
- Von Monoindustriestruktur zu Dienstleistung und Tourismus
Von Industrie zur Wissensgesellschaft (Dynamikum)
- Die Idee des Rheinberger: Ein stadtzentrumnahes Symbol des Niedergangs der Schuhindustrie erhält neues Leben und eine neue Funktion, die symbolträchtig die stadtbildprägende Architektur für neue Inhalte nutzt



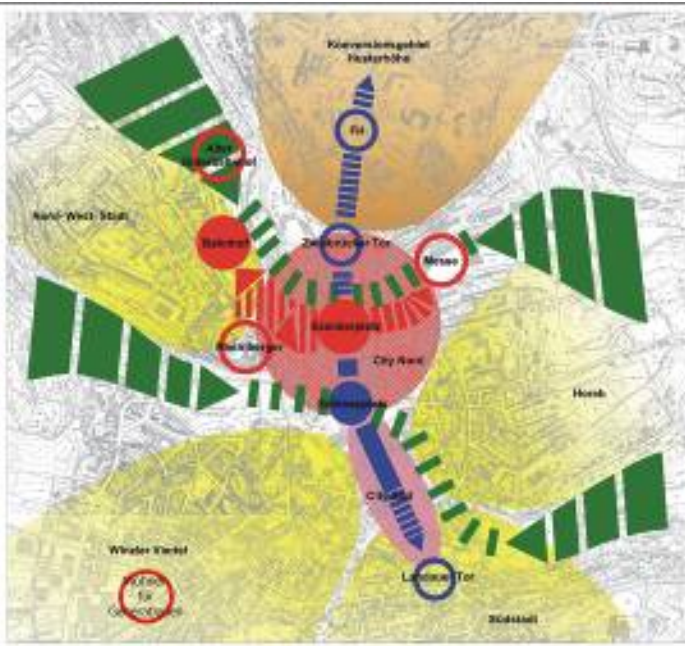
Ebene 01 | 1. Obergeschoss



Ebene 02 | 2. Obergeschoss

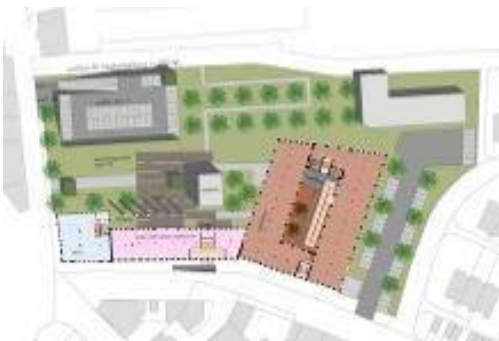


- Multifunktionales Dienstleistungszentrum mit Kultcharakter, das über das Dynamikum neue touristische Perspektiven für die ehemals monostrukturierte Industriestadt am Tor zum Biosphärenreservat Pfälzerwald-Nordvogesen (größtes zusammenhängendes Waldgebiet Europas) eröffnet: Hohe Tourismuspotentiale, Pirmasens als urbanes Zentrum des grenzüberschreitenden Biosphärenreservates.
- Dynamikum als Impuls für eine neue Form des Zugangs zu Technik und Naturwissenschaften; außerschulischer Lernort, spektakuläre Wissensvermittlung für alle Generationen.



Konkrete Maßnahmen in der Startphase

- Einbindung in Stadtentwicklungskonzept
- Nutzungskonzept
- Symbiose mit Landschaftspark Strecktal
- Vorgespräche mit möglichen privaten Investoren
- Vorgespräche mit Land als Fördergeber
- Kauf des Areals für 25.000 €
- Sicherung des Gebäudes (Rheinberger-Spende)
- Europaweite Ausschreibung einer PPP



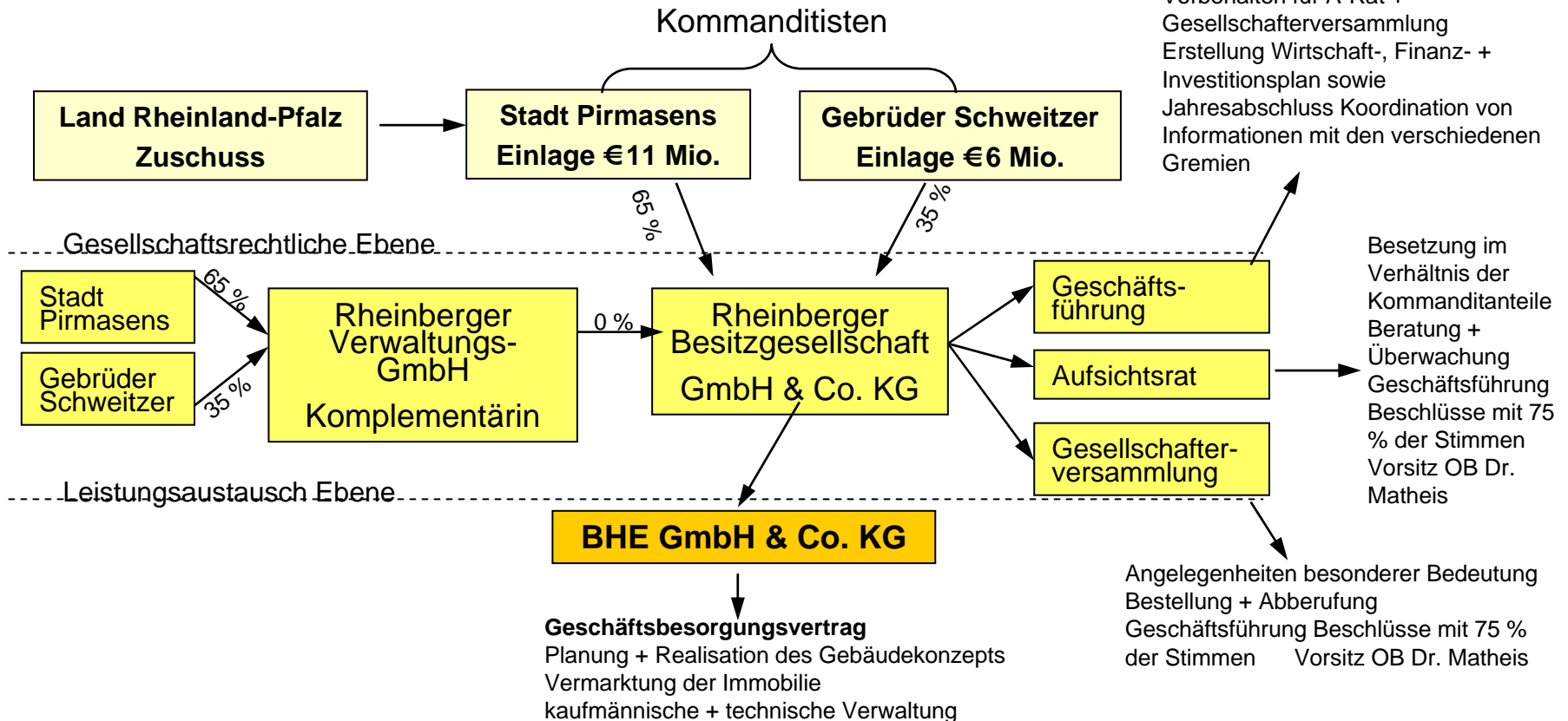
Organisations- und Finanzierungsmodell

- **PPP- Entwicklung**
- **Ausschreibung Entwicklungsplanung**
- **Regionale Entwickler**
- **Städtebaulicher Vertrag**
- **Besitzgesellschaft**
- **Partizipation an Wertentwicklung**

Einbindung politischer Gremien über Aufsichtsrat

Konzeption „Rheinberger“

Basis: Städtebaulicher Vertrag Land, Stadt, Besitzgesellschaft





- **Beteiligung der Stadt an Wertentwicklung der Immobilie**
- **Symbiotische Nutzung des Gebäudes:
durch Einbindung konkreter neuer Techniken (Profine) in
Bauprojekt/Architektur durch Industrie, Private Investoren
und Kommune**
- **Schulungszentrum Profine, Hotelbetrieb
Dynamikum = neuer Anspruch des Rheinberger**
- **Identifikation der Industrie und Privater:
Sponsoring Dynamikum**



Hindernisse bei der Umsetzung

- Rheinberger galt mit 17.000 m² (25.000 m²) als nicht beherrschbar
- Erste Konzepte mit reiner Museumsnutzung mit erheblichem, permanentem Zuschussbedarf
- Vorbehalte institutioneller und privater Vermieter: Sogwirkung auf Immobilienmarkt
- Organisations- und Finanzierungsmodell „Neuland“



Empfehlungen an andere Kommunen für die Revitalisierung von innerstädtischen Industriebrachen

- Eignung als Symbol? (Priorisierung)
- Bedeutender Teil eines integrierten Stadtumbau-Konzepts
- Einbindung der Bürgerschaft über partizipative Instrumente (Werkstattgespräche)
- PPP ist Vertrauenssache
- Architektur ist wichtig
Neue Funktionen müssen zur Stadt passen (Tradition als Teil der Identifikation mit der Stadt)

Letzte Empfehlung:

GO = Geduld und Optimismus

und eine kompetente Betreuung durch das Stadtumbau West-Team bei dem ich mich jetzt ausdrücklich bedanken möchte.



Ehemalige Industriegebäude als
Leuchttürme des Stadtumbaus:

**das Beispiel der ehemaligen
Schuhfabrik Rheinberger in Pirmasens**



**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**

Dr. Bernhard Matheis,
Oberbürgermeister der Stadt Pirmasens