

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

## VON DER KASERNE ZUM O'BRIEN PARK



Dokumentation 20 Jahre Stadtumbau

# Inhalt

Schwabach goldrichtig – überschaubar und lebenswert . . . . .	4
Wohnen und Arbeiten im O'Brien-Park . . . . .	5
Schwabach und seine Kaserne . . . . .	6
Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen . . . . .	8
Wohnen – die Pilotphase . . . . .	10
Neue Ideen durch European 5 . . . . .	11
Das Stadtmuseum – Highlight auf O'Brien . . . . .	12
Bildung und Soziales . . . . .	14
Öffentlicher Raum, Grün- und Sportflächen . . . . .	16
Verkehr und Infrastruktur . . . . .	18
Stadtwerke . . . . .	19
Architektur/Stadtbild/Stadtstruktur . . . . .	20
Umgang mit der Geschichte – Denkmalschutz für NS-Bauten . . . . .	21
Von der Betonwüste zum attraktiven Wohngebiet . . . . .	22
Flächenrecycling – Chance für eine zukunftsfähige Stadt . . . . .	24
Flächenrecycling im ehemaligen Kasernengelände . . . . .	25
Planungskonzepte für den O'Brien-Park . . . . .	26
Stadtumbau West . . . . .	27
Eine kurze Episode des Glücks . . . . .	28
Stadtstrukturgesellschaft Schwabach . . . . .	29
Die Chancen genutzt . . . . .	30
Rückblick – Ausblick . . . . .	32
Was fehlt noch im O'Brien-Park? . . . . .	33
Zeitschiene Kasernengelände/O'Brien-Park . . . . .	34
Literatur- und Quellenangaben . . . . .	35
Fotos/Pläne/Abbildungen . . . . .	35
Daten und Fakten . . . . .	36

## Impressum

### Herausgeber:

Stadt Schwabach  
Referat für Stadtplanung und Bauwesen  
Albrecht-Achilles-Straße 6/8  
91126 Schwabach  
www.schwabach.de

### Redaktion:

Dieter Blase, Topos team Nürnberg  
Hans Werner Bakeberg, freier Mitarbeiter

### Texte:

Volker Arnold, Hans Werner Bakeberg,  
Dieter Blase, Ralf Schmidt, Richard Schwager

### Recherche:

Hans Werner Bakeberg, Dieter Blase,  
Claudia Wöpke

**Grafik:** Harald Hans Vogel

**Herstellung:** Wolfgang Sachße Media

**Druck:** Tümmel interMedia Nürnberg

**Auflage:** 1000

Juli 2012



## Vorwort



Die Konversion der ehemaligen O'Brien-Barracks ist ein gutes Beispiel für einen gelungenen Stadtumbau. Mit der Aufgabe des militärischen Standortes 1992 galt es 22 ha einer zivilen Nutzung zuzuführen. Ein langer und ausdauernder Atem war nötig. Sich bietende Gelegenheiten mussten beim Schopf gepackt werden. Lief der erste Schritt der Entwicklung und Erschließung des gewerblichen Teils über die Stadtstrukturgesellschaft und direkten Ankauf der Immobilien vom Bund noch zügig voran, stellten insbesondere langwierige Grundstücksverhandlungen über die Restflächen alle Beteiligten auf eine harte Probe. Als diese dann abgeschlossen werden konnten und sich mit dem Programm Stadtumbau-West auch eine Fördermöglichkeit auftat, konnte in relativ kurzer Zeit ein Baustein nach dem anderen in das Entwicklungspuzzle eingefügt werden.

Das Areal unterstreicht durch erhaltene markante Bauwerke, wie das Stadtmuseum, das Sonderpädagogische Förderzentrum, die Stallungen, das Kasino und die Mannschaftsgebäude an der Avenberger Straße die ehemalige Funktion einer Kaserne. Gleichzeitig konnte aber durch die Aufwertung des Umfelds mit dem Museumspark und dem „Quartiersplatz“ in Verbindung mit den neuen Wohnbauten dem zivilen Charakter des neuen Stadtteils ein unverwechselbares Gesicht gegeben werden. Mit seiner Mischung aus Arbeiten und Wohnen, Kultur, Schule, Kindergärten und sozialen Einrichtungen ist ein ganz neues Leben eingezogen. Auch wenn die Entwicklung noch nicht ganz abgeschlossen ist, kann heute schon zu Recht eine erfolgreiche Maßnahme in der vorliegenden Broschüre vorgestellt werden.

Unser herzlicher Dank gilt allen Beteiligten an der Maßnahme, aber auch allen Bewohnern und Anwohnern für Ihr Verständnis für die Unannehmlichkeiten, die mit Baustellen verbunden sind. Ganz besonders danken möchten wir an dieser Stelle dem Freistaat Bayern und insbesondere der Regierung von Mittelfranken für die intensive Unterstützung.

Volker Arnold  
Stadtbaurat

Matthias Thürauf  
Oberbürgermeister

# Schwabach goldrichtig – überschaubar und lebenswert



Die 40 000-Einwohner-Stadt Schwabach liegt am südlichen Ende der mittelfränkischen Städteachse Erlangen-Fürth-Nürnberg-Schwabach.

Schwabach hat eine gesunde, mittelständisch geprägte Wirtschaftsstruktur mit einer großen Vielfalt an Betrieben, Läden, Schulen und sozialer Infrastruktur. Viele der hochflexiblen Betriebe arbeiten in Marktnischen, in denen sie zum Teil welt- oder bundesweit Marktführerschaft errungen haben.

Mit den Partnern der Städteachse besteht eine enge Kooperation auf der Ebene von Politik, Kultur und Verwaltung. Künftig wird die regionale Zusammenarbeit in der Metropolregion Nürnberg, einer von 11 Metropolregionen in Deutschland, eine noch stärkere Rolle spielen.

Die Stadt wird auch geprägt von viel intakter Natur: Parks, freie Landschaft, geschützte Talräume oder Wälder lassen sich von jedem Punkt der Stadt innerhalb von maximal fünf Minuten zu Fuß erreichen.

Die Stadt hat eine intakte, mittelalterlich geprägte Altstadt mit einem der schönsten Marktplätze Frankens, umgeben von Rathaus, Stadtkirche und Bürgerhäusern. 1979 wurde die vorbildliche Altstadtsanierung mit der Europa-Nostra-Medaille ausgezeichnet.

Schwabach hat eine hervorragende Verkehrsanbindung. Zwei Anschlussstellen an der Autobahn BAB 6 Nürnberg-Heilbronn, der Regionalbahnhof auf der Strecke Nürnberg-München und zwei Haltepunkte an der 2001 eingeweihten S-Bahnlinie Nürnberg-Roth.



## Wohnen und Arbeiten im O'Brien-Park

Auch im ehemaligen Kasernengelände trifft man inzwischen diese Vielfalt städtischen Lebens an: vom Unternehmensgründerzentrum SCHWUNG zum Museum mit seiner berühmten Eiersammlung, Modelleisenbahnen und einer neuen Goldschlägerabteilung, von den Stadtwerken und dem städtischen Baubetriebsamt zu Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, von einer Schule und zwei Kindergärten zu einem Altersheim, von Ein- und Mehrfamilienhäusern zu attraktiven Grünanlagen.

Was für eine Wandlung in 20 Jahren: waren die O'Brien-Barracks früher eine abgeschlossene Stadt für sich, gut bewacht hinter Mauern und hohen Zäunen gelegen, so ist der O'Brien-Park heute ein offener und immer bunterer Stadtteil im Herzen von Schwabach – fast eine neue kleine Stadt in der Stadt, vom Umfang so groß wie die Altstadt. Und wenn die Bebauung zeitnah abgeschlossen ist, werden rund 600 Arbeitsplätze sowie über 200 Wohneinheiten entstanden und ca. 90 Millionen € investiert sein.

Bis dorthin war es ein langer und manchmal nicht ganz einfacher Weg. Noch vor wenigen Jahren schien dieser Entwicklungsschub in weiter Ferne zu liegen. So hieß es im „Schwabacher Tagblatt“ vom 11./12. März 2000: „Wer mit Stadtbaurat Volker Arnold durch das ehemalige Kasernengelände spaziert und über die Zukunft redet, der muss ein wenig Fantasie mitbringen.“ Außerdem waren Geduld und Geschick bei den Grundstücksverhandlungen mit dem Bund gefragt. Trotz eines neun Jahre dauernden Rechtsstreits über die Eigentumsrechte erwarben Stadt und Stadtstrukturgesellschaft Schwabach (SGS) zwischen 1994 und 2009 Stück um Stück die Flächen im Kasernenareal.

Als zusätzliche Fördermaßnahme wurde 2006 die Ausweisung eines Sanierungsgebietes beschlossen und von der Regierung von Mittelfranken die Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ bewilligt.



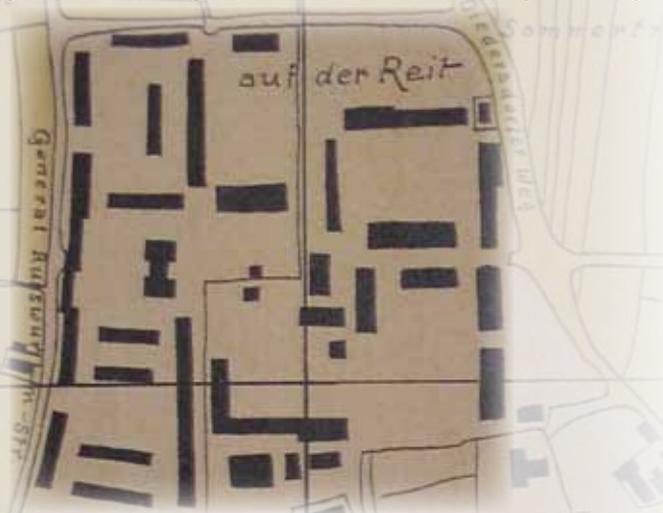
# Schwabach und seine Kaserne



**16.10.1935**

## Schwabach wird Garnisonsstadt: Mit Hurra in die Katastrophe

Schon sechs Monate nach Einführung der „Allgemeinen Wehrpflicht“ am 16.03.1935 wurde mit einer Parade die Einweihung der neuen Kaserne „Auf der Reit“ gefeiert. In Rekordbauzeit war die Anlage aus dem Boden gestampft worden. Nur wenige erkannten in der herrschenden Begeisterung für alles Militärische die Zeichen der Zeit und die Vorbereitungen auf einen großen, schrecklichen Angriffskrieg.



Bereits 1934 hatten sich die Schwabacher bemüht, Garnisonsstadt zu werden. Die Stadt erklärte sich bereit, die zum Bau einer Kaserne erforderlichen Grundstücke auf einem Hochplateau nördlich der Altstadt zu erwerben und zu erschließen. Doch die erhofften wirtschaftlichen Vorteile blieben größtenteils aus. Weder erhielten Schwabacher Bauunternehmer größere Aufträge von der Wehrmacht noch profitierten gastronomische Betriebe. Nicht einmal das bekannte Schwabacher Bier durfte auf Dauer in die Kantine der Kaserne geliefert werden. Da die Stadt außerdem das Gelände zu erhöhtem Preis kaufen und kostenlos an den Staat abtreten musste, ging die Begeisterung der Schwabacher für ihren Garnisonsstandort schon bald zurück. Daran änderte der weitere Ausbau des Kasernengeländes nur wenig.



**19.04.1945**

## Tag der Befreiung: Onkel Sam zieht ein

Schon am 19.04.1945 ging der 2. Weltkrieg in Schwabach friedlich zu Ende. Ein paar mutige Schwabacher machten sich im Jeep mit der weißen Flagge auf den Weg und retteten so die Stadt vor der Bombardierung. Kurz darauf zog die US-Armee in die ehemalige Wehrmachtskaserne ein, die nahezu unversehrt den 2. Weltkrieg überstanden hatte. Sie blieb dort bis zum Ende des „Kalten Krieges“ stationiert. Die Kaserne wurde nach einem gefallenen amerikanischen Offizier benannt: O'Brien-Barracks. Die dort untergebrachten zwei Bataillone gehörten zum 6. Luftabwehrregiment bzw. 3. Feldartillerieregiment.

## Die 1950er bis 1980er Jahre

### Vom Besatzer zum Partner

Das Image wandelte sich nach und nach vom „Besatzer“ zum „Beschützer“, der zur Friedenssicherung in Europa stationiert war.

Die Kontakte von offizieller Seite waren „herzlich aber flüchtig“, wie es Alt-OB Reimann beschreibt. Es gab zahlreiche Aktivitäten, wie jedes Jahr einen Tag der offenen Tür, die Weihnachtsbescherung für Schwabacher Kinder oder gemeinsame Wandertage. Vor allem Offiziersfrauen waren im deutsch-amerikanischen Club engagiert. Nicht zu vergessen das alljährliche Fußballspiel der Army gegen die städtische Mannschaft. Anfangs gewann meist die Stadtverwaltung, später die US-Boys aus der Kaserne – ein Tribut an die Jugend.



Das Verhältnis zwischen den US-Soldaten und der Zivilbevölkerung blieb von beiden Seiten meist neutral bis distanziert. Es gab wenig Berührungspunkte. Die meisten GIs verließen ihre Kaserne selten, allein schon, weil sie kein Wort Deutsch konnten. Sie wollten nur so schnell wie möglich wieder nach Hause.

Am Gebäudebestand auf dem Kasernengelände wurde bis auf kleinere Umbauten und Ergänzungen zunächst wenig verändert. In den 1950er und 1960er Jahren entstanden das Schwimmbad und das Kommandantenwohnhaus. 1974/75 wurden insbesondere die Mannschaftsgebäude und die Militärverwaltung (heute Förderschule) saniert und modernisiert.

In den 1980er Jahren flossen im Rahmen der Aufrüstungspolitik unter US-Präsident Reagan Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe in die Modernisierung der O'Brien-Barracks. Es entstanden neue Panzer- und Fahrzeughallen, neue technische Einrichtungen, großflächige Betonabstellflächen und Panzerstraßen.

**01.06.1992**

## Die Kaserne wird zivil

Am Ende ging dann alles ganz schnell: Im August 1991 erfuhr die Stadt Schwabach überraschend, dass ab 1992 in der Kaserne nicht mehr die amerikanischen Flagge wehen sollte. Im Oktober 1991 zog das erste der beiden in Schwabach stationierten Bataillone ab; das zweite folgte nur zwei Monate später. Die wenigen noch verbliebenen Soldaten verabschiedeten sich mit einer Feier im Mai 1992. Am 01.06.1992 wurde das Gelände offiziell an die Bundesrepublik Deutschland übergeben.

### Captain Robert Buchalew

**Februar 1966 – Oktober 1967 in Schwabach stationiert**

**Über Deutschland:** „Ich habe niemals gedacht, dass ich die Mauer fallen, die Sowjetunion zerbrechen und das Land zu meinen Lebzeiten wiedervereinigt sehen würde. Keiner in meiner Generation hat das.“

**Über Schwabach:** „Es war (und ich hoffe es ist noch immer) eine wunderschöne Stadt. Bei einem Besuch würde ich zu meinem Lieblingsgasthaus gehen und meine liebsten Gerichte bestellen: Aufschnittplatte oder Forelle blau.“

**Über das Kasernengelände:** „Ich habe gemischte Gefühle wegen der Abrisse, aber der Platz, und da bin ich mir sicher, kann einem weit besseren Nutzen zugeführt werden. So wie ich es verstanden habe, ist eines der Gebäude jetzt ein Museum und ein anderes ein Altenheim, was meiner Meinung nach beides eine hervorragende Nutzung ist.“

Quelle: „Vom Kasernengelände zum O'Brien-Park“, P-Seminar des Adam-Kraft-Gymnasiums 2011



# Arbeiten, Gewerbe, Dienstleistungen

Die Kaserne bot zuletzt etwa 1 350 militärische und zivile Arbeitsplätze. Die wenigsten Zivilbeschäftigten kamen aus Schwabach.

Nach ersten Überlegungen sollten rund 9 ha des ehemaligen Kasernengeländes für die Neuan siedlung von Arbeitsplätzen zur Verfügung stehen. Schwerpunkt mäßig im Nordteil des ehemaligen Kasernengeländes etablierten sich rasch neue Nutzungen. Ansatzpunkte dieser Entwicklung waren die vorhandenen Gebäude und Hallen der 1980er Jahre, die sich in einem relativ guten Zustand befanden und für gewerbliche Umnutzungen gut geeignet waren.

Sehr schnell (1994) sicherte sich die Stadt Flächen für das neue Baubetriebsamt, das hier aus Verlagerung und Zusammenlegung von Stadtgärtnerei und Bauhof entstand. Die Verwaltung zog in die ehemalige Kommandantenvilla und mit viel Eigenhilfe wurde der Bereich der alten Panzerhallen für die neue Verwendung umgebaut. Heute arbeiten 120 Mitarbeiter im Baubetriebsamt und das Gelände an der Roßtaler Straße ist fast schon wieder zu klein.

Recht schlüssig war das Konzept eines Gewerbehofes für Handwerker und Dienstleister als Keimzelle für privatwirtschaftliche Unternehmen.

Die SGS erwarb ab 1994 die Flächen und errichtete nach Baufreimachung (für die Panzerwaschanlage fand sich beispielsweise partout keine neue Verwendung) das Gründerzentrum SCHWUNG sowie eine Reihe von Gewerbeeinheiten. Auch das alte Schießkino fand auf diese Weise eine Wiederverwendung.

So ist im Lauf der vergangenen 20 Jahre ein bunter Mix aus privaten und öffentlichen Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen entstanden. Bewusst ausgesperrt im O'Brien-Park blieben große Einzelhandelsprojekte. Läden des täglichen Bedarfs an der Fürther und Nürnberger Straße sichern eine gute Nahversorgung in fußläufiger Entfernung.

So ist im Lauf der vergangenen 20 Jahre ein bunter Mix aus privaten und öffentlichen Arbeitsplätzen in verschiedenen Branchen entstanden. Bewusst ausgesperrt im O'Brien-Park blieben große Einzelhandelsprojekte. Läden des täglichen Bedarfs an der Fürther und Nürnberger Straße sichern eine gute Nahversorgung in fußläufiger Entfernung.

## SCHWUNG

Als der Freistaat Bayern Mitte der 1990er Jahre aus Mitteln der Privatisierungserlöse das Programm Offensive Zukunft Bayern startete und landesweit 22 Gründerzentren förderte, erhielt auch Schwabach den Zuschlag. Der Standort im ehemaligen Kasernengelände symbolisierte Aufbruchstimmung und entwickelte sich zu einem Kristallisationspunkt für innovative Gründer mit überregionaler Ausstrahlung.



Das SCHWUNG bietet den Gründern in der Startphase neben günstigen Mietbedingungen gemeinschaftlich zu nutzende Infrastruktur und Dienstleistungen, wie Sekretariat und Telefonservice, Seminar- und Besprechungsräume mit Veranstaltungsservice und eine moderne Kommunikationsinfrastruktur. Darüber hinaus stehen für die jungen Unternehmen durch die Geschäftsführung vielfältige Beraterleistungen rund um Gründung und Marketing zur Verfügung.

Das Gründerzentrum weist eine Gesamtfläche von ca. 2 500 m<sup>2</sup> auf, von denen 1 584 m<sup>2</sup> vermietbar sind. Das Haus hat 2 Produktionseinheiten mit je 92 m<sup>2</sup>, sowie 48 Büroeinheiten von 19 m<sup>2</sup> bis 62 m<sup>2</sup>.

Alfred Dornisch, Geschäftsführer der ersten Stunde im SCHWUNG, erinnert sich: „Einzug der ersten Mieter war im Dezember 97, offizieller Start war dann zum 01.01.1998. Die Erstbelegung lag bei ca. 50 %. Einer unserer Ankermieter war die Firma SoftPoint, was sich als Glücksgriff erwies, auch wenn es sich um keine echte Unternehmensneugründung handelte.“ Die Firma entwickelte sich so positiv, dass die Räume im SCHWUNG bald zu klein wurden. Gleich gegenüber an der O'Brien-Straße 3 errichtete SoftPoint dann bis zum Jahr 2000 ein eigenes großes Bürogebäude mit fast 4 000 m<sup>2</sup> Fläche, im dem heute neben der eigenen Firma auch mehrere Ausgründer aus dem SCHWUNG untergekommen sind.

Die Erfolgsgeschichte des SCHWUNG liest sich beeindruckend. Seit Gründung fanden über 100 Firmen hier eine erste Bleibe. Rund 70 Ausgründungen mit etwa 250 Arbeitsplätzen folgten. Die Erfolgsquote mit 70 % der Firmen und 60 % der Arbeitsplätze, die sich dauerhaft am Arbeitsmarkt behaupteten, kann sich sehen lassen.

Im Durchschnitt sind 28–33 Unternehmen im SCHWUNG angesiedelt, die sich über die angebotenen 50 Einheiten verteilen. „Wir atmen mit den Firmen und können recht flexibel wachsende und schrumpfende Räumlichkeiten anbieten.“ Der Vermietungsstand liegt derzeit bei 96 % und im langjährigen Durchschnitt bei 85 %. Die maximale Mietdauer ist auf fünf Jahre begrenzt, und kann im Einzelfall bis auf acht Jahre verlängert werden. Die durchschnittliche Verweildauer liegt bei 4–5 Jahren.

Ganz entscheidend ist dabei der richtige Belegungsmix mit Schwerpunkt Existenzgründer im Dienstleistungsbereich, in zukunftsorientierten Branchen und mit innovativen Geschäftsideen. Daneben braucht es auch Beratungskompetenz im Haus und im Umfeld wie Steuerberater, Rechtsanwalt und Ingenieure. „Diesen Mikrokosmos im Haus möchte ich erhalten, das funktioniert dann wie ein Durchlauferhitzer“, meint Alfred Dornisch. Auch die Nachbarschaft zu Handwerkern und Gewerbehof wird gepflegt.

Die SCHWUNG GmbH wurde 1997 ursprünglich als Tochter der SGS gegründet (siehe Artikel S. 29). Die SGS errichtete das Gebäude und übernahm bis 2002 den laufenden Betrieb einschließlich der laufenden Verluste. Seit 01.01.2003 ist die Stadt Schwabach Träger und alleinige Gesellschafterin des SCHWUNG. Das Gebäude selbst befindet sich erst seit 2009 im Eigentum der Stadt, die dazu die SCHWUNG Verwaltungs GmbH gründete. Diese wiederum vermietet das Gebäude an die SCHWUNG GmbH.

Das SCHWUNG ist aus dem O'Brien-Park nicht mehr wegzudenken. Die Lage im früheren Kasernengelände ist ein Alleinstellungsmerkmal. So entwickelte sich das SCHWUNG zum Ausgangspunkt und Impulsgeber für die zivile Umnutzung eines Militärgeländes, ganz im Sinn von „Schwerter zu Pflugscharen“.

Für die Zukunft wünscht sich Alfred Dornisch den Anbau eines privaten Gründerzentrums, um Ausgründungen besser am Standort halten zu können. Und für alle auf O'Brien ein besseres gastronomisches Angebot im unmittelbaren Umfeld.



# WOHNEN – die Pilotphase



In den ersten Jahren stand ganz pragmatisch die Ansiedlung von Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen im Vordergrund. Hierfür waren gut geeignete, relativ neue Immobilien vorhanden und die Nachfrage war groß. Die Lage stellte sich beim Wohnen gänzlich anders dar. Wer will schon in einer alten Kaserne wohnen zwischen Baustellen und inmitten riesiger Betonflächen.

Eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Wohnen brachte der Wettbewerb **Europas 5** in den Jahren 1998/99, ein einstufiger Ideenwettbewerb, offen für junge Architekten bis 40 aus ganz Europa. Das Motto in allen teilnehmenden Städten lautete „Mobilität und Nähe. Neue Landschaften urbanen Wohnens“. Die Schwabacher Wettbewerbsaufgabe war, den Raum zwischen Stadtzentrum und dem Stadtteil Eichwasen zu gestalten und aufzuwerten, Bau- und Freiraumstrukturen miteinander zu verbinden und Lösungs-

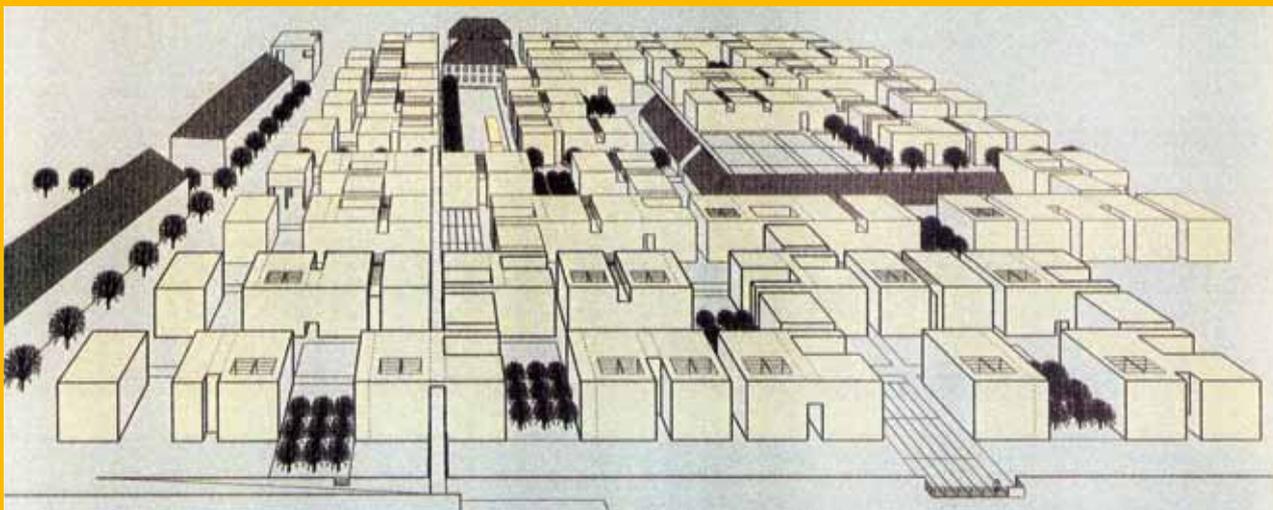


vorschläge für ein intensives Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeitgestaltung zu entwickeln.

Eine international prominent besetzte Jury begutachtete die neun eingereichten Arbeiten für die 7 ha große Fläche im südlichen Kasernengelände. Der Stadtrat beschloss am 22.07.1999, die Ideen aus European 5 weiterzuverfolgen. Bei einem zweitägigen Workshop mit drei ausgewählten Teams aus Rom, München und Viareggio verständigte man sich Ende 1999 auf die Rahmenbedingungen für die weitere (Wohn-)Bebauung: Erhalt prägnanter Gebäude, großer Quartiersplatz, Südorientierung der Gebäude in Zeilenbauweise, Stellplatzangebote am Haus und in einer Tiefgarage, autofreie Bereiche und gute Fußanbindungen nach außen.

Es sollte aber noch bis zum Jahr 2009 dauern, bis Bewegung in die Sache kam. Zunächst startete man mit zwei kleineren Pilotprojekten im südöstlichen Randbereich des Kasernengeländes. Die SGS vermarktete ab 2002 bzw. ab 2005 an der Rohrer-, Steiner- und Museumsstraße 25 Parzellen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser.

Während dieser Jahre wurden mit Anwohnern, Firmeninhabern und anderen Betroffenen in mehreren Bürgerversammlungen im SCHWUNG die Gebietsentwicklung, Nutzungswünsche und Änderungsvorschläge intensiv und konstruktiv diskutiert und weiter verfolgt.



## Neue Ideen durch European 5

Die Beteiligung an European 5 brachte nicht nur planerisch-gestalterisch neue Vorschläge für das Kasernengebiet, sondern im Rahmen intensiver Diskussionen und Workshops einen neuen Blick auf den baulichen Bestand.

Insbesondere der städtebauliche Wert, der bis dahin zum Abriss vorgesehenen Gebäude, wurde neu beurteilt. Die Stalungen in Verbindung mit den u. a. als Tennisplätzen genutzten Freiflächen sollten zum Mittelpunkt des zukünftigen Quartiers ausgebildet werden. „Es soll ein Stadtteil entstehen, der durch vielfältige Einrichtungen und Gestaltungsformen charakterisiert wird und sich somit deutlich von den üblichen, monoton wirkenden, Siedlungsgebieten unterscheidet,“ wurde im Workshop festgehalten.

Vielleicht war es eine glückliche Fügung, dass sich die Umsetzung so lange hinauszögerte, denn zwischenzeitlich wurde über das Stadtumbauprogramm-West ein Förderinstrument geschaffen und der anziehende Wohnungsmarkt tat ein Übriges, der Entwicklung in den letzten drei Jahren einen immensen Schwung zu verleihen. Auch wenn das Wettbewerbsergebnis nicht 1 : 1 umgesetzt wurde, haben doch viele Ideen die Entwicklung geprägt.

Stadtbaurat Volker Arnold



# Das Stadtmuseum – Highlight auf O'Brien

Das Schwabacher Stadtmuseum am Eingang zum O'Brien-Park ist ein Schmuckstück und entwickelte sich rasch vom Notquartier zum Publikumsmagneten. Das Besucheraufkommen liegt regelmäßig bei über 15000 pro Jahr, mehr als 60 % der Gäste kommen von außerhalb. 2011 war das bisher erfolgreichste Jahr mit rund 24000 Besuchern. Das gelingt mit einer Mischung aus gut präsentierten Sammlungen und interessanten Sonderausstellungen.

An einen solchen Erfolg glaubten anfangs nur wenige. Zur Vorgeschichte: Das 1957 eröffnete Stadtmuseum in der Pfarrgasse platzte schon bald aus allen Nähten. Zahlreiche Bestände konnten nicht gezeigt werden und schlummer-ten in diversen Depots. Jahrelang wurde über Standortalternativen diskutiert. Der Umzug in das leerstehende Alte Deutsche Gymnasium (DG) am Rand der Altstadt war zwar eine bestechende Idee, die von allen Beteiligten begrüßt wurde, hatte aber einen entscheidenden Haken: Die Sache war schlichtweg unbezahlbar. Umbaukosten von damals 7,2 Mio DM gab der städtische Haushalt Anfang der 1990er Jahre nicht her.

Zumindest für den mangelnden Depotraum bot sich 1994 überraschend eine Lösung: Das leer stehende Mannschaftsgebäude 1002 im Kasernengelände. Depot ja, aber „ein Heimatmuseum gehört in die Altstadt“, meinten viele Entscheidungsträger: „Das findet da draußen doch eh keiner!“ Der Leiter des Museums, Jürgen Söllner, wagte es trotzdem. Ostern 1996 fand die erste improvisierte Präsentation der volks- und naturkundlichen Eiersammlung statt. Allen Unkenrufen zum Trotz fanden rund 2000 Besucher den Weg in das neue Museum im Kasernengelände.

Weitere Ausstellungsprojekte folgten, die Besucherzahlen stiegen und der Erfolg machte Appetit auf mehr. 2006 fiel die Entscheidung für einen Erweiterungsbau, um die vielen Exponate und Sonderausstellungen künftig in einem ansprechenden Rahmen präsentieren zu können.

Die kritischen Stimmen zum Standort O'Brien-Park sind spätestens seit der Einweihung des Neubaus Ostern 2009 verstummt. „Das Museum ist Imageträger für Schwabach“ meint Jürgen Söllner, und „ein Wirtschaftsfaktor für die Stadt“. Man sieht: Investition in Kultur lohnt sich!

## Was gibt es im Stadtmuseum zu sehen?

- Volkskundliche und naturkundliche Eiersammlung mit dem berühmten Fabergé-Friedensei
- Geschichte der „Metallerstadt“ Schwabach und Goldschlägerwerkstatt
- Sammlung „Fleischmann“ – Blechspielwaren und Modelleisenbahnen
- Stadtgeschichte des 20. Jahrhunderts
- Seifenherstellung und Seifenfabrik Ribot

detaillierte Infos unter  
[www.schwabach.de/stadtmuseum](http://www.schwabach.de/stadtmuseum)

## Wettbewerb „Stadtmuseum Schwabach“

Auslobung 04.09.2006  
Abgabe Pläne 23.10.2006  
Abgabe Modell 06.11.2006  
Preisgericht 01.12.2006  
Baubeginn Herbst 2007  
Übergabe an die Nutzer Feb. 2009  
Eröffnung Ostern 2009

Die Wettbewerbsaufgabe lautete: Erweiterung des Stadtmuseums um eine Ausstellungshalle, neue Eingangssituation und Erschließung unter Einbeziehung des Museumsparks, Integration eines Aufzugs. Der Entwurf des renommierten Nürnberger Architekturbüros Niederwörmeier + Kief in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekt Bernard Lorenz überzeugte das Preisgericht und wurde zur Realisierung ausgewählt.

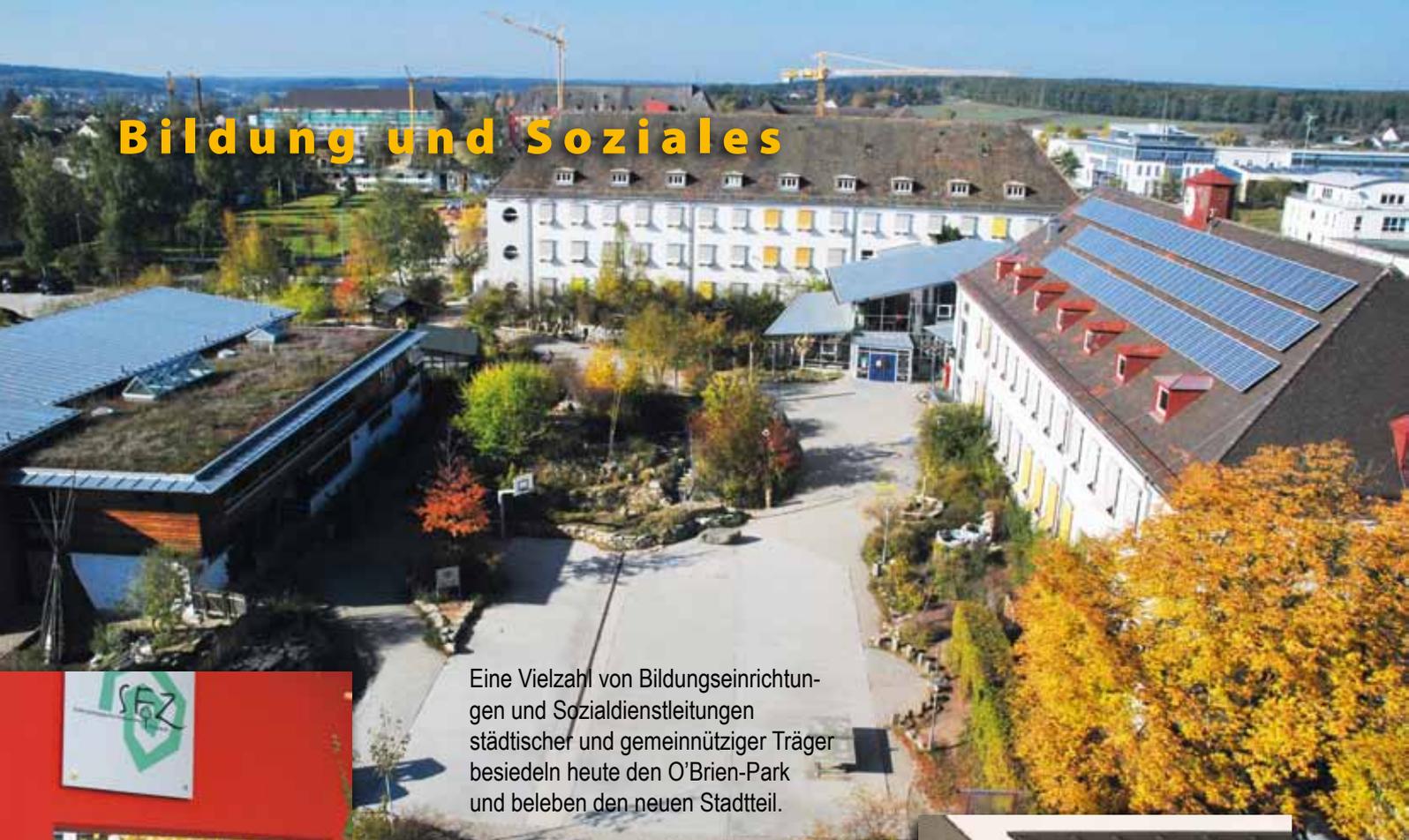
Die Architektursprache ist sachlich schlicht, der Tradition der klassischen Moderne verpflichtet. Die Formensprache und die Materialien Beton, Glas, Kupfer und Stahl bieten einen reizvollen Kontrast zum Altbau im ehemaligen Kasernengebäude. Der markante Aufzugsturm stellt die Verknüpfung mit allen Geschossen des Altbaus her.

Im Inneren werden ruhige, einfache Oberflächen wie geglätteter Estrich und Kautschuk für die Böden, Sichtbetonwände für die Ausstellungshalle und warme Holztöne für die Möbel verwendet. Die transparente Eingangshalle mit neuer Kasse, Shop und Cafeteria öffnet sich zum Museumspark mit einer großzügigen Freiterrasse.



Wettbewerb und Baumaßnahme gefördert im Programm Stadtbau-West.

# Bildung und Soziales



Eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen und Sozialdienstleitungen städtischer und gemeinnütziger Träger besiedeln heute den O'Brien-Park und beleben den neuen Stadtteil.



## Von der „Hilfsschule“ zum Sonderpädagogischen Förderzentrum Schwabach



Das Sonderschulwesen hat einen dynamischen Strukturwandel erfahren: 1938 als „Hilfsschule“ gegründet wandelte sich die Schwabacher Einrichtung Anfang der 1970er Jahre zur „Sonderschule“ für lern- und leistungsschwache Kinder. Gemeinsame Anstrengungen von Lehrerkollegium, Schulleitung und Schulaufsicht führten ab 1988 endgültig zur Abkehr von der vermeintlichen „Restschule“ hin zu einer modernen „Angebotsschule“.

Nach dem Abzug der amerikanischen Truppen bot sich dem Sonderpädagogischen Förderzentrum (SFZ) die Chance, dieses Schulkonzept am neuen Standort im Kasernengelände unter verbesserten räumlichen Bedingungen umzusetzen. Das SFZ hat in einem Ambiente aus ehemaligen Kasernen, modernen Ergänzungsbauten und großzügigem Freigelände durch kindgemäße bauliche Maßnahmen ein bundesweit beispielhaftes „Zuhause“ gefunden. Die feierliche Einweihung erfolgte am 25.04.1995. Im Jahre 2000 konnte dann der Neubau für die zum Sonderpädagogischen Förderzentrum gehörende „Schulvorbereitende Einrichtung“ bezogen werden (Gesamtplanung: Architekturbüro Engelhardt).

Die Erfolge der umfassenden Neukonzeption ließen nicht auf sich warten: In den Jahren 1998/2000 konnten 80 % der in der „Schulvorbereitenden Einrichtung“ betreuten Kinder anschließend in die Grundschulen ihres Schulsprengels eingeschult werden, und nicht wenige Schüler konnten nach einer speziellen Förderung im „Sonderpädagogischen Förderzentrum“ Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen besuchen, ganz abgesehen vom erfolgreichen Weg mancher Schüler und Schülerinnen in der späteren Berufs- und Arbeitswelt.



## AWO

Im ehemaligen Mannschaftsgebäude 1014 ist 2001 das Hermann-Vogel-Pflegezentrum des AWO Kreisverbandes Roth-Schwabach eingezogen. Es bietet die komplette Bandbreite von sozialen Dienstleistungen für pflegebedürftige Menschen. Das Haus umfasst 46 Betten im offenen und beschützenden Wohnbereich sowie eingestreute Kurzzeitpflegeplätze. Neben dem Wohnheim hat die AWO hier auch den ambulanten Dienst Schwabach, den Mobilen Sozialen Hilfsdienst (MSHD) und die Tagespflege Schwabach angesiedelt. Insbesondere an Demenz erkrankte Menschen können hier tagsüber aufgenommen und fachgerecht, individuell und vor allem würdevoll betreut werden. Das Hermann-Vogel-Pflegezentrum bietet eine umfassende psychosoziale Betreuung und vielfältige Beschäftigungs- und Freizeitangebote.

## THW

Auch das Technische Hilfswerk hat im Kasernengelände seit 1995 eine neue Heimat gefunden. Der Ortsverband Schwabach war vorher jahrzehntelang in einem Provisorium an der Eilgutstraße untergebracht und hat durch den Umzug stark profitiert. Die vom Bund übernommene Immobilie, eine ehemalige Fahrzeughalle, wurde mit großem Engagement und vielen guten Ideen der freiwilligen Helfer des Ortsverbandes für die Zwecke des THW nutzungsgerecht umgebaut. Fuhrpark und technische Ausstattung sind seither laufend verbessert worden. Dem Ortsverband gehören zurzeit 89 aktive Helfer sowie 24 Fördermitglieder an.

## Rot-Kreuz-Zentrum Schwabach

Gleich gegenüber, auf dem von der Stadt Schwabach zur Verfügung gestellten Grundstück Abenberger Straße 9, wurde 2010 das neue Rot-Kreuz-Zentrum Schwabach errichtet. Es beherbergt die Rettungswache und Bereitschaft sowie das Jugendrotkreuz. Das Unterkunftsgebäude wurde zweistöckig in Modulbauweise und die Fahrzeughalle in Stahlbauweise errichtet.

## Wohnheim der Lebenshilfe

Am 30.08.2011 war Spatenstich zum Bau des Wohnheims der Lebenshilfe südlich der Ansbacher Straße. Das neue Haus wird zwei kleinere, aber nicht mehr zeitgemäße Wohnstätten in Schwabach ersetzen und bietet Platz für insgesamt 40 Bewohner. Das Angebot richtet sich an erwachsene geistig oder mehrfach Behinderte, die selbständig in einer kleinen, überschaubaren Gemeinschaft zusammenleben wollen. Den Anforderungen von geistig behinderten alten Menschen wird dabei verstärkt Rechnung getragen. Gleich nebenan ist zusätzlich noch eine Tagstätte für 25 Seniorinnen und Senioren geplant.

## Anne-Frank-Kindergarten

In der umgebauten Kita der US-Armee befindet sich jetzt der städtische Anne-Frank-Kindergarten. Das zweistöckige Gebäude bietet Platz für 80 Kinder, vom Kleinkind bis zum Vorschulalter. Der Anne-Frank-Kindergarten will ein Ort des Lernens, Erlebens und der Geborgenheit sein. Die Jüngsten werden im ersten Kindergartenjahr in einer Kleinkindgruppe betreut und wechseln danach in eine der drei altersgemischten Gruppen. Elternmitarbeit ist erwünscht. Eltern und Kinder können gemeinsam mit den Erzieherinnen den Alltag gestalten. Die Kinder haben viel Bewegungsfreiheit im ganzen Haus und der Garten bietet Möglichkeiten zum Spielen, Toben und Verstecken. Die neuen großen Grün- und Spielflächen im O'Brien-Park ergänzen das Angebot.



# Öffentlicher Raum, Grün- und Sportflächen



## Museumspark

Teil der Wettbewerbsaufgabe „Stadtmuseum“ war die Anlage einer öffentlichen Grünfläche am Eingang zum O'Brien-Park. Das Landschaftsplanungsbüro Bernhard Lorenz hat die ca. 5500 m<sup>2</sup> große Grünanlage offen gestaltet mit Wasserelementen, Rasenflächen und Wegen. Der alte Baumbestand ist gut integriert und bildet das Grundgerüst der Bepflanzung. Durch das harmonische Nebeneinander zwischen Alt und Neu entsteht eine Grünkulisse, die zum Verweilen einlädt – als wäre hier schon immer ein Park gewesen.

Besonders reizvoll ist der Blick von der Terrasse des Stadtmuseums hinaus in den Garten: Dampfmaschine, Wasserbecken und Grün – eine gelungene Verbindung von Natur und Technik. „Wir freuen uns sehr, dass der Kasernencharakter immer mehr in den Hintergrund tritt und eine Erholungszone für alle Anlieger geschaffen wurde“, betonte Oberbürgermeister Matthias Thürauf bei der Eröffnung im August 2009. Stadtbaurat Volker Arnold ergänzt: „Nun ist nicht mehr nur das Innere des Museums sehenswert, sondern auch die gut gestaltete Umgebung.“

## Quartiersplatz

Das Herzstück des neuen Stadtteils ist der Quartiersplatz. Auf einer Fläche von ca. 8000 m<sup>2</sup> plante Christoph Benoist vom Büro Thiele-Landschaftsarchitekten einen Platz für alle Generationen mit Kinderspielplatz, terrassierter Spiel- und Festwiese, Wasserspiel und beispielbarem Brunnen. Die Baukosten lagen bei 470.000 Euro.

Der Raum ist baulich gefasst durch die ehemaligen Stallungen und die Reithalle im Westen und Süden. Der Laubengang entlang der Spalter und die Baumallee aus Kaiserlinden und Heckengärten an der Heilsbronner Straße rahmen den rechteckigen Platz zu den beiden anderen Seiten hin ein. Alte Birken, ergänzt von neu gepflanzten Maulbeer- und Kirschbäumen, bilden ein lockeres Baumdach. Später wäre hier vielleicht der richtige Ort für ein Café.

Für die beliebte Skaterbahn, die sich hier mehrere Jahre als Zwischennutzung der großen Betonfläche befand, hat sich einvernehmlich mit den Jugendlichen ein neuer und größerer Standort in Bahnhofsnähe gefunden.



Quartiersplatz und Museumspark gefördert aus Mitteln des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau-West



## Naturerlebnis-Schulhof

Eine Pionierleistung bildete die Konzeption, Gestaltung und Bepflanzung des großen Schulhofes im Sonderpädagogischen Förderzentrum, gemeinsam erbracht von Schülern, Lehrern und Eltern mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes. Aus dem früheren betonierten Exerzier- und Panzerabstellplatz wurde so ein „Natur-Erlebnis-Traumraum“ für Schule und Kindergarten. Nutzung und Pflege dieses besonderen Gartens sind als Lernziel in den Unterricht eingebaut.

Das beispielhaft kindgerechte, naturnahe und nach eigenen Ideen gestaltete Schulumfeld veranlasste das Deutsche Kinderhilfswerk, der Schwabacher Einrichtung den ersten Bundespreis als „kinderfreundliche Schule“ zuzuerkennen. 2012 hat das SFZ mit seinem Schulhof den dritten Platz beim landesweiten Wettbewerb „Grüne Erlebnis- und Begegnungs(t)räume“ im Kreis Roth-Schwabach belegt.

## Sporthalle im O'Brien-Park

Die alte Reithalle und spätere Sport- und Veranstaltungshalle der US-Army ließ die Stadt Schwabach bis September 2002 für 1,02 Mio Euro vom Architekturbüro Engelhardt in eine zeitgemäße Schul- und Vereinssporthalle umbauen. Neuestes Event ist die Sports@Night, ein kostenloses Sportangebot für junge Leute ab 14 aus Schwabach und Umgebung.

Seit Herbst 2002 befindet sich in einem Anbau der Sporthalle die Kletterhalle des DAV Sektion Schwabach. Mit Zuschüssen der Stadt Schwabach sowie des DAV und erheblicher Eigenleistung der Klettergruppe wurde das Projekt realisiert. Hier wird in den kalten Wintermonaten fleißig geübt und Kondition trainiert. „Von außen ist die frühere Rackethalle in der Heilsbronner Strasse ja nicht gerade ein Augenschmaus, aber sie hat innen einiges zu bieten“, schreiben die Kletterfreunde auf ihrer Homepage.

In einem Nebengebäude der Sporthalle hat auch der traditionsreiche Radsportclub RMSC Solidarität Schwabach erstmals in seiner über 100-jährigen Vereinsgeschichte ein eigenes Vereinsheim mit Fahrraddepot gefunden. Der Ausbau erfolgte 2003 komplett in Eigenleistung. Am geeigneten Hallenboden zum Kunstradfahren hatte sich der Verein zuvor schon mit einem Baudarlehen beteiligt.



Auch die amerikanischen Soldaten waren zum Teil begeisterte Sportler. Obligatorisch und bei vielen Schwabachern unvergessen der morgendliche Jogging-Parcours singender GIs rund um die Kaserne.

Das Baseballfeld befand sich nördlich des NCO-Clubs und später, als die Fläche für die Panzerwaschanlage gebraucht wurde, im Grünzug zum Eichwasen. Diese Sportflächen dienen heute als Schulsportanlage.

Tennisplätze, Schwimmbad und Minigolfplatz lagen neben den alten Stallungen (heute Quartiersplatz). Ein eigenes Schwimmbecken finanzierte die Stadt Anfang der 1950er Jahre, damit die US-Army das besetzte Parkbad wieder freigab. Nachdem das Becken undicht wurde, schüttete man es Anfang der 1980er Jahre einfach zu.



# Verkehr und Infrastruktur



Verkehrsflächen gab es reichlich in den O'Brien-Barracks und die waren sogar für Panzer geeignet. Die Amerikaner hatten in den 1980er Jahren noch einmal kräftig in die Infrastruktur investiert. Heute basiert das Straßennetz weitgehend auf den vorhandenen ehemaligen Militärstraßen. Neu angelegt wurden die O'Brien-Straße und jüngst die Wohnstraßen im neuen Baugebiet Südwest. Als Haupterschließung dient die Ansbacher Straße. Sie ist Teil des Innenstadtrings. Später ist einmal der Durchbau nach Westen zum Neubaugebiet Regelsbacher Straße geplant. Gleichzeitig sollen damit die quer durch das Wohngebiet Eichwasen führende Wilhelm-Dümmeler-Straße und die Nördliche Ringstraße am Rande der Altstadt entlastet werden.

Der Rückbau bzw. Umbau der oft überdimensionierten Verkehrsanlagen erfolgt schrittweise. Gut gelungen ist die von den Anwohnern vehement geforderte verkehrsberuhigte Umgestaltung der Museumsstraße. Einen besonderen Akzent setzt der Kreisverkehr an der östlichen Hauptzufahrt zum O'Brien-Park. „Jetzt läuft der Verkehr richtig rund“ titelte das Schwabacher Tagblatt zur Eröffnung im September 2011.

Die öffentliche Verkehrserschließung übernimmt die Stadtbuslinie 667 mit den Haltestellen Stadtwerke, Museum und Dr.-Haas-Straße. Sie fährt regelmäßig durch den O'Brien-Park und stellt einerseits die Verbindung her zum S-Bahn-Halt Limbach und andererseits über die Altstadt zum Bahnhof bzw. Busbahnhof Schwabach.

Auch für Fußgänger und Radfahrer wachsen Stück für Stück die Wegeverbindungen zur Altstadt, zum Eichwasen und hinaus ins Grüne. Ein separates Fuß- und Radwegenetz im O'Brien-Park soll die umweltfreundliche Mobilität in der „Stadt der kurzen Wege“ fördern.

Für die Ver- und Entsorgung im O'Brien-Park mussten und müssen viele Leitungen ausgetauscht oder neu verlegt werden. Die Kanäle, Wasser- und Stromleitungen aus der Kasernenzeit waren nur teilweise brauchbar.

Die Stadtwerke versorgen Teile des Gebiets mit Fernwärme, im neuen Wohngebiet wird nach Abwägung verschiedener Alternativen eine Versorgung mit Erdgas angeboten.



## Stadtwerke

Die Stadtwerke Schwabach GmbH waren einer der Pioniere auf dem Kasernengelände. Nach anfänglicher Skepsis über den Umzug in das noch weitgehend verwaiste Militärareal, hat sich der Betrieb prächtig entwickelt. „Die Entscheidung, an diesen Standort zu ziehen, war ein sehr glücklicher und vorausschauender Beschluss. Wir fühlen uns hier sehr wohl, insbesondere wegen der optimalen Erweiterungsmöglichkeiten, die sich uns bieten. Auch die Kunden kommen gerne auf dieses Gelände“, stellt Winfried Klinger, Geschäftsführer der Stadtwerke fest.

Neben der klassischen Aufgabe eines kommunalen Energie- und Wasserversorgers kümmern sich die Stadtwerke mit ihren Schwestergesellschaften heute auch um den Betrieb des öffentlichen Nahverkehrs, die Bäder in Schwabach, das Entsorgungszentrum mit neuem Recyclinghof sowie um die Tiefgarage am Marktplatz und das Parkhaus am Bahnhof.

Die Investitionen auf dem Kasernengelände summieren sich inzwischen auf rund 8,5 Mio € (netto) für Gebäude, Grundstück und Ausbau der Strom-/Gas-/Wasser- und Wärmenetze. Dazu kommen nicht unerhebliche Aufwendungen zum Unterhalt der Anlagen und Gebäude.

Ein modernes Blockheizkraftwerk (Kosten ca. 850.000 € netto) ersetzt seit Anfang 2012 die alten Gasheizzentralen. Der Betrieb des BHKW erfolgt mit Biogas, die jährliche Stromerzeugung liegt bei 2,3 Mio kWh. Zusätzlich liefern eine Photovoltaik- und eine Kleinwindkraftanlage auf dem Betriebsgelände der Stadtwerke (Kosten ca. 430.000 € netto) jährlich 160.000 kWh. Die Stromerzeugung aller dieser Anlagen entspricht dem Jahresverbrauch von rund 710 Haushalten in Schwabach und bringt eine jährliche CO<sub>2</sub>-Einsparung von 1215 t.

Aktuell haben die Stadtwerke ihre neue Netzleitstelle in der Zentrale an der Ansbacher Straße in Betrieb genommen. Rund 350.000 € hat die hochmoderne Anlage gekostet. Von hier aus können die Leitungsnetze für die Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung sowie die Technik im Hallen- und im Parkbad überwacht werden. Die neue Leitstelle ermöglicht auch die Steuerung sogenannter „intelligenter Netze“, die im Zuge der Energiewende von großer Bedeutung sind. Strom fließt dann nicht mehr nur zum Verbraucher hin, sondern kann auch dezentral von Kleinerzeugern ins Netz eingespeist werden.





Die Kaserne „Auf der Reit“ war nie eine in sich geschlossene bauliche Anlage, weder zu Wehrmacht- noch zu Army-Zeiten. Die Situierung der Gebäude bestimmte sich allein aus der militärischen Zweckmäßigkeit. Monumentalität entstand durch die Großflächigkeit der Anlage, die bald die Größe der Schwabacher Altstadt erreichte; und durch einige großmaßstäbliche Bauten, die weithin sichtbar das Landschafts- und Ortsbild prägten.

Große Variationsbreiten bei der Architektur ließen weder die Heeresbauordnung noch der knappe Zeitrahmen zu. Die schnelle Fertigstellung (Bauzeit sechs Monate!) war nur durch Standardisierung der Planung und Bauweise möglich. So sehen die Schwabacher Bauten vielen der gleichzeitig in ganz Deutschland entstandenen Anlagen zum Verwechseln ähnlich. Es sind eben reine Zweckbauten ohne große Symbolik und Details.

Zur Entstehungszeit am Rand der Stadt gelegen, ist aus den O'Brien-Barracks im Lauf der Nachkriegsjahre eine innerstädtische Lage geworden, zwischen der Altstadt und dem Ortsteil Eichwasen, einem Siedlungsprojekt aus den 60er/70er Jahren. Die Entfernung zwischen dem historischen Marktplatz und dem neuen Quartiersplatz beträgt ca. 800 m.

Jahrzehntelang militärisches Sperrgebiet, das wie ein Riegel im Stadtgebiet lag, entstand durch die Öffnung die Chance, das Kasernengelände als einen neuen Stadtteil in das Stadtgefüge einzu beziehen. Hier galt es zunächst die Einbindung in das Verkehrsnetz zu lösen.



Zum anderen spielt für die Identität des Ortes der Erhalt prägender Bausubstanz eine große Rolle. Noch heute beeindruckend sind die großen, in Nord-Süd-Richtung stehenden Gebäudeblöcke am westlichen und östlichen Rand des Geländes.

Die Integration weiterer markanter Gebäude aus der militärischen Vergangenheit wurde in den vergangenen 20 Jahren eingehend diskutiert. Raumbildung, Bauzustand und Eignung für Umnutzungen waren die entscheidenden Kriterien. Erhalten geblieben sind z.B. die ehemaligen Stallungen und das Offizierskasino oder die Gebäude des heutigen Sonderpädagogischen Förderzentrums, das mit seinen Ergänzungsbauten eine neue Qualität im Stadtraum geschaffen hat. Keine Verwendung gefunden hat sich für die Kantine, das neueste und teuerste Bauwerk aus US-Army Zeiten. Es wurde inzwischen abgerissen.

Ausführliche Informationen zur Baugeschichte der Schwabacher Kaserne finden sich im Aufsatz von Jürgen Söllner „Stadtentwicklung und Bautätigkeit in Schwabach 1933–1945“ im Begleitband zur Ausstellung „vergessen und verdrängt? Schwabach 1918–1945“.



## Umgang mit der Geschichte Denkmalschutz für NS-Bauten

Sind Gebäude aus der NS-Zeit erhaltenswert, zumal wenn es sich um Bauten handelt, die der Vorbereitung eines Krieges dienten, der ganz Europa in Schutt und Asche gelegt hat?

Viele werden diese Frage spontan verneinen und sagen: Weg das Zeug, damit wollen wir nichts mehr zu tun haben!

Aber auch diese Epoche ist Teil unserer Geschichte und die Gebäude sind deren steinerne Zeitzeugen, die uns und künftigen Generationen noch eine Menge erzählen können. Sie spiegeln die Weltgeschichte im Mikrokosmos wieder und eröffnen spannende Sichtweisen auf ein Stück Stadtgeschichte: Gebaut als Teil der Kriegsmaschinerie des Dritten Reichs, gingen die Kasernenbauten nahtlos in den Besitz der siegreichen US-Armee über. Bis zum Ende des Kalten Kriegs militärisch genutzt, haben sich jetzt vielfältige zivile Nutzungen in der alten Bausubstanz etabliert. Ganz nebenbei wird damit noch einem zeitgemäßen Anliegen von Stadtplanung Rechnung getragen: Ressourcen schonen durch Flächen- und Gebäuderecycling.

Inzwischen hat sich auch die Denkmalpflege der Gesamtanlage angenommen und einen recht pragmatischen Umgang mit den gebauten Zeitzeugen dieser „1000-jährigen“ Vergangenheit gefunden. Unter Schutz gestellt sind nur zwei besondere Gebäude, das Casino und die ehemaligen Stallungen.



Der Rest des ehemaligen Kasernengeländes steht nicht unter Denkmalschutz. Als Teil des groß angelegten Kasernenbauprogramms des Dritten Reiches weisen die schlichten und normierten Zweckbauten wenig Besonderheiten auf. Umso wichtiger ist der Ansatz der Stadt Schwabach, die mit ihrer Gesamtplanung konsequent versucht, die städtebaulichen Grundzüge der Anlage zu erhalten und mit neuen Inhalten zu füllen. Das Gebäude des Museums steht übrigens nicht unter Denkmalschutz, auch wenn die Bausubstanz heute noch nahezu original ist und sich beim Rundgang um und durch das sorgfältig renovierte Gebäude zahlreiche Zeugnisse und Details finden, die an die frühere militärische Nutzung als Stabsgebäude der Wehrmacht und Mannschaftsgebäude der US-Armee erinnern. Hier wird Geschichte gezeigt, aber für die Fortentwicklung des Museums als „begehbare Exponat“ waren und sind bauliche Veränderungen notwendig, die bei einem Baudenkmal so kaum möglich wären.

### Auszug Denkmalliste

**Ehemalige Stallungen**, erdgeschossiger Zweiflügelbau, nach Bauplan von 1934/35 bzw. 1941 erbaut, im westlichen Flügel gotisierender Kapelleneinbau mit Turmanbau für die O'Brien-Barracks, um 1950/60 (Gebäude Nr. 1010 der ehem. O'Brien-Barracks, ohne östlichen Anbau).



**Ehemaliges Kasino**, städtischer Walmdachbau über H-förmigen Grundriss, um 1935/40, in Dachstuhl Zimmermannsbezeichnung 1943 (Gebäude Nr. 1017 der ehem. O'Brien-Barracks).



# Von der Betonwüste zum attraktiven Wohngebiet



Nach einer langen Durststrecke herrscht seit 2011 reges Bautreiben im südwestlichen Teil des O'Brien-Parks.

Stadt und SGS waren mit Freimachen des Geländes, Verkehrserschließung und Leitungsverlegungen in Vorleistung gegangen, jetzt konnte das derzeit größte Siedlungsprojekt in Schwabach voll durchstarten.

Hier sollen insgesamt 160 Wohneinheiten für zirka 450 Menschen in einer bunten Mischung aus Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern entstehen.

Neben Bauträgern, die sich vor allem bei der Sanierung bestehender Gebäude und im Geschosswohnungsbau engagieren, hat die SGS auch Bauparzellen mit individuell gestaltbaren Einfamilien- und Doppelhäusern vermarktet.

Gemeinsam ist den vielfältigen Wohn- und Arbeitsflächen, die momentan auf dem O'Brien Areal entstehen, die unschlagbare Lage im Grünen mit Zentrumsnähe. Bei den steuerlich geförderten Sanierungsprojekten können (zudem) bis zu 30 Prozent des Kaufpreises von der Steuer abgesetzt werden.

Immobilien am Standort Schwabach zählen zu den begehrtesten in der Metropolregion Nürnberg. Für eine attraktive Lebensqualität sorgen vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, mehrere Kinos, ein Hallen- und ein Freibad sowie zahlreiche Parks und Naherholungsgebiete in und um Schwabach. Außerdem verfügt die kreisfreie Stadt mit 40 000 Einwohnern über eine hohe Kaufkraft, eine stetig steigende Wirtschaftsleistung und ein anspruchsvolles Bildungsniveau. Durch die optimale Verkehrsanbindung mit der Nähe zur B2 und zur A6 sowie S-Bahnanschluss ist der O'Brien-Park auch für Pendler eine attraktive Option.

aus *qm* MAGAZIN

02 2012

### „Parkside-Lofts“

In den denkmalgeschützten Stallungen um den Quartiersplatz entstehen bis zum Sommer 2012 die „Parkside-Lofts“. Realisiert werden insgesamt acht Lofts und zwei Studios mit einer Wohnfläche zwischen 95 und 147 m<sup>2</sup>. Grundriss und Ausstattung können individuell gestaltet werden, so dass eine Nutzung als Büro, Wohnung oder Homeoffice möglich ist.



### „Casino Schwabach“

Auch für das schräg gegenüber liegende frühere Unteroffizierscasino, den „NCO-Club“ hat sich ein Investor gefunden, der in das denkmalgeschützte Gebäude 24 moderne Eigentumswohnungen und vier Büroeinheiten einbauen wird. Die Grundrisse sind flexibel, auf Wunsch gibt es bis zu 5 Meter hohe Räume. Neue Terrassen, Loggien oder Balkone sowie Aufzug und Tiefgarage sorgen für vollwertiges Wohnen.

Die Tiefgarage kann auch von den geplanten zehn Reihenhäusern auf der benachbarten Fläche genutzt werden, die zusätzlich über einen Stellplatz direkt am Haus verfügen. Die Häuser mit Pultdach bieten über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche zu familienfreundlichen Preisen. Beide Projekte sollen 2013 fertig gestellt werden.



### „Parkchalet“

Am westlichen Rand des Kasernengeländes saniert ein Bauträger das frühere Unteroffiziersquartier der O'Brien-Barracks neben dem AWO-Gebäude, Fertigstellung im Sommer 2012. Hier entstehen 48 Eigentumswohnungen mit jeweils zwei bis vier Zimmern. Das „Parkchalet“ wird helle Räume mit Balkon und Ausblick über Wiesen, Felder und Wälder bieten. Aufzug und Pkw-Stellplätze sind auch hier vorhanden.



### „O'Brien Palais“

28 frei finanzierte Eigentumswohnungen – verteilt auf vier freistehende Gebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Penthaus im Dachgeschoss – entwickelt ein anderer Bauträger auf der gegenüberliegenden Seite der Abenberger Straße. Die einladenden Zwei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit 63–84 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen alle über einen Balkon bzw. eine Garten- oder Dachterrasse.



# Flächenrecycling – Chance für eine zukunftsfähige Stadt

## Nachhaltige Stadtentwicklung – was ist das?

Seit mehr als 20 Jahren diskutiert die Fachöffentlichkeit über nachhaltige Stadtentwicklung. Was ist damit gemeint? Unsere Städte sollen in ihrer gewachsenen Vielfalt erhalten bleiben. Wohnen, Arbeiten und Einkaufen sollen in der Nachbarschaft möglich sein, Kultur- und Freizeitangebote den Alltag bereichern. Die Schonung der natürlichen Ressourcen, eine möglichst wenig störende Organisation des Verkehrs und ein soziales Miteinander gehören auch dazu.

Viele dieser Faktoren kann Stadtplanung positiv beeinflussen. Für die Stadt der Zukunft wird es noch wichtiger als heute, angesichts der Endlichkeit der bekannten fossilen Energieträger und des zu erwartenden Klimawandels eine Siedlungsentwicklung im Einklang mit der Natur zu finden.

## Schwabach – eine kompakte Stadt mit Zukunft

Schwabach hat sich seit langem und mit hoher Priorität auf den Weg einer nachhaltigen Stadtentwicklung begeben, auch und gerade mit dem neuen Stadtteil O'Brien-Park.

Schwabach war schon immer eine kompakte Stadt. Sie ist geprägt – im Verhältnis zu ihrer überbauten Fläche und vergleichbaren Städten – durch eine hohe Arbeitsplatz- und Einwohnerdichte.

Schwabach soll auch in Zukunft ein guter Standort zum Wohnen und Arbeiten bleiben. Wenn alles gut läuft, wird die Zahl der Einwohner mittelfristig leicht zunehmen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach ist dafür vorgesorgt mit zusätzlichen Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe. Dabei gilt der Grundsatz einer verträglichen und begründbaren Größe neuer Bauflächen unter Berücksichtigung ökologischer, erschließungstechnischer und sonstiger standortbezogener Ziele.

Das Schlagwort „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ meint dabei: erst freie Flächen in der Stadt (um-)nutzen, bevor neue Flächen auf der grünen Wiese bebaut werden. Hier kann Schwabach gut punkten: In den letzten 15 Jahren wurden im Schnitt nur ca. 3 Hektar Fläche pro Jahr neu bebaut, auch wegen der hohen Recyclingquote. Bezogen auf die Einwohnerzahl war der Flächenverbrauch in Bayern etwa 5-mal so hoch, in einigen Gemeinden Westmittelfrankens sogar noch höher.

## Stadtumbau durch Flächenrecycling

Kernthema des Stadtumbaus sind eine effektivere Nutzung vorhandener Siedlungsflächen, Verbesserungen im Bestand und die konsequente Mobilisierung von Brachflächen (Flächenrecycling). Neben der Konversion des Kasernengeländes sind noch mehrere ehemalige Industrie- und Gewerbeflächen in der Stadt zu nennen, die in den vergangenen Jahren erfolgreich neuen, höherwertigen Nutzungen zugeführt wurden:

- ehemaliges Bergner-Gelände Alte Rother Straße (jetzt Einzelhandel)
- ehemaliges FÜW- und BayWa-Gelände Alte Rother Straße (jetzt Großbäckerei und verschiedene Dienstleister)
- ehemaliges Photo-Porst-Gelände (jetzt Verwaltung, Groß- und Einzelhandel, Logistik)
- Hüttlinger-Areal Rathausgasse (jetzt Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister)

Weitere Stadtquartiere, die in den nächsten Jahren für einen Stadtumbau anstehen, sind die ehemaligen 3-S-Werke, der Bereich südliche Angerstraße und an der Eilgutstraße sowie das Markgrafenareal. Alle Recyclingflächen zusammen haben eine Größe von ca. 30 Hektar, das ist fast die eineinhalbfache Fläche der Schwabacher Altstadt.

# Flächenrecycling im ehemaligen Kasernengelände

Eine schnelle Verwertung der freigewordenen Militärfächen lag im Interesse aller Beteiligten. Der Bund wollte das Kasernengelände umgehend an die Stadt, sonstige öffentliche Träger und private Investoren verkaufen. Die Voraussetzungen waren (abgesehen von den lange Zeit unklaren Eigentumsverhältnissen) gut, die zentrale Lage zwischen Innenstadt und den nördlichen Stadtteilen war ein besonderer Pluspunkt.

Nach einer gründlichen Bestandsaufnahme und ersten Planungskonzepten war klar: Auf dem Gelände soll eine hohe Nutzungsvielfalt bei gleichzeitigem Erhalt möglichst vieler Gebäude, Straßen und des Nahwärmenetzes entstehen.

## Neue zivile Arbeitsplätze

Für das Gelände nördlich der heutigen Ansbacher Straße (Nordteil der Kaserne) stand die Art der Nutzung frühzeitig fest. Diese ergab sich aus der Struktur der Gebäude sowie der im Osten anschließenden gewerblichen Nutzung an der Dr.-Haas-Straße. Die Realisierung ging wegen der gut erhaltenen Gebäude und des großen Interesses öffentlicher und privater Investoren rasch voran. Fahrzeughallen, Werkstätten, Lagerhallen und ein Wohnhaus wurden von den Stadtwerken, dem THW, einer Baustoffhandlung und dem städtischen Baubetriebsamt (Bauhof und Stadtgärtnerei) bereits Mitte der 1990er Jahre umgenutzt. Auf den Freiflächen entstanden verschiedene Neubauten wie das Verwaltungsgebäude der Stadtwerke, das Existenzgründerzentrum sowie zahlreiche Gebäude für Handels-, Handwerks- und sonstige Dienstleistungsbetriebe; ebenso auf dem Gelände des westlichen Mannschaftsgebäudes (Zwischennutzung: Asylbewerberheim). Dieses war später das einzige größere Gebäude, das im Nordteil abgerissen wurde.



## Wohnen in der Kaserne

Für die Konversion und die Art der künftigen Nutzung (Wohnen, Gemeinbedarf, Grünflächen) des Südteils der Kaserne ergab sich eine differenzierte Entwicklung. Mehrere Mannschaftsgebäude wurden in kurzer Zeit umgebaut (AWO-Pflegeheim, Sonderpädagogisches Förderzentrum, Museum), ebenso der vorhandene Kindergarten und die Turnhalle.

Die geplante Wohnbebauung konnte wegen der schwierigen Grundstücksverhandlungen mit dem Bund, der hohen Kosten für den Abbruch der Betonflächen und der zeitweise schwierigen Situation auf dem Grundstücksmarkt nur schrittweise umgesetzt werden. Inzwischen ist der Stadtumbau voll im Gang. Neue Wohnhäuser entstehen auf den vorher versiegelten Flächen und auch der Umbau der ehemaligen Stallungen, des Casinos und des Mannschaftsgebäudes südlich des AWO-Pflegeheims zu hochwertigem Wohnraum läuft auf Hochtouren. In diesen drei Gebäuden werden sich einmal ca. 45 % der Wohneinheiten des Kasernengebietes befinden.

## Gelungene Konversion – beispielhafte Umsetzung im O'Brien-Park

Die wichtigen Planungsziele einer hohen Nutzungsvielfalt und einer abwechslungsreichen Gebäudestruktur wurden erreicht; ebenso der Erhalt möglichst vieler Gebäude.

Die Zahlen belegen es: Im Nordteil blieben bezogen auf die Geschossfläche 80 % der Gebäude bestehen; bezogen auf den Rauminhalt waren es sogar 88 %. Im Südteil konnten bezogen auf die Geschossfläche ca. 71 % der Gebäude einer neuen Nutzung zugeführt werden, wobei die offenen Panzerunterstände nicht in die Berechnung eingegangen sind. Insgesamt wurden im O'Brien-Park bezogen auf die Geschossfläche ca. 74 % der Gebäude erhalten und umgenutzt - in der Gesamtbilanz ein beispielhafter Wert.

# Planungskonzepte für den O'Brien-Park

Der Umbau eines Militärareals in einen neuen Stadtteil erfordert flexible Planungskonzepte. Vieles ist abhängig von Zufälligkeiten, gesamtwirtschaftlicher Lage und Entscheidungen, die oft außerhalb der Zuständigkeiten einer Kommune liegen.

Bereits im Oktober 1991 hat die Stadt Leitlinien für die zukünftige Nutzung der O'Brien-Barracks im Stadtrat beschlossen:

- Integration des Kasernengeländes in das Stadtgefüge
- Verknüpfung und Einbeziehung des Stadtteils Eichwasen in den Kernstadtbereich (Achse Altstadt-Eichwasen)
- Städtebauliche Neuordnung des Gebietes
- Verlängerung der jetzigen Ansbacher Straße bis zur Regelsbacher Straße
- Nutzung des Geländes für Wohnen und Arbeiten
- Bedarfsdeckung für öffentliche insbesondere auch städtische Einrichtungen
- Nutzung der befristeten Verbilligungsmöglichkeiten des Bundes bei Deckung des öffentlichen Bedarfs
- Stufenweise Umnutzung auf der Grundlage einer Gesamtkonzeption.

Der nächste Schritt war 1992 die Aufstellung eines Strukturplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Gewerbeflächen und die Stadtwerke im Nordteil der Kaserne sowie für den neuen Schulstandort. Hier bestand rascher Handlungsbedarf, um die entsprechenden Flächen für die gewünschten neuen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Das Instrument des Bebauungsplans fand später immer dann Anwendung, wenn es galt, konkret beabsichtigte Nutzungen rechtsverbindlich zu steuern bzw. auszuschließen.

Ein erstes räumliches Gesamtkonzept für die Entwicklung des Geländes und seine Einbindung in das Stadtgefüge legte das Architekturbüro Sipos im Herbst 1993 vor. Dieser vom Planungs- und Bauausschuss verabschiedete Gesamtstrukturplan bildete in den kommenden Jahren die Entscheidungsgrundlage für viele Umnutzungen und gleichzeitig die Basis für die Arbeit der Stadtplanung.



## O'Brien-Park Süd

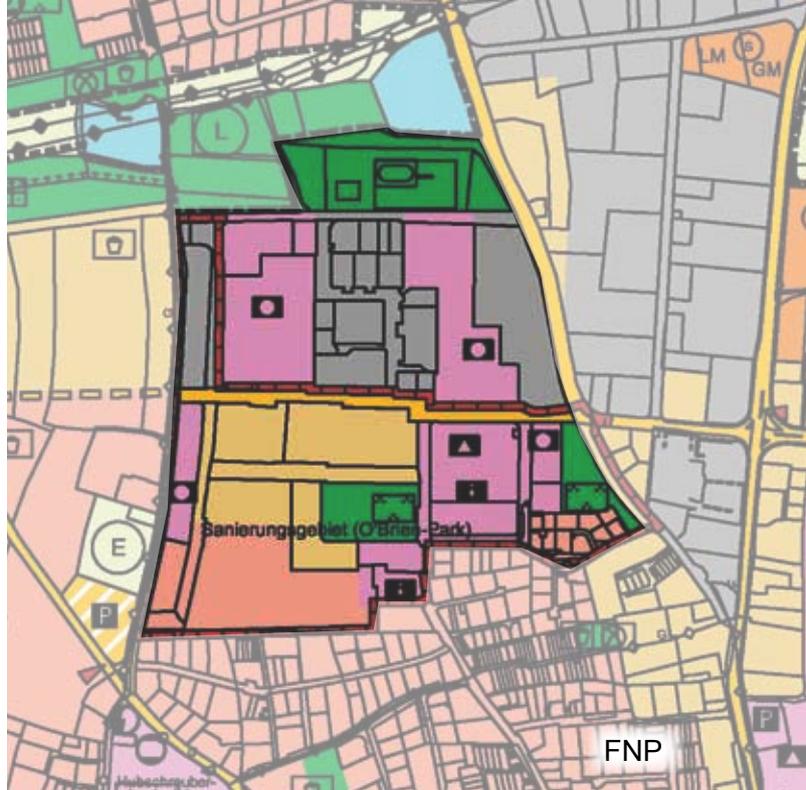
Die Jahre 1998/99 brachten mit dem städtebaulichen Ideenwettbewerb EUROPAN 5

einen neuen Blick auf den südlichen Teil des Kasernengeländes. Die Ergebnisse und Zielsetzungen flossen in den Rahmenplan O'Brien-Park Süd ein, der im Juli 2003 beschlossen wurde.

Mit Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau-West“ ergab sich für die Stadt Schwabach die Chance, die Umstrukturierung der alten Kaserne mit gezielter finanzieller Unterstützung von Bund und Land zu forcieren. Formal nach Baugesetzbuch war dazu erforderlich die Durchführung sog. „Vorbereitender Untersuchungen“ im südlichen und westlichen Teil des Kasernengeländes. Diese Planungen wurden im April 2006 abgeschlossen und mündeten in einen neuen Rahmenplan und die Festlegung des 12,9 ha großen Sanierungsgebietes „O'Brien-Park-Süd“. In den Planungsprozess waren öffentliche Aufgabenträger, Grundstückseigentümer, Vertreter der Gemeinbedarfseinrichtungen sowie interessierte Bürger fortlaufend mit einbezogen. Die Rahmenplanung wird entsprechend den aktuellen Erfordernissen seitdem fortgeschrieben, zuletzt 2008.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP), der die gesamtstädtische Verteilung und Zuordnung von Siedlung, Landschaft und Verkehrsflächen regelt, wurde in den vergangenen Jahren neu aufgestellt. Im Bereich des O'Brien-Park hat man bei den Darstellungen das zwischenzeitlich entstandene Nutzungsmosaik übernommen. Westlich des ehemaligen Kasernengeländes sind für die Zukunft neue Wohn- und Mischbauflächen vorgesehen.

Letzter Baustein in der Plancollage der letzten 20 Jahre ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK). Es beinhaltet für alle großen Schwabacher Gewerbebrachen, aufgelassenen Bahnflächen und die militärische Konversionsfläche der O'Brien-Barracks Zielvorstellungen im Kontext der gesamtstädtischen Entwicklung. Zeithorizont dieser Stadtteilentwicklungskonzepte sind die nächsten zehn Jahre.



## Stadtumbau West

Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ unterstützt inzwischen bundesweit 401 Kommunen bei der Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels. Von 2004 bis einschließlich 2011 wurden insgesamt ca. 490 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen für Stadtumbau-Maßnahmen eingesetzt. Mit den ergänzenden Mitteln von Ländern und Gemeinden (insgesamt zwei Drittel) standen in diesem Zeitraum knapp 1,5 Mrd. Euro bereit. 2012 sind weitere 71 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen vorgesehen.

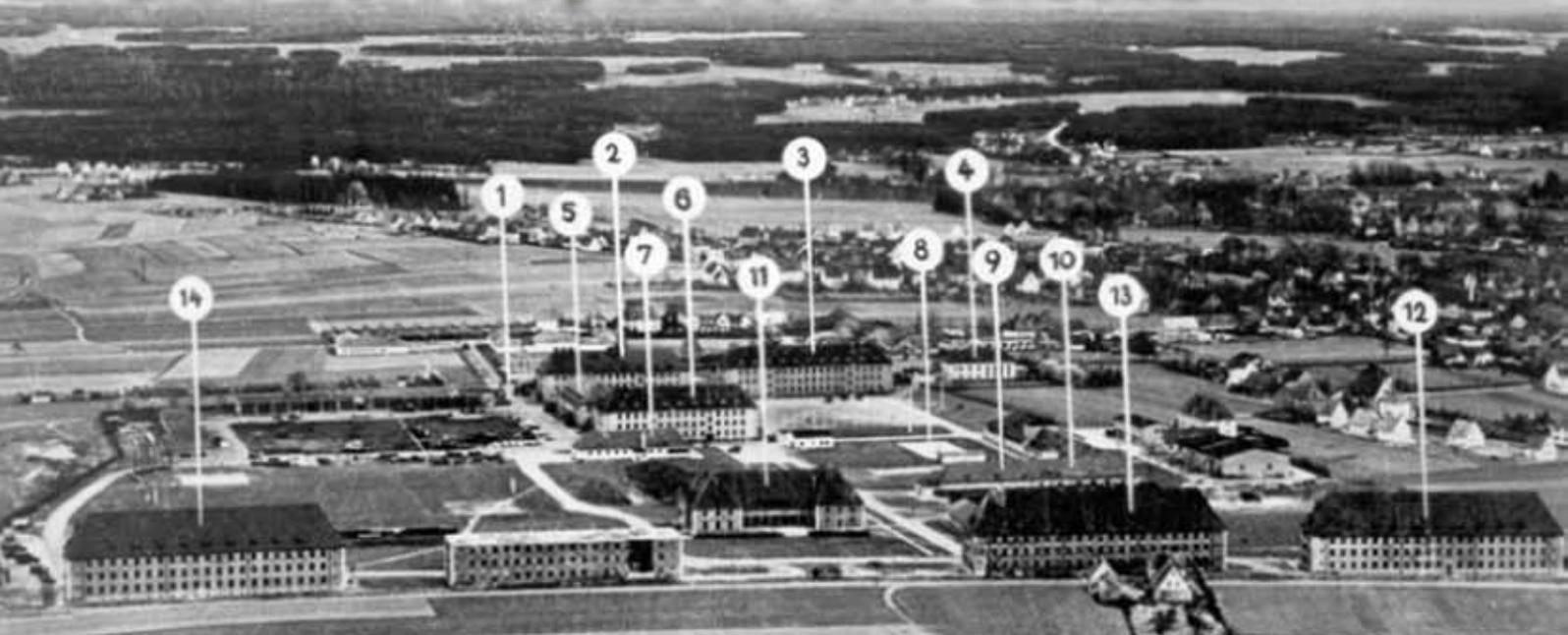
Mit dem Förderprogramm will der Bund die Städte in den alten Bundesländern dazu anregen, sich frühzeitig auf die notwendigen Anpassungsprozesse einzustellen, die der wirtschaftliche und demografische Strukturwandel erfordern wird. Ziel ist die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen auf der Grundlage von städtebaulichen Entwicklungskonzepten. Die bayerische Programmpraxis im „Stadtumbau West“ setzt den Förderschwerpunkt auf militärische und industrielle Branchen sowie Innenstädte und Ortskerne. „Das Programm Stadtumbau West hat sich in zahlreichen Kommunen in Bayern als erfolgreich für die Bewältigung militärischer Konversionsaufgaben bewährt“, stellt Armin Keller von der Obersten Baubehörde fest. Seit 2004 sind in Bayern Finanzhilfen von insgesamt 182 Mio. Euro vom Freistaat Bayern und dem Bund bereitgestellt worden. Im Jahr 2012 werden 97 Städte und Gemeinden mit rund 23 Millionen Euro unterstützt.

Infos zum Programm „Stadtumbau West“ in Bayern unter [www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/programme/10133](http://www.stmi.bayern.de/bauen/staedtebaufoerderung/programme/10133)

Webseite der Bundestransferstelle [www.stadtumbauwest.de](http://www.stadtumbauwest.de)



# Eine kurze Episode des Glücks



Ein Plan aus den frühen 1950er Jahren bezeichnet die Gebäude in der Legende: 1. Main Gate, 2. Service Battery, 3. Headquarters Battery, 4. BOQ and Officers Club, 5. Service Club, Photo Lab, Library & Snack Bar, 6. Battalion Headquarters, 7. Post Exchange, 8. Swimming Pool, 9. Chapel, 10. Theater, 11. EM and NCO Club, Bowling Alley, 12. A Battery, 13. B Battery, 14. C Battery

## Zum Rechtsstreit über die Kasernengrundstücke

Als die Amerikaner 1992 das Areal der O'Brien-Barracks räumten, war die Hoffnung der Stadt auf einen raschen Zugewinn günstiger Bauflächen groß. Von dem über 22 Hektar großen Gelände hatte die Stadt Schwabach im Jahr 1934 14,7 Hektar unentgeltlich an das Deutsche Reich abgetreten. Über die Hälfte dieser Flächen hatte sie zuvor von privaten Eigentümern angekauft oder gegen städtische Flächen eingetauscht.

Die kostenlose Abtretung von kommunalen Grundstücken war auch nach damaligem Rechtsverständnis im Dritten Reich unzulässig und damit rechtsungültig. Der entsprechende Erlass der Bayerischen Staatsregierung vom Juni 1934 wurde den betroffenen bayerischen Städten jedoch erst im Januar 1935 weitergegeben. Zum damaligen Zeitpunkt war die Grundstücksabtretung aber bereits vollzogen und so ging die Stadt leer aus. Nur spätere Abtretungen von weiteren 5 Hektar wurden entschädigt.

Aufgrund dieser Vorgeschichte beschloss der Stadtrat bereits im Oktober 1991, auf eine möglichst kostengünstige Rückübertragung der Grundstücke hinzuwirken. Sehr schnell zeigte sich, dass dies weder auf dem politischen Wege noch in den Verhandlungen mit dem Bundesvermögensamt und dessen vorgesetzten Dienststellen zu erreichen war.

Da ab Juli 1993 eine Grundbuchersitzung durch den Bund drohte, der alle Rückübertragungsansprüche der Stadt gegenstandslos gemacht hätte, stellte die Stadt beim Amtsgericht Schwabach erfolgreich Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Eintragung eines Widerspruches im Grundbuch. Den Widerspruch des Bundes gegen die Eintragung wies das Landgericht Nürnberg zurück. Gleichzeitig wurde der Streitwert auf 75 Mio. DM festgesetzt.

Doch die Freude der Schwabacher währte nur kurz. Der von der Bundesvermögensverwaltung angestrebten Revision wurde mit Urteil des Oberlandesgerichtes Nürnberg von 23. März 1994 stattgegeben. Die Hoffnungen der Stadt auf kostenlose Rückübertragung waren damit enttäuscht worden. Der von der Stadt angefochtene Streitwert wurde zwar auf 23 Mio. DM abgesenkt, wegen des hohen Prozess- und Kostenrisikos nahm der Stadtrat jedoch dann Abstand davon, den Zivilrechtsstreit weiter zu führen und schlug stattdessen den kostengünstigeren Verwaltungsrechtsweg ein.

Eine entsprechende Klage der Stadt wies das Verwaltungsgericht Ansbach im Jahr 2000 unter Hinweis auf die zwischenzeitlich vorliegende höchstrichterliche Rechtssprechung in anderen Fällen zurück. Erfolglos blieb auch als letztes Mittel der Stadt eine Verfassungsbeschwerde, die im August 2002 abgewiesen wurde. Das Bemühen der Stadt, nationalsozialistisches Unrecht zu korrigieren, blieb damit erfolglos.

Hoch anrechnen muss man den Streitgegnern, dem Bundesvermögensamt und der Oberfinanzdirektion, dass ungeachtet der gerichtlichen Verfahren jeweils Kaufverträge über einzelne Teilflächen der Kaserne abgeschlossen werden konnten. Sie alle waren mit der Klausel versehen, dass im Falle eines gerichtlichen Erfolges der Stadt eine Rückzahlung des Kaufpreises erfolgt.

# Stadtstrukturgesellschaft Schwabach

SGS STADTSTRUKTURGESELLSCHAFT



SCHWABACH MBH

Wie soll eine Kommune die Entwicklung von über 20 ha Flächen managen, die plötzlich auf den Immobilienmarkt geworfen werden? Vor dieser Entscheidung stand die Stadt Schwabach am Anfang des Verwertungsprozesses im Kasernengelände. So kam es Anfang 1993 zur Gründung der SGS-Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH. Gesellschafter wurden die Stadt Schwabach (Anteil 60 %) und die Sparkasse Roth-Schwabach mit einem Anteil von 40 %.

In den folgenden Jahren engagierte sich die SGS kontinuierlich bei der Entwicklung und Vermarktung von Wohnbau- und Gewerbegrundstücken im Gebiet der ehemaligen O'Brien-Kaserne. Zu nennen sind vor allem Gründerzentrum, Schießkino und Gewerbe- und Handwerkerzentrum an der O'Brien-Straße. Auch erste kleinere Wohngebiete in südlicher Randlage an der Rohrer und Steiner Straße wurden vermarktet. Die Vorgehensweise folgte dabei immer dem selben Prinzip: Kauf der Flächen vom Bund,

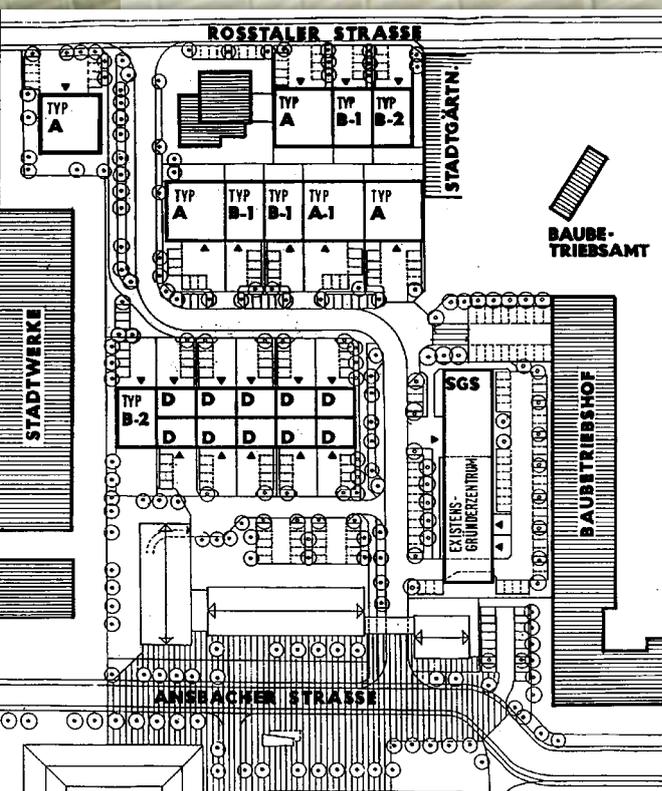
dann Sanierung, Freimachung und Erschließung, zuletzt Weiterverkauf der Grundstücke mit oder ohne Bebauung.

2009 verkaufte die Sparkasse ihre Anteile an der SGS an die Stadt Schwabach. Seither firmiert die „SGS Stadtstrukturgesellschaft Schwabach mbH“ als ein Tochterunternehmen der stadteigenen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAU.

Dies war genau der richtige Zeitpunkt, um in die Vermarktung neuer Wohnbauflächen im südlichen Kasernengelände einzusteigen. Kaufverhandlungen mit dem Bund hatte es zwar schon seit 1998 gegeben, aber Ambiente und Infrastruktur für das Wohnen im O'Brien-Park mussten erst langsam heranwachsen.

Nach Erwerb der Flächen am 28.07.2009 und Einstieg in die Bauleitplanung im September 2009 begann im Mai 2010 die Freimachung des Geländes. Etwa 20 000 m<sup>2</sup> Beton wurden aufgebrochen, 20 000 m<sup>3</sup> Boden ausgetauscht und 150 Haufwerke entsorgt. Bis auf kleinere Verunreinigungen fanden sich keine Altlasten. Ursprünglich terminiert bis August 2010, dauerten die Arbeiten bis Juni 2011 und kosteten rund 1 Mio €. Die alte Lärmschutzwand kam während dieser Zeit noch mal zu Ehren: Schützte sie früher die direkten Anwohner vor dem Lärm der Panzerturbinen, so schluckte sie jetzt den Krach der Baumaschinen, bevor sie zu guter letzt selbst abgerissen wurde.

Der Verkauf der Baugrundstücke ging danach rasch über die Bühne: Zwischen März und November 2011 waren sämtliche Parzellen verkauft. Die Verkehrs- und Leitungserschließung ist erfolgt und mittlerweile herrscht rege Bautätigkeit.



# Die Chancen genutzt

## Die städtische Grundstückspolitik nach Auflösung der amerikanischen Garnison



Der Abzug der amerikanischen Streitkräfte und die Freigabe des Kasernengeländes zur zivilen Nutzung eröffneten im Jahr 1992 neue Entwicklungsmöglichkeiten für Schwabach. Besonderes Interesse hatte die Stadt, mit den Flächenpotenzialen die städtische Infrastruktur zu verbessern und zu ergänzen. Überdies gab es Bestrebungen, in Teilen der früheren Kaserne dringend benötigte Flächen für kleinere Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen anbieten zu können.

Da die Verfügung über die Flächen jahrelang unklar war, liefen parallel zu den juristischen Bemühungen um Rückübertragung Gespräche zum Erwerb mit dem Bund. Sehr erfolgreich waren die Verhandlungen zur Übertragung der öffentlichen Bedarfs- und Verkehrsflächen im Kasernenareal. Hier gelang es, ab 1995 nach und nach die öffentlichen Verkehrsflächen weitgehend unentgeltlich zu erwerben.

Ebenfalls sehr frühzeitig begannen die Verhandlungen mit der damaligen Oberfinanzdirektion, der Bundesvermögensverwaltung und später mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) zur Übernahme der öffentlichen Bedarfsflächen. Dabei galt es auch die zeitlich befristeten Vergünstigungsklauseln des Bundes auszunutzen. Im Gegenzug musste sich die Stadt allerdings vertraglich langfristigen Verwendungsbindungen (15–30 Jahre) unterwerfen.

Bereits im Jahr 1994 erfolgte der Ankauf des Areals des heutigen Baubetriebes für Bauhof und Stadtgärtnerei, im darauf folgenden Jahr der Sportanlagen an der Roßtaler Straße (seither Schulsportplatz des Sonderpädagogischen Förderzentrums). Die Gebäude für das Sonderpädagogische Förderzentrum an der Ansbacher Straße konnten ebenfalls im Jahr 1994 erworben werden, wie auch der heutige Anne-Frank-Kindergarten, der schon zu amerikanischen Garnisonszeiten als Kindergarten genutzt wurde, aber wegen unterschiedlicher Standards grundlegend umgebaut und saniert werden musste.

Weitere Flächenerwerbe in den 1990er Jahren waren das Stadtmuseum an der Museumsstraße (1996), die Turnhalle mit Kletterhalle an der Heilbronner Straße (1996) und die Gemeinbedarfsfläche südlich des Förderzentrums an der Steiner Straße (1997). Die weiteren Verhandlungen mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben gestalteten sich äußerst schwierig und langwierig. Gleichwohl ist es gelungen, im Jahr 2006 das Museumsparkgelände und eine Erweiterungsfläche für das Museum zu erwerben, ebenso den Quartiersplatz an der Heilbronner Straße/Ecke Spalter Straße, der heute nach Erneuerung und Sanierung eine attraktive und intensiv genutzte Erholungsfläche darstellt.

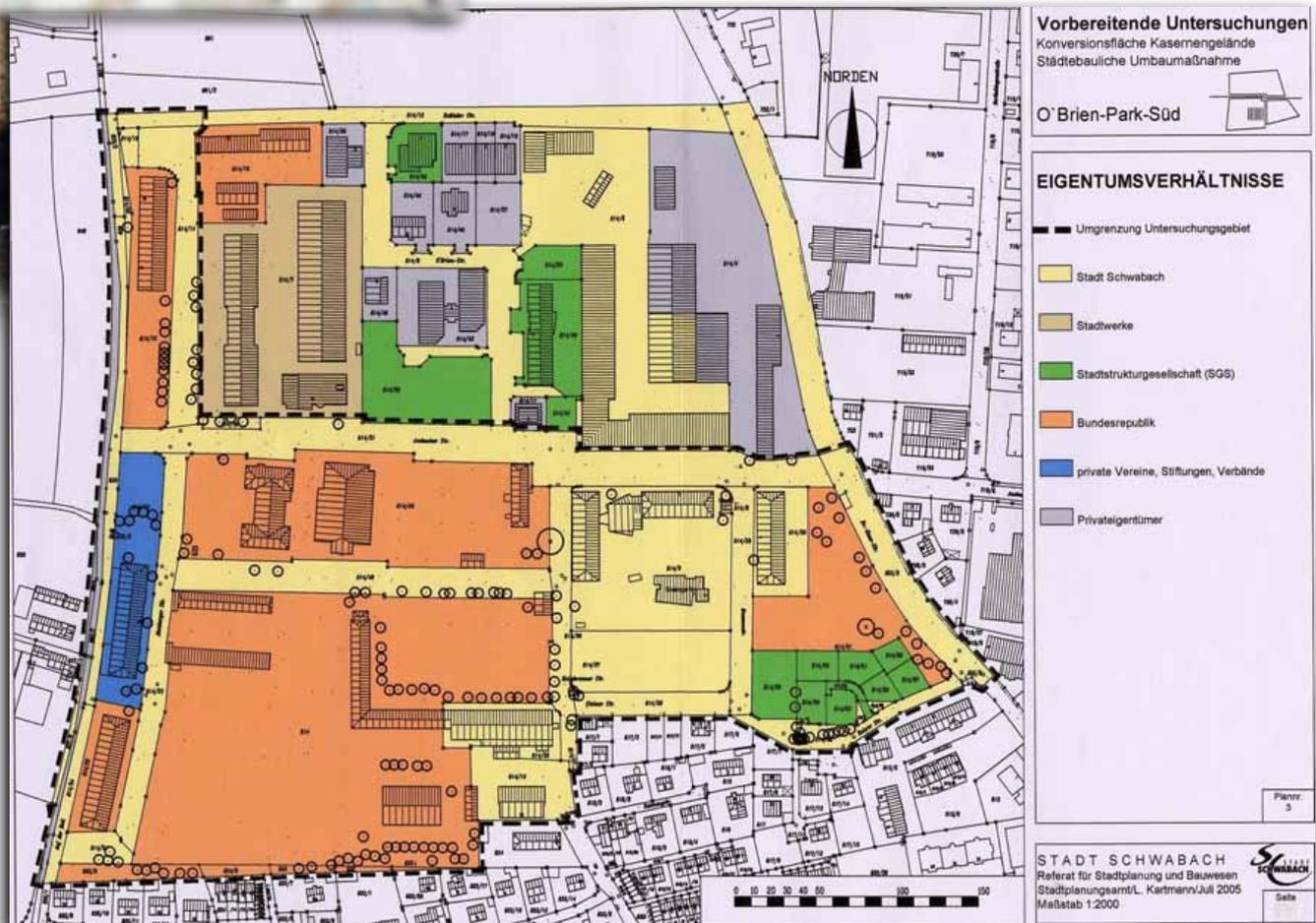
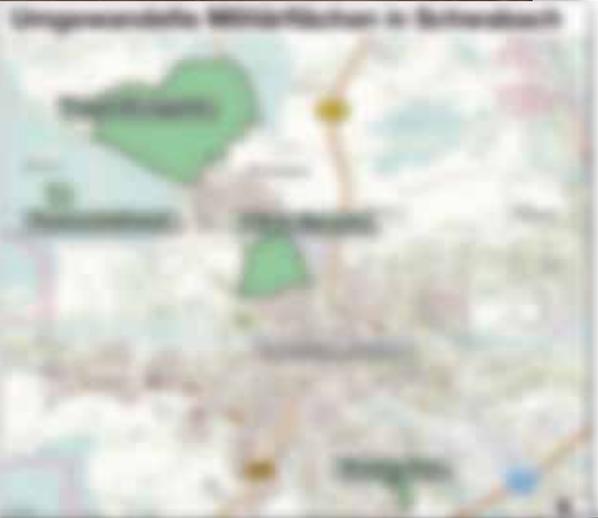
Ab dem Jahr 2008 konnte die Fläche um das ehemalige Asylbewerberheim an der Abenberger Straße erworben, abgerissen und im Anschluss dem Bayerischen Roten Kreuz für seine Rettungswache im Erbbaurecht zur Verfügung gestellt werden. Ebenfalls konnten dort zwei gewerbliche Parzellen an einen Dachdeckerbetrieb und an ein Softwareunternehmen verkauft werden. Das 2008 erstandene Gelände um die frühere Mannschaftskantine und den PX-Supermarkt an der Ansbacher Straße ist nach Rückbau des Immobilienbestandes bereits zu 2/3 weiterverkauft. Die Lebenshilfe errichtet dort derzeit eine Wohnstätte für ältere Behinderte.



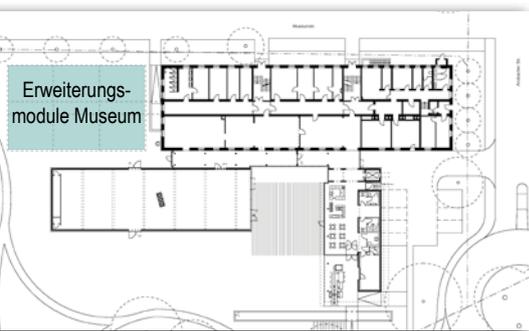
Noch zum Verkauf steht eine ca. 3500 qm große Fläche an der Ansbacher Straße/Ecke Heilsbronner Straße. Hier laufen bereits Verhandlungen über eine gewerbliche bzw. teilweise wohnbauliche Nutzung.

Ein gutes Beispiel für die öffentlich-private Zusammenarbeit ist der lang ersehnte und vor kurzem abgeschlossene Umbau eines ehemaligen Mannschaftsgebäudes an der Abenberger Straße zu einer Eigentumswohnanlage. Das Projekt wurde ermöglicht durch den Verkauf einer angrenzenden städtischen Fläche für das notwendige Parkdeck.

Rückblickend betrachtet hat die zivile Umnutzung des Areals für die gesamte Stadtentwicklung einen gewaltigen Schub gebracht. Auf dem Gelände der früheren Stadtgärtnerei und des früheren städtischen Bauhofes, beide Areale von Wohnbebauung umgeben, entstanden nach der Verlagerung attraktive Wohnquartiere. Die unzureichend untergebrachte Förderschule und die räumlich getrennte „Schulvorbereitende Einrichtung“ sind heute auf dem Kasernenareal zu einem weithin beachteten Sonderpädagogischen Förderzentrum zusammengeführt. Am alten Standort konnte die Helmschule expandieren. Die Stadtwerke Schwabach haben im O'Brien-Park neue Entwicklungsmöglichkeiten gefunden, das Stadtmuseum ist erstmals in auskömmlichen Räumen untergebracht und mit dem Anne-Frank-Kindergarten, der Sporthalle und dem Sportplatz wurden zusätzliche, dringend benötigte soziale Einrichtungen bereitgestellt. Hinzu kam als Leitprojekt im gewerblichen Bereich das Schwabacher Unternehmensgründerzentrum SCHWUNG.



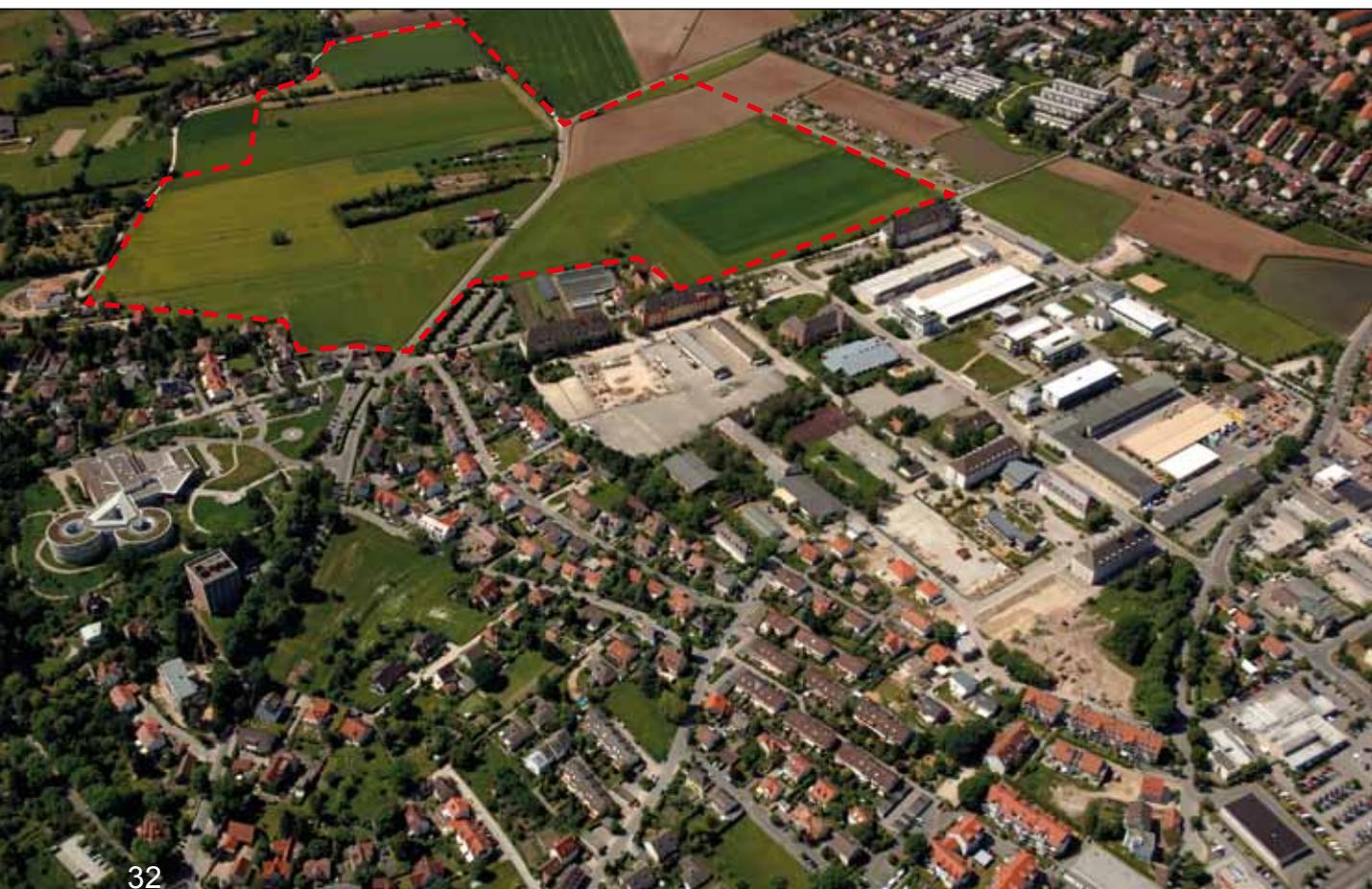
# Rückblick – Ausblick



Nach 20 Jahren Umbau, Recycling, Abriss und Neubau zeichnet sich langsam ein Ende der heißen Bauphase im Kasernengelände ab. Die wichtigsten städtischen Projekte sind realisiert: das SCHWUNG als Initialzündung der gewerblichen Entwicklung im Nordteil, Sonderpädagogisches Förderzentrum und Stadtmuseum, Museumspark und zentraler Quartiersplatz sowie der Kreisverkehr. Mit der guten Infrastruktur und den gestalterischen Akzentsetzungen ist es der Stadt gelungen, beste Voraussetzungen für die jetzt laufende zügige Realisierung des Wohnungsbaus in dem neuen Stadtteil zu schaffen. Als Schmankehl zum Abschluss ist noch ein Wettbewerb zur künstlerischen Gestaltung des Kreisels in Vorbereitung.

Freie Flächen gibt es fast keine mehr auf O'Brien, aber bereits einige konkrete Wünsche für deren Nutzung. Die Stadtwerke haben sich ein benachbartes Grundstück zur Vergrößerung ihrer Anlagen gesichert. Für das Stadtmuseum war schon beim Wettbewerb 2006 ein zusätzlicher Anbau im Süden des Altbaus projektiert, wann er kommt ist noch offen. Der Bau weiterer schulischer Einrichtungen nördlich der Steiner Straße ist dagegen in der Priorität nach hinten gerückt. Die dafür vorgesehene Fläche wird wohl noch einige Jahre zur Zwischennutzung als Bolzplatz zur Verfügung stehen.

Der O'Brien-Park ist ein gewachsener Stadtteil. Viele Menschen haben am Zustandekommen des Gesamtprojektes mitgewirkt und manchem Beteiligten ging alles nicht schnell genug. Oft kam es zu Verzögerungen, aber die Zeit wurde gut genutzt zum Nachdenken, Umplanen und Feinjustieren. Das langsame Tempo hat auf jeden Fall die Vielfalt in Schwabachs jüngstem Stadtteil gefördert.



## Was fehlt noch im O'Brien-Park?

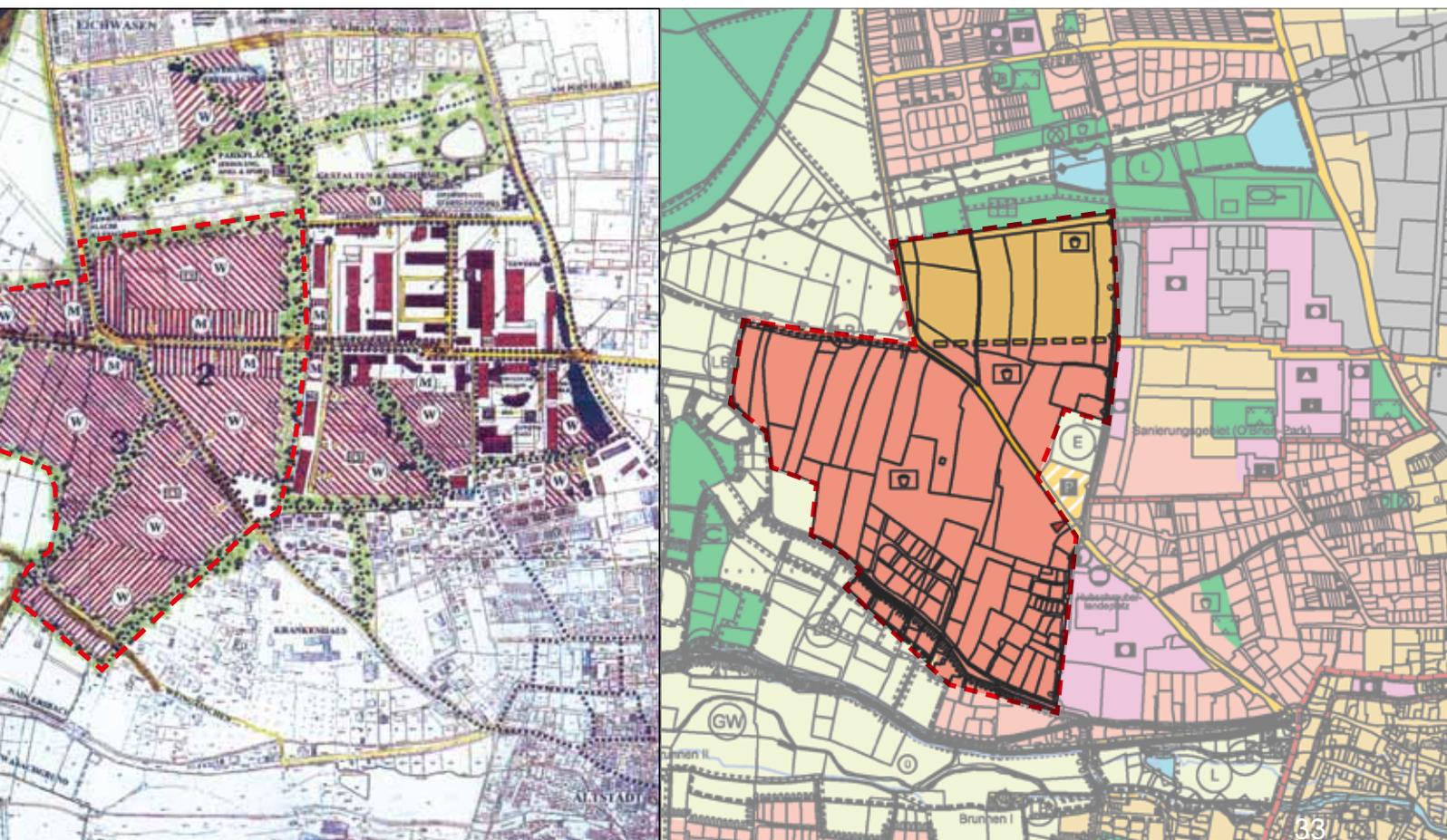
Zum einen ganz bestimmt bessere gastronomische Angebote für alle die hier arbeiten und wohnen. Die Auswahl ist mit den zwei schon zu US-Army Zeiten legendären Pizzabuden an der Hauptzufahrt doch etwas mager. Wenn die Wohnbebauung im südlichen Teil abgeschlossen ist, sollten sich hier neue Chancen für Cafés und Restaurants eröffnen, die auch Ortsfremde anlocken. Vielleicht ergibt sich sogar die Option zur Ansiedlung eines Nahversorgers im Stadtteil.



Bislang sind sie noch die große Ausnahme, aber künftig wird man wohl häufiger auf Menschen treffen, die gleichzeitig im O'Brien-Park wohnen und arbeiten - eine Wunschvorstellung vieler Stadtplaner und Planerinnen im Sinn einer „Stadt der kurzen Wege“. Dafür bieten sich gute Chancen, wenn die Wohnbebauung im Südteil weiter vorangeschritten ist.

Zukunftsmusik ist auch ein spannendes Projekt gleich in der Nachbarschaft: Die Stadterweiterung westlich des O'Brien-Parks. Schon im Strukturkonzept für das Kasernengelände von 1993 angedacht und im Flächennutzungsplan von 2011 dargestellt, soll hier einmal ein ganz neuer Stadtteil für bis zu 1400 Einwohner entstehen. Das Gebiet ist mit rund 27 ha Fläche deutlich größer als das gesamte Kasernengelände. Hier sind Stadtplaner und Architekten gefordert, damit einmal ein genauso vielfältiger Stadtteil wie nebenan auf O'Brien entsteht. Das benötigt viel Zeit, Geld und gute Ideen. Die Maßstäbe sind jedenfalls gesetzt.

Schwabach goes West:  
Die Stadterweiterungsflächen (v.l.n.r.) im Luftbild, im Strukturplan von 1993 und im aktuellen Flächennutzungsplan



# Zeitschiene Kasernengelände/O'Brien-Park

1934/35		Bau der Kasernen Auf der Reit
1935	16. Oktober	Einzug der Wehrmacht
1939/40		Erweiterung der Kaserne
1945	19. April	Kriegsende in Schwabach
1945	Mai	Übernahme der O'Brien-Barracks durch die Amerikaner
1974/75		Sanierung der Mannschaftsunterkünfte
1980er Jahre		Massiver Ausbau des Standortes
1991	Oktober	Abzug eines Bataillons in den 1. Golfkrieg
1991	Oktober	Stadtrat beschließt Leitlinien für zukünftige Nutzung der O'Brien-Barracks
1991	Dezember	Abzug des 2. Bataillons
1992	Mai	Verabschiedung der letzten US-Soldaten
1992	1. Juni	Rückfall der Flächen an den Bund
1993	5. Februar	Gründung der SGS
1993		Strukturplanung Sipos
1994		Stadtmuseum und Baubetriebsamt ziehen ein
1994		Flächennutzungsplan-Änderung für den Nordteil
1994/95		Gewerbeansiedlung im Nordteil, Neubau der Stadtwerke Schwabach
1995	25. April	Einweihung des Sonderpädagogischen Förderzentrums
1995		Einzug des THW
1998	1. Januar	Start des Existenzgründerzentrums SCHWUNG
1998/99		Wettbewerb European 5 und „weiterverfolgt“
2001		Eröffnung des Hermann-Vogel-Pflegezentrums der AWO
2001		Flächennutzungsplan-Änderung für den Südostteil
ab 2002		Wohngebiet südlich Rohrer Straße/Steiner Straße
2002		Sanierung „Reithalle“
2002	August	Endgültiges Scheitern des Streites mit dem Bund über Eigentumsrechte
2003		Rahmenplan O'Brien-Park Süd
ab 2005		Wohngebiet Museumsstraße/Rohrer Straße
2005/06		Vorbereitende Untersuchungen O'Brien-Park Süd
2006		Sanierungsgebiet im Programm Stadtumbau West
2006		Wettbewerb Erweiterung Stadtmuseum
2008	Juni	Fertigstellung Quartiersplatz
2009	Ostern	Eröffnung des neuen Anbaus des Stadtmuseums
2009	Juni	Fertigstellung Museumspark
2009		Kauf der Wohnbauflächen im Südwesten und Erschließung durch die SGS
2009/10		Bebauungsplanverfahren für den Südwestteil
2010		Rot-Kreuz Zentrum
2011		Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)
2011		Baubeginn mehrerer Wohnbauprojekte im Südwesten
2011	August	Baubeginn Wohnheim der Lebenshilfe
2011		Flächennutzungsplan Stadt SC wird wirksam
2011	September	Kreisverkehr Ansbacher Straße eröffnet



## Literatur- und Quellenangaben

EUROPAN E.V. (Hg.): europan 5, Mobilität und Nähe. Neue Landschaften urbanen Wohnens. Die deutschen Ergebnisse. Berlin 1999

HOFFMANN-RIVERO, SANDRA/SANDWEG, JÜRGEN (Hg.): Wohlstand, Widerstand und Wandel. Schwabach 1945 bis 1979. Schwabach 2000

NAHR, WOLF-DIETRICH: Schwabacher Monopoly: Gewinn bleibt geheim. In Nürnberger Nachrichten vom 22.02.2010

P-SEMINAR DES ADAM-KRAFT-GYMNASIUMS: Vom Kasernengelände zum O'Brien-Park. Zur Geschichte des ehemaligen Kasernengeländes in Schwabach. Schwabach 2011.

qm MAGAZIN 02/2012

RUTHROF, JÖRG RAINER: Die ehemaligen Kasernenanlagen von Schwabach. Probleme der Erhaltung und Umnutzung. Masterarbeit im Aufbau-studium Denkmalpflege – Heritage Conservation der Otto-Friedrich-Universität Bamberg, 2005.

RUTHROT, JÜRGEN: Parole „Fahnen heraus“ – vor 70 Jahren wurde Schwabach Garnisonsstadt. In Schwabacher Tagblatt vom 15.10.2005

STADT SCHWABACH: Integration des Kasernengeländes - Strukturkonzept. Bearbeitung Sipos, Architektur und Stadtplanung mit Thiele Landschaftsarchitekten. Schwabach 1993

STADT SCHWABACH, REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN. Vorbereitende Untersuchungen zur Sanierung des ehemaligen Kasernengeländes „O'Brien-Park Süd“. Bearbeitung Lydia Kartmann und Claudia Wöpke. Schwabach 2006

STADT SCHWABACH: Einladungswettbewerb „Stadtmuseum Schwabach“. Auslobung/Bericht der Vorprüfung/Protokoll der Preisgerichtssitzung. Bearbeitung Architekt Kleindienst. Schwabach/Nürnberg 2006

STADT SCHWABACH, REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN. Flächennutzungsplan der Stadt Schwabach mit integriertem Landschaftsplan. Bearbeitung Eva Elisabeth Mahler. Schwabach 2011

STADT SCHWABACH, REFERAT FÜR STADTPLANUNG UND BAUWESEN. Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwabach 2020. Bearbeitung Topos team/Planwerk. Schwabach 2011

WEIGAND-KARG, SABINE/HOFFMANN, SANDRA/SANDWEG, JÜRGEN (Hg.): vergessen und verdrängt? Schwabach 1918 – 1945. Schwabach 1997



Blick über die Felder „Auf der Reit“ Richtung Osten (Aufnahme privat 1928)

## Fotos/Pläne/ Abbildungen

Architekturbüro Beutler München ▪ Architekturbüro Engelhardt Schwabach ▪ Architekturbüro Kehrbach Schwabach ▪ Architekturbüro Lemke Schwabach ▪ Architekturbüro Niederwöhrmeier und Kief Nürnberg ▪ Hans Werner Bakeberg ▪ Dieter Blase ▪ Firma Fürst und Lehmeyer Schwabach ▪ Gründerzentrum SCHWUNG ▪ Lydia Kartmann ▪ Landschaftsarchitekt Paul ▪ Lebenshilfe Schwabach-Roth ▪ Firma Peter und Partner Fürth ▪ Firma Schultheiss Wohnbau Nürnberg ▪ Nürnberger Nachrichten ▪ Stadtplanungsamt, Stadt Schwabach ▪ Stadtwerke Schwabach GmbH ▪ Rudiklaus Straub ▪ Thiele Landschaftsarchitekten Schwabach ▪ Harald Hans Vogel ▪ Claudia Wöpke ▪ [www.armykaserne.com](http://www.armykaserne.com) ▪ [www.bereitschaft-schwabach.de](http://www.bereitschaft-schwabach.de) ▪ [www.dav-sc-klettern.de](http://www.dav-sc-klettern.de) ▪ [www.sportsnight-schwabach.de](http://www.sportsnight-schwabach.de) ▪ [www.thw-schwabach.de](http://www.thw-schwabach.de)



## Daten und Fakten

### Fördermittel (Stadtumbau West/ Städtebauförderung)

Gesamtmittel (bis Dezember 2011):  
6 Mio €, davon 60 % staatliche und  
40 % städtische Mittel

### Hauptförderprojekte

Kreisverkehr Ansbacher-Straße/Dr.-Haas-  
Straße, Wettbewerb und Erweiterungsbau  
Museum, Museumspark, Quartiersplatz,  
Zwischennutzung Bolzplatz, Straßenumbau,  
Parkside-Lofts

### Weitere Förderprojekte

Die Projekte SCHWUNG, Gewerbe- und  
Handwerkerhof, Technisches Hilfswerk (THW),  
Wettbewerb EUROPAN 5, Rotes-Kreuz-Haus,  
AWO, Sporthalle, Förderschule mit Kindergarten  
wurden durch andere Förderprogramme  
sowie städtische Mittel unterstützt. Der Kreis-  
verkehr wurde zusätzlich durch Mittel des  
Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG)  
gefördert.

### Flächen

Gesamtfläche	22,2 ha
davon	
Gewerbeflächen	3,3 ha
Gemeinbedarfs- und Versorgungsflächen	6,1 ha
Wohnbauflächen	4,8 ha
Verkehrsflächen	3,9 ha
Grünflächen	1,3 ha
Sportflächen (Nördlich Roßtaler Straße)	2,5 ha
Sonstige	0,3 ha

### Erhaltene Gebäude

bezogen auf die Nutzfläche  
(Bruttogeschossfläche)

Nordteil	80 %
Südteil	71 %
Gesamtes Gebiet	74 %

### Anzahl der Wohneinheiten

freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser,  
Mehrfamilienhäuser, Wohnheim:  
im Endausbau ca. 200 Wohneinheiten,  
davon ca. 90 % bis 2012/13 fertiggestellt.

### Einwohner

Frühjahr 2012	140
bis 2013	rund 500

### Beschäftigte

einschließlich Teilzeitbeschäftigte  
Frühjahr 2012 ca. 600