

**Karin Geiß**

**Welche Bedeutung haben revitalisierte  
Industriebauten für die Stadtentwicklung?**

**Magisterarbeit**

## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

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

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

Copyright © 2000 Diplomica Verlag GmbH  
ISBN: 9783832442507

**Karin Geiß**

**Welche Bedeutung haben revitalisierte Industriebauten für die Stadtentwicklung?**

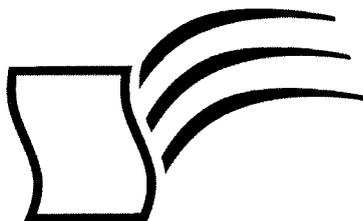


---

Karin Geiß

# Welche Bedeutung haben revitalisierte Industriebauten für die Stadtentwicklung?

Magisterarbeit  
an der Universität Bremen  
Fachbereich Kulturwissenschaft  
September 2000 Abgabe



**Diplom.de**

Diplomica GmbH \_\_\_\_\_  
Hermannstal 119k \_\_\_\_\_  
22119 Hamburg \_\_\_\_\_

Fon: 040 / 655 99 20 \_\_\_\_\_  
Fax: 040 / 655 99 222 \_\_\_\_\_

agentur@diplom.de \_\_\_\_\_  
www.diplom.de \_\_\_\_\_

ID 4250

Geiß, Karin: Welche Bedeutung haben revitalisierte Industriebauten für die Stadtentwicklung? / Karin Geiß - Hamburg: Diplomatica GmbH, 2001  
Zugl.: Bremen, Universität, Magister, 2000

---

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

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

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

Diplomatica GmbH  
<http://www.diplom.de>, Hamburg 2001  
Printed in Germany



## Wissensquellen gewinnbringend nutzen

**Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität** zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

**Wettbewerbsvorteile verschaffen** – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

<http://www.diplom.de> bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

**Individueller Service** – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit.

### Ihr Team der Diplomarbeiten Agentur

Diplomica GmbH \_\_\_\_\_  
Hermannstal 119k \_\_\_\_\_  
22119 Hamburg \_\_\_\_\_

Fon: 040 / 655 99 20 \_\_\_\_\_  
Fax: 040 / 655 99 222 \_\_\_\_\_

agentur@diplom.de \_\_\_\_\_  
www.diplom.de \_\_\_\_\_

---

1	Einleitung .....	1
2	Begriffserklärungen und Grundlagen .....	3
	2.1 Die Entwicklung von Industriebauten .....	3
	2.1.1 England als Wegbereiter .....	5
	2.1.2 Das Lagerhaus .....	6
	2.1.3 Die Industrieanlage .....	7
	2.1.4 Beginn des modernen Industriebaus .....	7
	2.2 Industriebrachen .....	8
	2.2.1 Zur Bedeutung des Begriffs Industriebrache .....	9
	2.2.2 Zur Typenbildung von Brachflächen.....	10
	2.3 Über das Interesse an Industriebauten .....	11
	2.3.1 Gründe für eine Folgenutzung .....	13
	2.3.1.1 Das Spektrum der Folgenutzung .....	15
	2.4 Public-Private Partnership (PPP) .....	16
	2.4.1 Entstehungshintergrund der PPP .....	17
	2.4.2 Die Beteiligten der PPP .....	18
	2.4.3 Partnerschaftsformen und Ziele .....	19
	2.5 Revitalisierung, Umnutzung und Umwidmung .....	21
3	Unter welchen Maßgaben wird Revitalisierung in der Stadt in den letzten zehn Jahren diskutiert? .....	26
4	Wie findet Revitalisierung statt? .....	34
	4.1 Neues Museum Weserburg Bremen .....	34
	4.1.1 Lagebeschreibung .....	34
	4.1.2 Die Geschichte der Weserburg .....	34
	4.1.3 Das Neue Museum Weserburg Bremen .....	38
	4.1.3.1 Die Rechtsform des Neuen Museums Weserburg Bremen .....	39
	4.1.3.2 Die Finanzierung des Neuen Museums Weserburg Bremen .....	40
	4.1.4 Gestalterische Aspekte .....	41
	4.1.4.1 Die Außengestaltung .....	42
	4.1.4.2 Die Innengestaltung .....	43
	4.1.4.3 Zeitgenössische Kunst in alten Räumen? .....	44
	4.1.5 Welche Bedeutung hat die Weserburg für die Stadtentwicklung? .....	47
	4.1.5.1 Die Einflüsse der Weserburg auf den Teerhof .....	47
	4.1.5.2 Die Einflüsse der Weserburg auf die Schlachte .....	49
	4.1.5.3 Kultur in der Neustadt .....	52
	4.1.5.3.1 Das Haus am Deich – ein Kompensationsgeschenk .....	52

---

4.2 Die Nordwolle in Delmenhorst .....	55
4.2.1 Geschichte der Nordwolle .....	55
4.2.1.1 Historische Voraussetzungen .....	55
4.2.1.2 Von der Norddeutschen Wollkämmerei und Kammgarnspinnerei (1884) bis zur Vereinigten Kammgarnspinnerei (1981) .....	55
4.2.2 Lagebeschreibung .....	59
4.2.3 Architektur .....	60
4.2.4 Revitalisierung der Nordwolle .....	62
4.2.4.1 Die Träger der Revitalisierung .....	62
4.2.4.2 Die Ausgangslage 1981 .....	65
4.2.4.2.1 Das Revitalisierungskonzept .....	67
4.2.4.2.2 Die Umsetzung des Revitalisierungskonzepts .....	69
4.2.4.2.3 Kritische Aspekte bei der Revitalisierung .....	75
4.2.5 Weltausstellungsprojekte auf der Nordwolle .....	78
4.2.5.1 Modellprojekt „Arbeiten und Wohnen an der Datenbahn“ .....	80
4.2.5.2 Modellprojekt „Zukunft Alter – Service Wohnen“ .....	82
4.2.5.3 Ein neues Wohngebiet im Rahmen des Expo-Projektes .....	83
4.2.6 Das Fabrikmuseum Nordwolle Delmenhorst .....	84
4.2.6.1 Finanzierung .....	86
4.2.6.2 Die Ausstellungsräume .....	86
4.2.6.3 Ausstellungskonzept .....	88
4.2.6.4 Die Ausstellungsbereiche .....	89
4.2.7 Museumsrundgang .....	90
4.2.8 Der Geländerundgang .....	93
4.2.9 Die Bewertung und Bedeutung des Fabrikmuseums .....	94
4.2.10 Wie ist das neu entstandene Quartier zu bewerten? .....	101
4.2.11 Welche Bedeutung hat die neue Nordwolle für die Stadtentwicklung? .....	104
5 Schlussbemerkung.....	106
6 Literaturverzeichnis .....	108
7 Gesprächsverzeichnis .....	116
8 Abbildungsverzeichnis .....	116
9 Versicherung .....	119

## 1 Einleitung

*Welche Bedeutung haben revitalisierte Industriebauten für die Stadtentwicklung?* Obwohl diese Thematik zurzeit aktuell ist, ist sie doch nicht neu. Für die Stadt ist es nicht ungewöhnlich, Industriebauten, deren ursprüngliche Funktionsbestimmung beendet wurde, einer neuen zeitgemäßen Nutzung zuzuführen. Von diesem Wandel würde wahrscheinlich nur eine Minorität der Gesellschaft Notiz nehmen, wenn die Dimension in den letzten zwanzig Jahren das zuvor bekannte Ausmaß nicht überschritten hätte. Die rasante Zunahme an freigegebenen Industriebauten ist als Indiz für einen Strukturwandel im Industriesektor zu bewerten, der zum einen durch den Wechsel von der Industriegesellschaft zur Dienstleistungsgesellschaft und zum anderen durch den Wegfall alter und das Entstehen neuer Technologien in die Wege geleitet wurde. Die Orte dieses Umbruchs sind vielfach die Städte, präziser formuliert handelt es sich um die Siedlungsgürtel, die sich im Zuge der industriellen Stadterweiterung um den Stadtkern beziehungsweise die historische Altstadt gelegt haben.<sup>1</sup> Teilweise handelt es sich dabei um alte Industrie- und Hafengebiete, die durch moderne Sanierungs- und Bebauungskonzepte einem neuen Verwertungskontext zugeführt werden. Als aktuelles Beispiel ist das ehemalige Elektrizitäts-Kraftwerk am südlichen Themse-Ufer zu nennen, das von den Basler Architekten Herzog & de Meuron zur *Tate Modern* in London umgebaut und im Mai 2000 eröffnet wurde.<sup>2</sup> Ein weiteres Beispiel ist das 1997 eröffnete *Museum der Arbeit*, das in den früheren Fabrikgebäuden der New-York-Hamburger Gummi-Waaren Compagnie in Hamburg-Barmbek errichtet wurde.<sup>3</sup> Nicht weniger beachtenswert sind die Veränderungen von Zürich West. Mehrere Jahre standen die Fabrikhallen, Lagergebäude und Geräteschuppen leer, bis in den frühen 1990er Jahren eine Revitalisierung einsetzte. Theater- und Kunstszene, Multiplexkino und eine private Fernsehstation sind dort genauso vertreten wie der Glacégarten und das Wohnatelier.<sup>4</sup> Weitere Beispiele ließen sich nennen, denn in nahezu jeder Stadt finden sich revitalisierte Industriebauten, deren Bedeutung oftmals nicht hoch genug einzuschätzen ist.

Wie eine Revitalisierung ablaufen kann, darüber soll diese Arbeit informieren. In einem theoretischen Teil gebe ich Grundlagen- und Hintergrundwissen, und anhand zweier Bei-

---

<sup>1</sup> Vgl. Siebel, Walter: Schlußwort. In: Im Dialog – Bremer Stadtentwicklungsgespräche II. In: Neue Hafen – Stadt – Bremen. Freie Hansestadt Bremen, Der Senator für Bau und Umwelt (Hrsg.). Heft 7. Bremen, September 1999, S. 52.

<sup>2</sup> Vgl. Hess, Ewa: Londons neues Wahrzeichen ist ein Geniestreich der Architekten Herzog & de Meuron. In: Sonntags-Zeitung. Zürich, 09.04.2000, S. 4.

<sup>3</sup> Vgl. Internet: [Museum der Arbeit.de](http://Museum.der.Arbeit.de)

<sup>4</sup> Vgl. Eisinger, Angelus und Christian Schmid: Stadtumbau. In: Werk, Bauen+Wohnen. Zürich, 11/1999, S. 27.

---

spiele, des Neuen Museums Weserburg Bremen und des Nordwolle-Areals in Delmenhorst wird Revitalisierung anschaulich dargestellt. Dabei wird herausgestellt

- wie eine Stadt mit überflüssig gewordenem Potential verfahren kann;
- wann es zum Abriss kommt und wann es darum geht, eine Synergie zwischen materiellen Gegebenheiten, kulturellen Bedeutungen und der kommerziellen Vermarktung städtischen Raums zu schaffen;
- welche Relevanz Industriebranchen (Industriekulturen) für die Politik, das Soziale und das Kulturelle einer Stadt haben;
- dass revitalisierte Industriebauten auf sehr vielfältige Weise weiter nutzbar sind und ihre nachfolgende Nutzung ein wichtiger Hinweis auf den Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft ist.

Nicht zuletzt zeigt diese Arbeit auf, welche Bedeutung revitalisierte Industriebauten für die Stadtentwicklung haben.

Um die Arbeit abzurunden, werde ich in der Schlussbemerkung eine Einschätzung darüber geben, wie Revitalisierung zu bewerten ist.

## 2 Begriffserklärungen und Grundlagen

### 2.1 Die Entwicklung von Industriebauten

Bevor ich näher auf die Revitalisierung zu sprechen komme, soll der Gegenstand der Revitalisierung etwas genauer betrachtet werden. Die Industriebauten, die hier im Mittelpunkt der Arbeit stehen, sind oftmals im 18., 19. oder bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbaut worden. In revitalisierter Form finden sie großes Interesse in der Bevölkerung, was aber nicht nur an der Art der neuen Nutzung festzumachen ist, sondern an der offenbar veränderten Wahrnehmung der Industriearchitektur und ihrer Geschichte. Fast scheint es so, als hätten die diversen neuen Nutzungen den Blick für das Ästhetische freigelegt. Um die Faszination der Industriebauten verstehen zu können, wird im Folgenden ein kurzer Einblick in die Entwicklung der Industriearchitektur gegeben.

Der Terminus *Fabrik* (von lat. *fabrica*; hatte im Mittelalter die Bedeutung von Bauhütten und größeren Baustellen; im 17. Jahrhundert hingegen bedeutete es Herstellungsart) wurde in der ersten Hälfte des 18. Jahrhunderts in Deutschland in der französischen Form *fabrique* angewandt und bezeichnete Gebäude, in denen Waren hergestellt werden.

Der Begriff *Fabrik*, so Bertsch, war die Antwort auf den Beginn der Industriellen Revolution. Die Industrielle Revolution brachte den mechanischen Antrieb, die Massenanfertigung von Waren und die arbeitsteilige Organisation mit sich, wofür ein entsprechender Gebäudetyp verlangt wurde. Die Art der Arbeiten und die Dimension der Räume, in denen sie stattfanden, unterschieden sich wesentlich vom konventionellen Handwerksbetrieb.

Der Ablauf der betrieblichen Organisation in der Fabrik kann am besten mit dem in der Manufaktur<sup>5</sup> verglichen werden. Baulich betrachtet und in Bezug auf die technische Ausstattung boten die Manufakturen jedoch ein anderes Bild: Die Manufakturen waren kaum technisiert; sie hatten häufig in Schlössern, größeren Bürgerhäusern oder in Gutshöfen ihren Sitz.<sup>6</sup> Bertsch zufolge war die Ausgangs- und Grundform der meisten Fabrikbauten die Mühle. Gemeinsam war beiden, der Manufaktur und der Fabrik, die Abhängigkeit von Wasser und somit die technische Form des Antriebs.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Der Begriff Manufaktur ist seit der Mitte des 17. Jahrhunderts bekannt.

<sup>6</sup> Vgl. Bertsch, Christoph: *Fabrikarchitektur. Entwicklung und Bedeutung einer Baugattung anhand Vorarlberger Beispiele des 19. und 20. Jahrhunderts.* Braunschweig 1981, S. 18.

<sup>7</sup> Vgl. ebd., S. 19.

Die äußere Form der Fabriken erinnert aber eher an städtische Adelpalais als an Fabriken des 19. Jahrhunderts. Der Barock beeinflusste auch die Fabrikarchitektur. Die Gliederung des Gebäudekomplexes ist ähnlich dem der Schlossarchitektur des 17. und 18. Jahrhunderts. Im Aufriss, wie auch im Grundriss, ist die Anlage symmetrisch gestaltet, und es werden Mansardendächer<sup>8</sup> und Mezzanine<sup>9</sup> im Mitteltrakt verwendet. Aber auch die Komposition der Parkanlagen verweist auf die übliche höfische Bauweise in jener Zeit. *„Freilich war das Gebäude kein Schloß für den Adel gewesen. Eher kann man es ein Schloß für die Arbeit nennen.“*<sup>10</sup>

Besonders die *Industrieschlösser* weisen darauf hin, dass die Unternehmer bestrebt waren, in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts eine Gleichstellung mit dem Adel zu erlangen.<sup>11</sup> Drebusch bemerkt hierzu, dass diese symmetrische Anordnung der Industriebauwerke in der frühen Industrialisierung solange angestrebt und fortgesetzt wurden, bis technische und ökonomische Kriterien für eine neue Konzeption der Anlage sprachen.<sup>12</sup>

In den frühen Industriebauten ist die sakrale Raumform einer dreischiffigen Basilika häufig anzutreffen. Zahlreiche Bauherren wählten eine solche sakrale Raumform aus Gründen der Repräsentation, da die Basilika gegenüber dem Saalraum einen höheren repräsentativen und religiösen Rang einnahm. Damit verdeutlicht die Industrie, so Bertsch, dass sie die Kirche als führende Macht abgelöst hat. Anschaulich wird diese geistige Überhöhung des industriellen Arbeitsprozesses an der Eisenhütte Sayn bei Neuwied, die von 1824 bis 1830 errichtet wurde und heute noch teilweise erhalten ist. In einer dreischiffigen basilikalischen Halle ist ein Hochofen genau an der Stelle aufgestellt, wo sich in der frühchristlichen Basilika der Chor befand. Das Zentrum der Eisenhütte, der Hochofen, tritt mit dem geistigen Zentrum der frühchristlichen Kirche in Konkurrenz.<sup>13</sup> Für Günter Drebusch weist die Form der Sayner Eisenhütte darauf hin, dass die aufgeklärte bürgerliche Klasse sich an der Wissenschaft und Technik zu orientieren begann, wodurch die alten Lehren der Kirche an Bedeutung einbüßten.<sup>14</sup>

---

<sup>8</sup> Bei der Mansarde handelt es sich um ein ausgebautes Dachgeschoss mit geknicktem Dach, benannt nach dem französischen Baumeister François Mansart. Vgl. Braun, Heinz: Formen der Kunst. Altertum bis Gegenwart. Eine Einführung in die Kunstgeschichte. München 1974, S. 504.

<sup>9</sup> Beim Mezzanin handelt es sich um ein Halb- oder Zwischengeschoss. Vgl. Braun, S. 504.

<sup>10</sup> Bertsch, S. 18.

<sup>11</sup> Vgl. ebd., S. 28.

<sup>12</sup> Vgl. Drebusch, Günter: Industrie-Architektur. München 1977, S. 78/79.

<sup>13</sup> Vgl. Bertsch, S. 23.

<sup>14</sup> Vgl. Drebusch, S. 86.