Sanierungsmaßnahmen in unseren Städten und Gemeinden

Fallstudien

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Allgemeine Ressortforschung“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Werkstatt: Praxis

In der Schriftenreihe Werkstatt: Praxis veröffentlicht das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) ausgewählte, praxisorientierte Ergebnisse aus der Ressortforschung.

Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Berlin

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und
Raumordnung (BBR), Bonn

Bearbeitung

Universität Kassel (Auftragnehmer)
Prof. Dr. Uwe Altrock
Nina Hemprich

Bergische Universität Wuppertal (Auftragnehmer)
Prof. Dr. Guido Spars
Roland Busch
Michael Heinze

Plan und Praxis (Auftragnehmer)
Holger Pietschmann
Katharina Janke
Martin Pfohl

Bundesinstitut für Bau-, Stadt-
und Raumforschung
Jürgen Göddecke-Stellmann

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung

Bestellungen

gabriele.bohm@bbr.bund.de
Stichwort: Werkstatt: Praxis Heft 75

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist
nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

ISSN 1436 – 0063 (Schriftenreihe)
ISBN 978-3-87994-976-2

Werkstatt: Praxis Heft 75
Berlin 2011

Inhalt

1 Einführung 5

1.1 Ausgangssituation 5

1.2 Fragestellungen und Zielsetzung 5

1.3 Auswahl der Fallstudien 6

1.4 Strukturierte Beschreibung und vertiefende Analyse 6

1.5 Sanierungsmaßnahmen im SuE-Programm 8

2 Fallstudien 13

2.1 Stadt Bad Oldesloe Sanierungsmaßnahmen Innenstadt 13

2.2 Gemeinde Heringsdorf – Ortserneuerung Seebad Bansin 16

2.3 Berlin-Mitte – Sanierungsmaßnahme Kurfürstenstraße 19

2.4 Berlin-Mitte – Sanierungsmaßnahme Spandauer Vorstadt 22

2.5 Stadt Biberach – Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ 25

2.6 Hansestadt Bremen – Sanierungsmaßnahme Lüssum 29

2.7 Stadt Duisburg – Stadterneuerungsprogramm Marxloh 31

2.8 Stadt Esens – Sanierungsgebiete Altstadt 34

2.9 Stadt Freiburg/Breisgau – Sanierungsmaßnahme Im Grün 37

2.10 Freie und Hansestadt Hamburg – Sanierungsmaßnahme Ottensen-Spritzenplatz 40

2.11 Stadt Hameln – Sanierungsmaßnahme Altstadt 43

2.12 Stadt Hannover – Sanierungsmaßnahme Linden-Nord 46

2.13 Stadt Idar-Oberstein – Sanierungsmaßnahme Oberstein Ia 49

2.14 Stadt Jena – Sanierungsmaßnahme Sophienstraße 52

2.15 Stadt Kassel – Militärkonversion Wolfsanger/Hasenhecke 55

2.16 Gemeinde Kleinmachnow – Sanierungsmaßnahme August-Bebel-Siedlung 58

2.17 Stadt Köln – Sanierungsmaßnahme Severinsviertel 61

2.18 Stadt Leipzig – Sanierungsmaßnahme Connewitz-Biedermannstraße 64

2.19 Stadt Mannheim – Sanierungsmaßnahme Neckarstadt-West 67

2.20 Stadt München – Sanierungsmaßnahme Haidhausen 70

2.21 Stadt Neumarkt i.d. OPf. – Sanierungsmaßnahme Altstadt 73

2.22 Stadt Neunkirchen – Sanierungsmaßnahme Unterstadt / Neunkircher Eisenwerk 76

2.23 Stadt Schönebeck – Sanierungsmaßnahme Bad Salzelmen 79

2.24 Stadt Schwäbisch Hall – Sanierungsmaßnahme Nördliche Innenstadt 82

2.25 Stadt Seßlach – Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt“ 85

2.26 Stadt Soest – Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt 88

2.27 Stadt Tönning – Sanierungsmaßnahme Historischer Stadtkern 91

1 Einführung

1.1 Ausgangssituation

Die Städtebauförderung ist ein zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung in Deutschland. Bund und Länder stellen im Rahmen verschiedener Programme Finanzhilfen für Investitionen in die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden bereit. Damit soll die Funktion der Städte als Wirtschafts- und Wohnstandort gestärkt werden. Seit 1971 nutzt der Bund den gesetzlichen Handlungsspielraum zur Förderung des Städtebaus. Insgesamt sind bisher über 5.000 Maßnahmen in mehr als 2.000 Gemeinden mit mehr als 12 Mrd. Euro allein an Bundesmitteln gefördert worden. Zusammen mit den Kofinanzierungsmitteln der Länder und Kommunen sind rund 30 Mrd. Euro über diesen Förderweg für die Stadtentwicklung bereitgestellt worden. Hinzu kommen noch die privaten Investitionen im Rahmen der Maßnahmedurchführung. Mit mehr als 3.700 Maßnahmen und einen Finanzhilfevolumen von rund 7,4 Mrd. Euro ist das so genannte Allgemeine Programm (Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) das volumenreichste Unterprogramm der Städtebauförderung. Inzwischen sind etwa 1.200 Sanierung- und Entwicklungsmaßnahmen abgeschlossen, die mit rund 1,4 Mrd. Euro allein aus Bundesmitteln gefördert wurden.

Insgesamt gilt die Städtebauförderung in Deutschland als Erfolgsmodell. Das haben unterschiedliche Untersuchungen immer wieder eindrucksvoll gezeigt. Hierbei sind auch diejenigen Untersuchungen relevant, die die ökonomischen Wirkungen der öffentlichen Fördermittel in diesem Politikbereich diskutieren. Obgleich die Städtebauförderung und die mit städtebaulichen Sanierungsgebieten einhergehenden steuerlichen Förderungen wirksame Instrumente zur Stimulierung privater Investitionstätigkeit sein können, werden erhebliche Unterschiede zwischen den verschiedenen Phasen der Städtebauförderung und vor allem den darunter gefassten Programmen festgestellt. Nicht nur die „Anstoßeffekte“ öffentlicher Förderung weichen stark voneinander ab, sondern auch die darüber hinausgehenden städtebaulichen, sozialen und ökologischen Effekte unterscheiden sich deutlich.

1.2 Fragestellungen und Zielsetzung

Vor diesem Hintergrund war Ausgangspunkt und Ziel des Forschungsprojektes die Analyse der langfristigen Effekte von Sanierungsmaßnahmen. Dazu sollte auf Basis von 25 von zwischen 1995 bis 2003 abgeschlossenen und abgerechneten Sanierungsmaßnahmen eine systematisch aufbereitete und vergleichend analysierende Untersuchung vorgenommen werden.

In Bezug auf die langfristigen Wirkungen bzw. Effekte von Sanierungsmaßnahmen waren folgende Fragestellungen von Bedeutung:

- Konnten die zu Grunde gelegten Sanierungsziele dauerhaft erreicht werden und entsprechen sie den gestellten Erwartungen?
- Welche sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte sind durch die Städtebauförderungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet selbst, in angrenzenden Gebieten und in der Gesamtstadt erzielt worden?
- Welche Impulse wurden für die Stadtentwicklung ausgelöst?
- Welche positiven wie negativen Nebenwirkungen sind möglicherweise eingetreten?

Darauf aufbauend sollten aus der empirischen Auswertung der ausgewählten Fallstudienstädte Handlungsempfehlungen abgeleitet werden, die auf die Effektivierung der Städtebauförderung abzielen, so wie sie im Zuge einer nationalen Stadtentwicklungspolitik gefordert wird. Zu berücksichtigende Faktoren waren insbesondere eine verbesserte Abstimmung von Bund, Ländern und Kommunen, das Monitoring und Controlling der Maßnahmen und der Mittelverwendung, ein verändertes Finanzmanagement sowie eine Intensivierung des Erfahrungsaustausches der verschiedenen Akteure untereinander. Die Untersuchung und Analyse des Verfahrens der Städtebauförderung zählte als ein weiterer Baustein. Konkrete Betrachtungsebenen waren sowohl das verwaltungsmäßige Verfahren im Rahmen der Maßnahmedurchführung auf kommunaler Ebene als auch das Zusammenspiel mit den übergeordneten Ebenen (Mittelbehörde, Land und Bund).

Im Zusammenhang mit dem Herausfiltern von Effektivierungspotenzialen, die im Ergebnis zu Handlungsempfehlungen und Empfehlungen für die Bund-Länder-Förderung münden sollten, waren folgende Fragestellungen von Bedeutung:

- Inwieweit konnte die im öffentlichen Interesse liegende und im BauGB geforderte einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahmen erreicht werden?
- Wo sind im Verfahrensablauf Hemmnisse aufgetreten und woraus resultieren diese?
- Wie lässt sich vor dem Hintergrund der Praxiserfahrungen eine effektivere Durchführung der Maßnahmen erzielen?

Die fallstudienbasierte Untersuchung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bildete den Kern des Forschungsprojektes. Anhand der systematischen Analyse der Fallstudien konnten die wesentlichen Wirkungsfaktoren der Städtebauförderung aufgezeigt und abgeleitet werden.

Die vorliegende Broschüre ist ein Auszug aus dem Gesamtbericht. Aufgrund der Fülle von Informationen widmet sie sich im Wesentlichen einer strukturierten Beschreibung der untersuchten Sanierungsmaßnahmen und einer Wiedergabe der Wirkungen als ein wichtiges Ergebnis des Forschungsprojektes. Alle Fallstudien werden nach einheitlichem Schema beschrieben. Schwerpunkte der Fallstudien werden ebenso dargestellt: Im Mittelpunkt steht die Typisierung entsprechend der stadtgrößenbezogenen bzw. siedlungsstrukturellen Gebietsspezifika. Die Beleuchtung der Aufgabenschwerpunkte im Sinne von zentralen Herausforderungen zu Beginn der Sanierung bildet einen weiteren Baustein.

1.3 Auswahl der Fallstudien

Für die Auswahl der Fallstudien waren verschiedene Schlüsselkriterien sowie Einschätzungen von Vertretern der Länderministerien maßgebend. Leitgedanke war, ein möglichst differenziertes Spektrum der in der Vergangenheit geförderten Maßnahmen mit unterschiedlichen charakteristischen Ausprägungen und Projekten zu präsentieren. Eine räumliche Ausgewogenheit sollte gewährleistet werden. Ebenso waren neben „bundeslandtypischen“ Themen der Städtebauförderungspraxis (Bund-Länder-Programme, Länderprogramme) auch Förderkulissen (Überschneidung oder Nacheinander mehrerer Programme) sowie Finanzmanagement als regionale und strukturelle Besonderheiten mit zu berücksichtigen.

Aus einem Pool der rund 600 zwischen 1995 und 2003 abgerechneten Sanierungsmaßnahmen wurden nach einer Grobauswahl die verbleibenden 313 Maßnahmen in einem weiteren Schritt auf zentrale Schlüsselkriterien hin betrachtet. Die Auswahl erfolgte nach der regionalen und städtischen Spezifik, zentralen Herausforderungen der Sanierung und Verfahrenstyp, aber auch vermutete positive wie negative Wirkungen und unterschiedliche Erfolgsvoraussetzungen der Sanierungsgebiete spielten eine Rolle. Hinzugezogen wurden weitere quantitative Kriterien wie Gemeindegröße, Lage und Größe, Maßnahmentyp, die zeitliche Dimension sowie der Einsatz von Bundesfinanzhilfen. Aus der Beteiligung der Ländervertreter ergab sich eine Reihe von Hinweisen, Vorschlägen und Präferenzen, die zu einer Feinauswahl an geeigneten Fördermaßnahmen führten. Durch die zusätzliche Einbeziehung bislang lediglich ausfinanzierter und einzelner weit im Verfahren fortgeschrittener Maßnahmen in einer erweiterten Auswahl konnten Maßnahmen aus allen Bundesländern einschließlich der ostdeutschen Bundesländer berücksichtigt werden, die erst ab 1991 in die Bund-Länder-Förderung aufgenommen wurden. Weiterhin fanden die in der Grundgesamtheit der abgerechneten Maßnahmen bislang unterrepräsentierten klassischen Altbauquartiere Eingang in die Auswahl, die für das Forschungsprojekt interessante Aspekte beinhalteten.

Im Ergebnis dieser systematischen und inhaltlich begründeten erweiterten Auswahl von 27 Fallstudien war es möglich, die oben diskutierten Kriterien angemessen zu berücksichtigen und eine thematische Ausgewogenheit herzustellen. Die ausgewählten Fallstudien spiegeln damit die enorme Vielfalt an Sanierungsmaßnahmen wider. Die nachfolgende Karte zeigt die räumliche Verteilung der 2007 laufenden Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie die ausgewählten Fallstudienstädte.

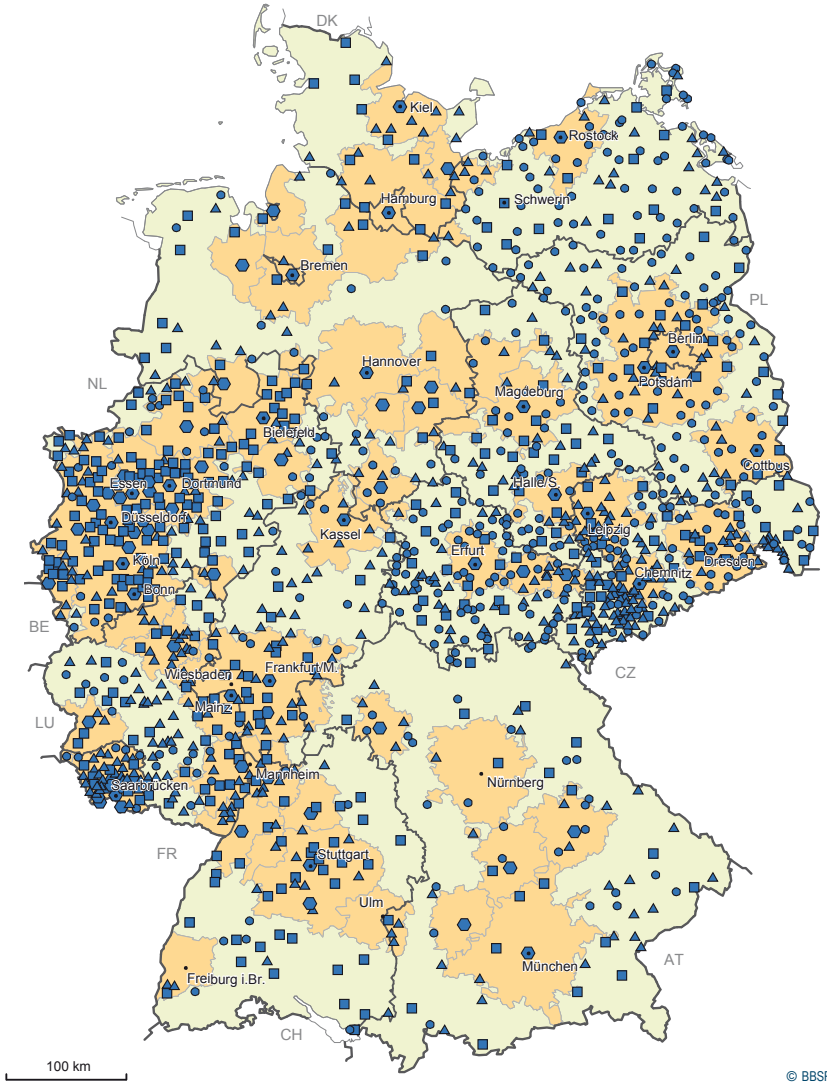
1.4 Strukturierte Beschreibung und vertiefende Analyse

Für eine strukturierte Beschreibung der Sanierungsgebiete wurden Akteure vor Ort kon-

taktiert sowie von den Kommunen zur Verfügung gestellte Materialien systematisch ausgewertet. Als ergänzende Materialien sind vereinzelt Presseartikel, Prüfberichte oberer Verwaltungsbehörden sowie Buch- und Zeitschriftenartikel einbezogen worden. Neben Vor-Ort-Erkundungen wurden Expertengespräche mit den verantwortlichen Akteuren geführt, um aktuelle Informationen zum Status-Quo der Gebiete zu erhalten und für eine Rekonstruktion des Sanierungsverlaufs zu sammeln.

Die genannten Informationsquellen gaben Aufschluss über Langzeitwirkungen bzw. den Zielerreichungsgrad der Programmförderung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen, die in Bezug auf die Sanierungsziele und nicht intendierte Wirkungen untersucht wurden. Angesichts der völlig unterschiedlichen Verfügbarkeit sekundärstatistischer Auswertungen und der teilweise völligen Verschiedenartigkeit der Fallstudien dienten im Ergebnis verfügbare quantitative Aussagen zu Langzeitwirkungen mehr

Abbildung 1
2010 laufende Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen



Städte und Gemeinden mit laufenden und ruhenden Maßnahmen im Programm Sanierung und Entwicklung, Programmjahr 2010

Datenbasis: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR, Stand: April 2011
Geometrische Grundlage: BKG, Gemeinden, 31.12.2009

Stadt-/Gemeindetyp
- Großstadt
- Mittelstadt
- Kleinstadt
- Landgemeinde

- Stadtregionen
- Gebiete außerhalb der Stadtregionen

Quelle: BBR 2011

als Orientierung und weniger als Grundlage für einen Vergleich der Fallstudien untereinander. Die Untersuchung der Verknüpfung und Vernetzung mit anderen Programmen und Programmgebieten stützte sich neben einem Vergleich der Fallstudien mit und ohne Programmüberlagerung auch auf Experteninterviews sowie Sekundäranalysen. Angesichts der erforderlichen Einbeziehung von erst kürzlich abgeschlossenen bzw. noch laufenden Maßnahmen mussten Schlussfolgerungen zu Langzeitwirkungen mit zusätzlicher Vorsicht gezogen werden.

Abbildung 2
Übersichtskarte der Fallstudienstädte innerhalb der Bundesländer

Quelle: Eigene Darstellung

1.5 Sanierungsmaßnahmen im SuE-Programm

Im Zuge des Auswahlprozesses haben sich bei der Gesamtschau der für eine Analyse in Frage kommenden Sanierungsmaßnahmen in den Bundesländern verfolgten Strategien herauskristallisiert. Diese Länderspezifischen Schwerpunkte sind in der folgenden Darstellung ablesbar. Die ostdeutschen Länder bleiben hierbei wegen ihrer wenigen abgerechneten Maßnahmen hier noch unberücksichtigt. Die Schwerpunkte ihrer laufenden Sanierungstätigkeit sind stark von der Wiederherstellung historischer Altstadtkerne geprägt, doch spielen auch die Sanierung gründerzeitlicher Quartiere, die touristische Entwicklung und die Aufbereitung von Konversionsflächen eine gewisse Rolle.

Zur Verteilung der Sanierungsmaßnahmen und den dort wichtigen Fragestellungen ließen sich folgende Feststellungen treffen, die inhaltlich wichtig für eine repräsentative Auswahl von Fallstudien waren:

- Nur ein Drittel der Maßnahmen liegt in Großstädten, ein großer Teil dagegen bezieht sich auf historische Stadtkerne. Die Frage etwa nach einer stadtteilbezogenen sozialen Differenzierung durch die Aufwertung von innerstädtischen Erweiterungsgebieten spielt daher nur eine begrenzte Rolle.
- Kleinstädte und Mittelstädte haben ein beachtliches Gewicht. Dörfer kommen dagegen nur in einem Maß vor, das nicht ihrer statistischen Anzahl entspricht. Ihre Sanierung dürfte häufig in anderen Programmen (z. B. reine Länderprogramme) vorgenommen worden sein.
- Andere Gebietstypen spielen zahlenmäßig eine geringe Rolle, wie etwa wieder aufgebaute Stadtteile, Gewerbegebiete oder Konversionsstandorte. Einige Maßnahmen liegen in relativ heterogenen Kernen. Zahlreiche Maßnahmen lassen sich keiner dieser Kategorien zuordnen.
- Beim Beginn zeigen sich zwei deutliche Schwerpunkte, die „erste Welle“ der Sanierungsmaßnahmen aus den frühen 1970er Jahren und die „zweite Welle“ aus den späten 1980er Jahren. Bei genauerer Analyse zeigen sich interessante weitere Schwerpunktsetzungen, auf die hier nicht eingegangen werden kann (z. B. hoher Anteil Baden-Württemberg Ende 1970er Jahre, Bayern in der zweiten Welle).
- Die Laufzeit weist eine erwartet hohe Spannbreite mit Schwerpunkt bei der Zeit zwischen zehn und 15 Jahren auf. Auch die Fläche der Maßnahmen weist eine erwartet hohe Spannbreite auf, wobei flächenmäßig sehr große Maßnahmen ab etwa 30 ha selten sind. Hierbei spielen Ländertraditionen und Erfahrungen mit den ersten Sanierungsprogrammen eine Rolle. Auch der Umfang der Bundesfinanzhilfen weist eine erwartete breite Streuung auf.
- Der flächenbezogene Einsatz der Finanzhilfen und pro Einwohner in der gesamten Gemeinde sind erstaunlich breit gestreut. Dies gilt ansatzweise auch für den Einsatz der Finanzhilfen pro Jahr.

Die Auswahl der Fallstudien aus der Grundgesamtheit spiegelt die Schwerpunkte der oben in der Tabelle dargestellten Strategien der Länder wider und versucht auch die un-

Tabelle 1
Schwerpunktmäßig in den alten Bundesländern unter den abgerechneten Maßnahmen ablesbare Strategien

Bundesland	Schwerpunkt
Schleswig-Holstein	leichter Schwerpunkt Dorferneuerung im Bund-Länder-Förderprogramm (in anderen Ländern so ausgeprägt nicht erkennbar)
Hamburg	erkennbarer Schwerpunkt klassische großstädtische Altbauerneuerung, sonst nur noch in Berlin ablesbar
Niedersachsen	im Ländervergleich Maßnahmen mit umfangreicher Bundesförderung, breite, gleichgewichtige Streuung der Gemeindegrößen
Bremen	leichter, in anderen Bundesländern praktisch nicht erkennbarer Schwerpunkt Großsiedlungen
Nordrhein-Westfalen	breite, gleichgewichtige Streuung der Gemeindegrößen, leichter Schwerpunkt Umgang mit Industriebrachen
Hessen	leichter Schwerpunkt historische Kerne von Kleinstädten
Rheinland-Pfalz	nur eine abgerechnete Maßnahme
Baden-Württemberg	breite Streuung der Maßnahmen, leichter Schwerpunkt auf historischen Kernen von Mittelstädten
Bayern	gewisser Schwerpunkt historische Kerne von Mittelstädten, deutlicher Schwerpunkt Kleinstädte und Gemeinden unter 10.000 Einwohner
Berlin	klassische großstädtische Altbauerneuerung, sonst nur noch in Hamburg ablesbar

terrepräsentierten Maßnahmen wie bspw. die der Dorferneuerung ansatzweise aufzunehmen. Die in den neuen Ländern zu Projektbeginn noch nicht abgeschlossenen, aber ausfinanzierten oder weit fortgeschrittenen Sanierungsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit den Länderministerien ausgewählt.

Aufgabenschwerpunkte der Sanierungsmaßnahmen

Bei den 27 untersuchten Sanierungsgebieten handelt es sich um vier Kleinstadtkerne, acht Gebiete in Klein- und Mittelstädten (entweder ihre historische Altstadt oder zentrumsnahe Gebiete), elf innerstädtische Altbauquartiere mit vorwiegend gründerzeitlichen Strukturen und vier Sonderfälle: eine Großwohnsiedlung, zwei Konversionsgebiete – ein militärisches und ein gewerbliches – sowie eine ehemalige Werkssiedlung. Die folgende Übersicht zeigt die in ihrem Rahmen verfolgten wichtigsten Ziele als zentrale Herausforderungen und Aufgabenschwerpunkte zu Beginn der Sanierung. Große Quadrate verdeutlichen zentrale Zielsetzungen, kleine Quadrate weniger bedeutsame Zielsetzungen.

Für die Gebiete der Erneuerung von gründerzeitlichen Strukturen spielen der Erhalt der Sozialstruktur und andere soziale Ziele eine übergeordnete Rolle. Auch die Erneuerung und Schaffung von sozialer Infrastruktur sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und Förderung von kulturellen Aktivitäten haben bei einer Mehrzahl dieser Gebiete eine große Bedeutung. Meist sind auch Nachverdichtung und Lückenschließung Schwerpunkte. Die Schaffung von Grünflächen und Freiflächen ist im Gegensatz zu den Gebieten der anderen Kategorien für sechs der zehn innerstädtischen, meist sehr dichten Gebiete von Relevanz. Die Neugestaltung des Verkehrssystems (häufig Verbesserung des Stellplatzangebots und/oder Verkehrsberuhigung) ist zwar in einigen der gründerzeitlichen Quartiere ein Ziel, scheint jedoch neben dem baulichen Erhalt vor allem von großer Bedeutung für alle mittelstädtischen Gebiete zu sein. Hier wurden nicht so sehr soziale Ziele verfolgt als vielmehr die Förderung und Stärkung des Einzelhandels als zentrumsstärkendes Element. Auch die städtebauliche Gestaltung und der Denkmalschutz stellen Aufgabenschwerpunkte in Mittelstädten dar. Soziale Infrastruktur und Neubau sind hier eher untergeordnet, wie auch die Entwicklung von Grün- und Freiflächen und Förderung des Tourismus.

Wesentlich bei der Sanierung von Kleinstadtkernen waren neben dem baulichen Erhalt und dem Erhalt der Wohnfunktion die Stärkung des Tourismus, der hier wichtiger zu sein scheint als in den gründerzeitlichen Gebieten. Neben dem Aufgabenschwerpunkt im Bereich Verkehr spielten hier Neubau sowie Stärkung des Einzelhandels und der sozialen Infrastruktur eine eher untergeordnete Rolle. Die bauliche Gestaltung und eine denkmalschutzgerechte Sanierung wurden in den Kleinstädten überall, in Bansin sogar mit Nachdruck verfolgt.

Die Aufgabenschwerpunkte der Sonderfälle liegen in unterschiedlichen Bereichen. Neben dem baulichen Erhalt und dem Erhalt der Wohnfunktion wurde nur in den Konversionsgebieten Neubau gefördert. Sowohl im Gebiet der militärischen Konversion in Kassel, der Großwohnsiedlung in Bremen-Lüssum als auch der Werkssiedlung in Kleinmachnow waren soziale Ziele der Sanierung wichtig. Bei der gewerblichen Konversion und der Sanierung der Werkssiedlung spielte der Denkmalschutz eine übergeordnete Rolle. Verkehrliche Neuordnung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur ist auch bei den Sonderfällen gefördert worden. Die Verbesserung des Einzelhandels war nur in der Großwohnsiedlung und dem gewerblichen Konversionsgebiet ein Ziel der Sanierungsmaßnahmen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Aufgabenschwerpunkte der Sanierung in den gründerzeitlichen Quartieren sowohl beim Erhalt der baulichen als auch der sozialen Struktur und einer Verbesserung der Versorgung mit sozialer Infrastruktur und Frei- und Grünflächen liegen. Mittelstädtische Gebiete weisen neben dem baulichen Erhalt eine schwerpunktmäßige Förderung von Einzel-

Tabelle 2
Übersicht der wichtigen Ziele der untersuchten Maßnahmen

	Baulicher Erhalt	Neubau	Wohnfunktion	Einzelhandel	Verkehr	Soziale Infrastruktur, Gemeinbedarf, Kultur	Grünflächen, Freiraum	Bauliche Gestaltung, Denkmalschutz	Ökonomische Ziele (Tourismus)	Soziale Ziele
Kleinstadt/Dorf										
Tönning	■		■	·	■			·	·	
Esens	■	·	■	■	■	·		·	■	
Seßlach	■		■			·	·	·		
Bansin	■	·			·	·	·	■	■	
Mittelstadt/Altstadt										
Bad Oldesloe	■	■	·	■	■	·	·	·		
Neumarkt	■		·	·	■	■				·
Schwäbisch Hall	■	·	·	·	■	■	·	■	·	
Biberach	■	·	·	■	■	·				
Hameln	■	·	■	■	■			·	·	
Soest	■		■	·	·	·	·	■		
Idar-Oberstein	·	■		■	■		·		·	
Schönebeck	■	·	■	■	■		·	■	■	
Gründerzeitliche Stadterneuerung										
Hamburg	■	·	■	·	■	·	·			■
Mannheim	■	■	■		·	■	·	·		■
München	■	■	■		·	■				■
Köln	■	·	■		■	■				·
Berlin Spandauer Vorstadt	■	·	■	·	·	·	■	■		■
Berlin Kurfürstenstr.	■	■	·							■
Hannover	■	·	■	·	·	■	·	·		■
Duisburg					■		■			
Freiburg	■	■	■		·	·			·	■
Jena	■		■		·		·	■		■
Leipzig Connewitz	■	■	■			·	■	■		■
Sonderfälle										
Bremen	■		■	·	■	·				·
Neunkirchen	■	■		■	■	·	·	■		
Kleinmachnow	■		■					■		·
Kassel	■	■	■		·	■	·			■

Großes Quadrat: zentrales Ziel, kleines Quadrat: weniger wichtiges Ziel.

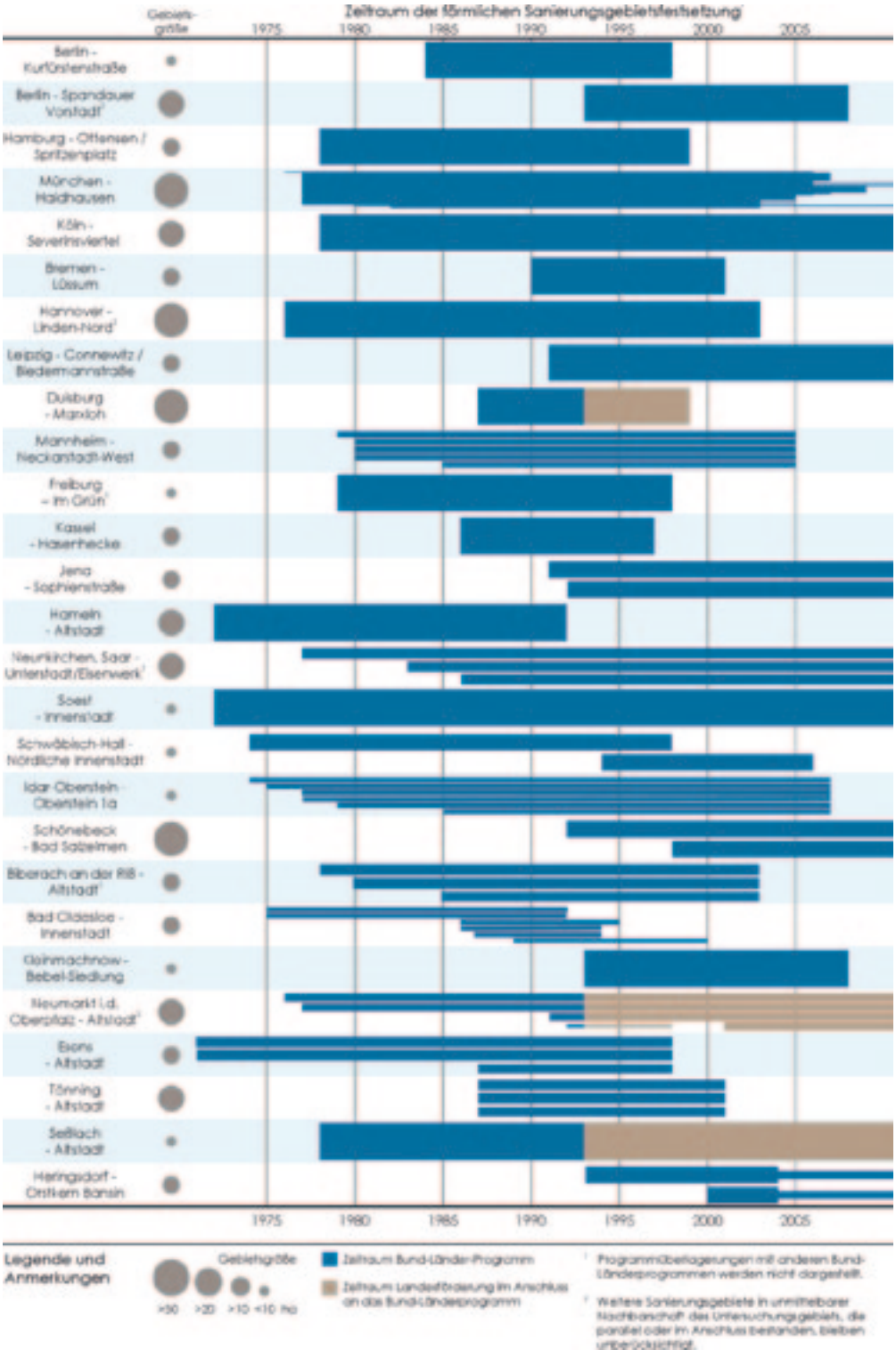
Quelle: Eigene Einschätzung unter Berücksichtigung der Fallstudien

handel und der Neuordnung von Verkehr sowie eine stärkere Orientierung auf die bauliche Gestaltung auf. Kleinstädtische Gebiete fokussierten sich darüber hinaus auf die Lösung verkehrstechnischer Probleme und – sicherlich in den hier gewählten Fallbeispielen überrepräsentiert – die Förderung des Fremdenverkehrs.

Die zeitliche Dimension der Sanierungsmaßnahmen

In Bezug auf die Betrachtung der zeitlichen Dimension der untersuchten Fallstudien weist das Sanierungsgeschehen innerhalb der Quartiere eine enorme Vielschichtigkeit auf. Dies wurde bereits an den Aufga-

Abbildung 3
Die untersuchten Fallstudien im zeitlichen Überblick



Quelle: BBR 2008, eigene Darstellung

benschwerpunkten zu Beginn einer Sanierung und der Anwendung des Förderprogramms auf verschiedene Siedlungsstrukturtypen deutlich.

Die zeitliche Dimension ist in Abbildung 3 nachvollziehbar. Sie zeigt die Laufzeit der Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Sanierungsgebietsfestsetzungen. Ersichtlich wird, dass die Förderzeiträume im Einzelnen bis zu 30 Jahre umfassen können. Die Fallstudien sind nach absteigender Gemeindegröße geordnet. In Bezug auf die Gebietsgröße weisen nur wenige Sanierungsmaßnahmen Größe von über 20 ha bis über 50 ha auf. Sie können zumeist dem Themenfeld der Erneuerung von gründerzeitlichen Strukturen im großstädtischen Kontext zugeordnet werden. Es finden sich aber auch größere Gebiete in kleineren und mittleren Kommunen mit variierenden Aufgabenschwerpunkten. Bei etwa der Hälfte der Sanierungsgebiete handelt es sich um sehr kleine bzw. kleine Sanierungsgebiete, für die eine Größe von unter 20 ha charakteristisch ist. Diese Gebiete können jedoch nicht zwingend notwendig einer bestimmten Stadtgröße oder Aufgabenschwerpunkten zugeordnet werden.

Im Gegensatz zu einem markieren mehrere parallel verlaufende Balken, dass die Sanierung formal in räumlich getrennten Einzelgebieten erfolgte, die teilweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten festgesetzt bzw. aufgehoben wurden. Trotz dieser Aufsplittung ist es durchaus möglich, dass die Sanierung in einem gemeinsamen räumlichen Kontext bei einheitlicher Gebietskulisse stattfindet. Beispiele hierfür sind große Fördermaßnahmen wie München-Haidhausen, aber auch mittlere und kleinere Maßnahmen wie die Neckarstadt-West in Mannheim oder die Sanierung in Idar-Oberstein. Angegeben sind nur Zeiträume mit Förderung von Sanierungsmaßnahmen bzw. nachlaufender Landesförderung. Eine Landesförderung im direkten Anschluss an das Bund-Länder-Programm hat es nur bei den Fallstudien Duisburg, Neumarkt und Seßlach gegeben.

2 Fallstudien

2.1 Stadt Bad Oldesloe Sanierungsmaßnahmen Innenstadt

Das Quartier

Die historische Altstadt von Bad Oldesloe erstreckt sich über eine Insel, die von zwei Flussarmen der Trave gebildet wird, sowie ein kleineres südlich davon gelegenes Quartier (Kirchberg), welches den ursprünglichen Nukleus der Stadtentwicklung darstellte. In dem Gebiet befindet sich ein großer Teil des Bestandes an historischen Gebäuden in Bad Oldesloe. Es ist funktional vor allem durch Wohn- und Geschäftsnutzungen geprägt. Im Vorfeld der Sanierung ist die Struktur der Altstadt durch neue Verkehrskonzeptionen und großflächige Neubauten in einigen Bereichen stark verändert worden. Zwischen 1975 und 1989 wurden in der Altstadt und am Altstadtrand insgesamt sechs Sanierungsgebiete ausgewiesen.

Sanierungserfordernis

Die in den 1960er und teilweise auch noch in den 1970er Jahren weit verbreitete Geringschätzung der historischen Bausubstanz und Stadtstruktur führte zu umfangreichen Abrisstätigkeiten, unpassenden Umgestaltungen und der Vernachlässigung historischer Gebäude. Zudem waren störende Gewerbebetriebe in der Innenstadt verortet und die historischen Straßen dem starken Durchgangsverkehr nicht mehr gewachsen, was die Aufenthalts- und Wohnqualität stark beeinträchtigte.

Ziele und Konzept

Die ersten Planungen strebten vor allem die Beseitigung städtebaulicher und funktioneller Missstände und die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Anpassung der Stadtstruktur an die modernen Erfordernisse an. Ende der 1970er Jahre wandelte sich die Zielsetzung hin zur erhaltenden, behutsamen Erneuerung. Als wichtigstes städtebauliches Ziel wurde nun „die Erhaltung und die Wiederherstellung der historischen Block- und Parzellenstruktur in maßstabsgerechter Bauweise“ verfolgt.

Foto: Katharina Janke
Historisches Stadthaus am Marktplatz

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Bad Oldesloe

Organisation

Der Stadterneuerung wurde hohe Priorität beigemessen, es erfolgte verwaltungstechnisch eine zentral organisierte Bearbeitung unter Federführung des Stadtbaurates. Während des langjährigen Verfahrens war eine personelle Kontinuität gegeben. Partner der Stadt bei der Planung und Durchführung der Sanierungen war die SEG Kiel, die von der Stadt die Aufgaben eines Sanierungsträgers für alle Sanierungsgebiete übernahm und auch für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zuständig war.

Umsetzung

Als Ordnungsmaßnahmen wurden Gebäudeabbrucharbeiten, Grundstücksfreilegungen sowie Betriebsverlagerungen durchgeführt. Der Schwerpunkt bei den Baumaßnahmen lag im Bereich der Sanierung und Moderni-

sierung stadtbildprägender oder denkmalgeschützter Gebäude. Insgesamt wurden 41 Gebäudesanierungsmaßnahmen gefördert. Im Bereich Tiefbau ist als herausragende Maßnahme die Umgestaltung des historischen Marktplatzes zu nennen.

Abbildung 4
Zusammensetzung der Ausgaben in den innerstädtischen Sanierungsgebieten

Vorbereitungen und Trägervergütung	1.611.100,46 €	8,27%
Ordnungsmaßnahmen	7.608.062,92 €	39,05%
Baumaßnahmen	10.256.442,77 €	52,65%
Sonstiges, Abwicklung	6.202,52 €	0,03%
Gesamt	19.481.808,67 €	100,00%

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zusammengefasste Darstellung aller geförderten Sanierungsgebiete 2001

Kosten und Finanzierung

Das Gesamtinvestitionsvolumen der innerstädtischen Sanierungsmaßnahmen betrug ca. 19,5 Mio. Euro. Maßnahmenbedingte Einnahmen aus der Sanierung konnten in einer Höhe von knapp 3 Mio. Euro generiert werden, dies entspricht ca. 15 % der Gesamteinnahmen. Davon entfallen 2,5 Mio. Euro auf Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken. Ausgleichsbeträge führten zu Einnahmen von lediglich 48.708 Euro. Sie wurden nur in den im Vollverfahren durchgeführten Sanierungsgebieten erhoben, in denen Maßnahmen der erhaltenden Sanierung stattfanden.

Die kostenintensivste Einzelmaßnahme war die Modernisierung des historischen Rathauses und des heutigen Stadthauses am Marktplatz. Mehr als 6 Mio. Euro sind hierfür aufgewendet worden. Knapp 3 Mio. Euro

Foto: Katharina Janke

Grünanlage an der Schultwiete

Abbildung 5
Zusammensetzung der Einnahmen in den innerstädtischen Sanierungsgebieten

Einnahmen aus der Sanierung	2.982.010,49 €	15,26%
Eigenmittel der Gemeinde	7.901.234,18 €	40,45%
Finanzhilfen des Landes / Bundes	8.352.878,55 €	42,76%
Darlehensprogrammm StBauF	298.842,08 €	1,53%
Gesamt	19.534.965,30 €	100,00%

Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein, Zusammengefasste Darstellung aller geförderten Sanierungsgebiete 2001

machten die Zuschüsse für die Modernisierung bzw. Instandsetzung privater Gebäude aus. Für Tiefbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen und Freiflächengestaltung wurden ca. 2,2 Mio. Euro ausgegeben. Weitere größere Ausgabenposten waren die Kosten für Grundstücksfreilegungen und Abbrucharbeiten, für Betriebsverlagerungen sowie die Finanzierungshilfen für den Neubau der Altenwohnanlage.

Obwohl bereits im Jahr 2001 die finale Endabrechnung der Sanierungsmaßnahmen vorgelegt wurde, ist die förderrechtliche Prüfung durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein derzeit noch nicht endgültig abgeschlossen.

Bilanz und Bewertung

Die Sanierung der Innenstadt von Bad Oldesloe ist ein Beispiel für die vielfältigen Einsatzmöglichkeiten der Städtebauförderung. Die gesamte Bandbreite der zur Verfügung stehenden Instrumente kam hier zum Einsatz – von der Förderung von Abrissarbeiten sowie von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen über Umsiedlungsmaßnahmen und den Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bis zu umfangreichen Tiefbau- und Gestaltungsmaßnahmen.

Durch Umgestaltung des öffentlichen Raumes und Förderung privater Gebäudemodernisierungsmaßnahmen wurden investitionsfördernde Rahmenbedingungen geschaffen. So wurden z. B. im Sanierungsgebiet Heiligengeist nahezu alle historischen Gebäude modernisiert bzw. saniert, teilweise ohne jeglichen Fördermitteleinsatz. Die Finanzierung der Umgestaltung öffentlicher Flächen mit Städtebauförderungsmitteln entlastete die anliegenden Eigentümer, die die Eigenmittel zur Wertsteigerung der eigenen Immobilie verwendeten. Die Vorbildfunktion der geförderten Maßnahmen sowie die rechtskräftige Erhaltungs- und Gestaltungssatzung sicherten in der Regel einen städtebaulichen

Standard auf hohem Niveau. In einigen Fällen mussten jedoch Abstriche bei den Qualitätsanforderungen akzeptiert werden.

Eine intensive Kommunikation zwischen Eigentümern, Gewerbetreibenden, Stadt und Sanierungsträgerin führte zu einer hohen Dynamik in der Maßnahmendurchführung. Jedoch konnten trotz intensiver Bemühungen von Seiten der Stadt bisher nicht alle innerstädtischen Brachflächen einer angemessenen neuen Nutzung zugeführt werden.

Trotz anfänglicher Flächensanierung hat die Bad Oldesloer Altstadt durch die Sanierungsmaßnahmen stark an Attraktivität gewonnen. Die zahlreichen Sanierungsmaßnahmen haben dafür gesorgt, dass die Innenstadt wieder Anziehungs- und Identifikationspunkt für die Bürger geworden ist. Das innerstädtische Wohnen wurde durch die Erlebbarkeit des Wassers aufgewertet und durch die Neubaumaßnahmen gestärkt.

Jahr	Meilenstein
1971	Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Schleswig-Holstein
1972	Beginn einer Bestandsaufnahme; Denkmalpflegerische Zielplanungen werden erstellt
1973	Erstellung des Generalverkehrsplans
1974	Vorbereitende Untersuchungen im Innenstadtbereich
1975	Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Pferdemarkt“ und „Heiligengeist“; Veröffentlichung des neuen Flächennutzungsplans
1979	Fertigstellung der Fußgängerzone
1984	Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für die Innenstadt
1986	Förmliche Festlegung der Sanierungsgebietes „Innenstadt“
1988	Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete „Königstraße“ und „Hindenburgstraße“; Erweiterung des Geltungsbereiches des Rahmenplanes
1989	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lübecker Straße“
1990	Erlassung einer Erhaltungs- und einer Gestaltungssatzung
1992	Aufhebung der Sanierungssatzungen in den Gebieten „Pferdemarkt“ und „Heiligengeist“
1994	Aufhebung der Sanierungssatzungen in den Gebieten „Lübecker Straße“ und „Königstraße“
1995	Aufhebung der Sanierungssatzung im Gebiet „Lübecker Straße“
2000	Aufhebung der Sanierungssatzung im Gebiet „Innenstadt“
2002	Vorlage Schlussabrechnung durch Sanierungsträgerin (förderrechtlicher Prüfungsabschluss steht aus)
2007	Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“; Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „südliche Innenstadt“ (Bahnhofsumfeld)

Quelle: Eigene Darstellung / Ostseebad Heringsdorf

2.2 Gemeinde Heringsdorf – Ortserneuerung Seebad Bansin

Das Quartier

Die beiden Sanierungsgebiete umfassen einen ca. 20 ha großen Teilbereich des direkt an der Ostseeküste gelegenen Ortsteils Seebad Bansin in der ehemaligen Gemeinde Bansin (heute Gemeinde Heringsdorf). Der Schwerpunkt der Sanierung liegt auf der Promenadenachse mit ihren gründerzeitlichen Villen, Hotels und Pensionen. Außerdem umfasst das Sanierungsgebiet den nachgelagerten Bereich entlang der Seestraße mit dem Geschäftszentrum sowie ein nur geringfügig bebautes Areal zwischen Seestraße und dem Schloon-See, welcher die Grenze zum benachbarten Seebad Heringsdorf bildet.

Sanierungserfordernis

Die für die Entwicklung des Fremdenverkehrs wichtigen gründerzeitlichen Villen, Hotels und Pensionen waren nach der Wende von der lokalen Bevölkerung bewohnt und in sehr schlechtem Zustand. Weitere Defizite fanden sich im Bereich der Verkehrsinfrastruktur, der Frei- und Grünflächengestaltung. Außerdem gab es städtebauliche Missstände im Ortskern durch unpassende Bebauungen.

Ziele und Konzept

Die Ziele der Sanierung ergaben sich vornehmlich aus dem Überlegungen zur Entwicklung des Fremdenverkehrs. Das Seebad Bansin sollte zu einem konkurrenzfähigen Fremdenverkehrsort um- und ausgebaut werden. Wichtige Ziele waren die touristische Reaktivierung der historischen Bebauung in Strandnähe sowie die Beseitigung der gestalterischen Mängel im öffentlichen und privaten Raum.

Organisation

Die Organisation der Sanierung übertrug die Gemeinde treuhänderisch an den Sanierungsträger EGS Entwicklungsgesellschaft mbH. In der kommunalen Verwaltung war ein Team von Mitarbeitern des Bauamtes und der Liegenschaftsabteilung für Fragen der Sanierung zuständig. Die Bürgerbeteiligung fand im Rahmen von Veröffentlichungen in den Amtsblättern und durch Informationsgespräche statt.

Foto: Holger Pietschmann

Strandpromenade

Umsetzung

Eine Ordnungsmaßnahme im Rahmen der Sanierung des Seebades Bansin stellte die Umsiedlung der Bewohner aus den historischen Gebäuden in Strandnähe in insgesamt 108 Ersatzwohnungen dar, worauf der Umbau der Gebäude begann. Existierende Baulücken wurden fast alle geschlossen. Zudem wurden die Straßen sowie die Strandpromenade neu gestaltet sowie eine Seebrücke gebaut.

Kosten und Finanzierung

Obwohl die Sanierung in Seebad Bansin noch nicht endgültig abgerechnet ist, kann man von einem Investitionsvolumen von ca. 15 Mio. Euro ausgehen. In den ersten Jahren der Sanierung profitierte die Gemeinde von einer Sonderregelung des Landes, die einen reduzierten kommunalen Eigenanteil an der Finanzierung von nur 20 % vorsah. Das Seebad bekam Fördergelder im Zeitraum von 1991 bis 2002. Seitdem werden Sanierungsprojekte ausschließlich über Rückflüsse (Einnahmen) aus der Sanierung – insbesondere in Form von Ausgleichsbeträgen – finanziert. Neben den Städtebauförderungsmitteln wurde die Sanierung durch zahlreiche andere Fördermittel unterstützt. Von großer Bedeutung sind die Landesmittel für Wirtschaftsförderung, durch die der Aufbau des Tourismusstandortes Kaiserbäder gefördert wurde. In Bansin wurden hierdurch vor allem touristische Infrastrukturmaßnahmen finanziert. Des Weiteren konnten Mittel des sozialen Wohnungsbaus zur Errichtung der Ersatzwohnungen eingesetzt werden.

Auffällig ist der sehr große, fast 50 %-ige Anteil der Ausgaben für Erschließungsanlagen an den Gesamtkosten. Für die Neugestaltung der Seestraße und der sonstigen Straßen im Sanierungsgebiet sowie den Neubau des Regenwassernetzes wurden insgesamt knapp 7,5 Mio. Euro aufgewendet. Hinzu kommen die Ausgaben für den Bau der mit Landesmitteln für Wirtschaftsförderung finanzierten

Abbildung 6
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Maßnahmen der Vorbereitung		
Vorbereitende Untersuchungen	9.300 €	0,06%
sonstige Vorbereitung	265.000 €	1,76%
Trägervergütung	1.302.000 €	8,65%
Ordnungsmaßnahmen		
Grunderwerb	893.980 €	5,94%
Freilegung von Grundstücken	74.150 €	0,49%
Erschließungsanlagen	7.491.920 €	49,78%
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	180.150 €	1,20%
Bewirtschaftungsverluste	395.150 €	2,63%
Baumaßnahmen		
Modernisierung und Instandsetzung: Pauschalförderung	835.000 €	5,55%
Modernisierung und Instandsetzung: privat nutzbare bauliche Anlagen der Gemeinde	1.034.000 €	6,87%
Neubebauung von Ersatzbauten: Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	2.513.750 €	16,70%
Ausgaben für sonstige Maßnahmen		
Abwicklung der Sanierung	55.000 €	0,37%
Gesamt	**15.049.400 €**	**100,00%**

Quelle: Gemeinde Seebad Bansin: Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003

Foto: Holger Pietschmann

Hotel Kaiser Wilhelm an der Strandpromenade

Strandpromenade. Bei den Einnahmen fällt der hohe Anteil der Grundstückserlöse und Ausgleichsbeträge an den Gesamteinnahmen auf. Dies macht den hohen Wert des Areals für Investoren deutlich, der sich in den sanierungsbedingt gestiegenen Bodenpreisen zeigt. Die Ausgleichsbeträge betrugen in den Toplagen in Strandnähe bis zu 20 – 25 Euro pro m² Boden.

Bilanz und Bewertung

Bezieht man bei der Bewertung mit ein, dass zu Beginn der Sanierung im Seebad Bansin weder die in westdeutschen Kommunen üblichen Planwerke noch die Erfahrungen mit den Instrumenten der Städtebauförderung vorhanden waren, verlief die Sanierung äußerst reibungslos und erfolgreich. Die zahlreichen historischen, im Stil der Bäderarchitektur errichteten Gebäude konnten nahezu vollständig erhalten und größtenteils aufwendig renoviert werden. Durch eine hochwertige Neugestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze), die Komplett-

Abbildung 7
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Einnahmen aus der Sanierung		
Ausgleichsbeträge	1.105.000 €	7,34%
Grundstückserlöse	6.149.000 €	40,86%
Zinserträge	249.130 €	1,66%
Bewirtschaftungsüberschüsse/ -erträge	742.500 €	4,93%
Mittel Dritter für Einzelmaßnahmen	1.475.100 €	9,80%
Finanzhilfen des Landes	**3.961.600 €**	**26,32%**
Eigenmittel der Gemeinde	**1.367.070 €**	**9,08%**
Gesamt	**15.049.400 €**	**100,00%**

Quelle: Gemeinde Seebad Bansin: Kosten- und Finanzierungsübersicht 2003

erneuerung der Strandpromenade sowie die Errichtung einer Seebrücke und eines „Haus des Gastes“ hat sich das Seebad Bansin zu einem konkurrenzfähigen und erfolgreichen Ferien- und Erholungsort entwickelt. Eine Besonderheit der Sanierungsmaßnahme ist die stark auf die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes ausgerichtete Zielsetzung. Der Aufbau des Tourismus wurde als Möglichkeit gesehen, dringend benötigte neue Arbeitsplätze zu schaffen und so die Abwanderungstendenzen aus der Region zu stoppen. Ein großer Teil der Sanierungsmittel wurde in Bansin deshalb ebenso wie in den beiden benachbarten Seebädern Heringsdorf und Ahlbeck zur Wiederbelebung der „Tradition der Kaiserbäder“ verwendet. Die Umsiedlungsmaßnahmen, welche notwendig waren, um den historischen Hotels, Villen und Pensionen ihre ursprüngliche Funktion als Gästehäuser für Touristen zurückzugeben, liefen ohne größere Eingriffe des Sanierungsträgers ab, da die Bewohner größtenteils Mieter waren und die Vermieter in der Regel die Umnutzung der Häuser befürworteten. Aufgrund der schlechten Wohnverhältnisse waren die Bewohner in der Regel auch mit der Umsiedlung einverstanden. Durch die Instandsetzung der historischen Gebäude und des öffentlichen Raumes sowie der erfolgreichen touristischen Positionierung der „Drei Kaiserbäder“ kam es im Laufe der Sanierung zu großen Bodenwertsteigerungen.

Dies führte zu hohen Einnahmen durch Ausgleichsbeträge aber auch vereinzelt zu Verzögerungen von Bau- und Renovierungsvorhaben durch Immobilien- und Bodenspekulationen. Außerdem führten die hohen Bodenpreise dazu, dass Teile des Seebades heute fast ausschließlich saisonal bewohnt werden und die ursprünglichen Bewohner weiter ins Landesinnere (z. B. in den Ortsteil Bansin-Dorf) gezogen sind. Auch im Ortserweiterungsgebiet im südlichen Teil des Sanierungsgebietes sind größtenteils Ferienwohnungen entstanden. Dies entspricht jedoch dem ursprünglichen Konzept, da das Seebad 1897 als reiner Fremdenverkehrsort geplant und errichtet wurde.

Die Bansiner Bevölkerung profitierte vor allem vom wirtschaftlichen Aufschwung in Folge des Ausbaus des Tourismus sowie von den im Rahmen der Sanierung entstandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Neubau Jugendzentrum, Schulumbau, Umbau der Feuerwache zur Bibliothek) und der Wiederherstellung des einmaligen Flairs der Kaiserbäder.

Jahr	Meilenstein
1991	Aufnahme des Seebades Bansin in das Städtebauförderungsprogramm; Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
1992	Verabschiedung einer Erhaltungssatzung
1993	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern“
1994	Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplans
1997	Verabschiedung einer Gestaltungssatzung; Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans
1998	Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes
2000	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern – Erweiterung“
2002	Ende des Förderzeitraumes. Es fließen keine Landesgelder mehr.
2003	Sachverständigengutachten zur Bodenwertermittlung
2004	Teilaufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern“ im Gebiet zwischen Promenade und Bergstraße; Abschlussbericht zur städtebaulichen Sanierung im Gebiet der Satzungsaufhebung
2008	Der Bereich Ortskern sowie das Ortserweiterungsgebiet am Schloonsee sind weiterhin Sanierungsgebiet. Hier sollen noch vereinzelte Maßnahmen durchgeführt werden.

2.3 Bezirk Berlin-Mitte – Sanierungsmaßnahme Kurfürstenstraße

Das Quartier

Die Nähe zum Potsdamer- und Anhalterbahnhof begünstigte im 19. Jh. die Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Wohnblock im Westen von Berlin, die die Bebauung des Innenbereichs mit Häusern für Arbeiter nach sich zog. Die U-Bahn wechselt in der Mitte des Blocks von der Tiefen- in die Höhenlage. Während des Zweiten Weltkriegs wurde eine Mehrzahl der Gebäude zerstört, deren Grundstücke bis zu Beginn der Sanierungsarbeiten nicht bebaut wurden. In dem innerstädtischen Wohnquartier mit guter verkehrlicher Anbindung ist die typische Wohnbebauung der Gründerzeit mit engen Innenhöfen der bis an die Grundstücksgrenzen aneinander gebauten Mietskasernen trotz Neubauten bis heute erkennbar.

Sanierungserfordernis

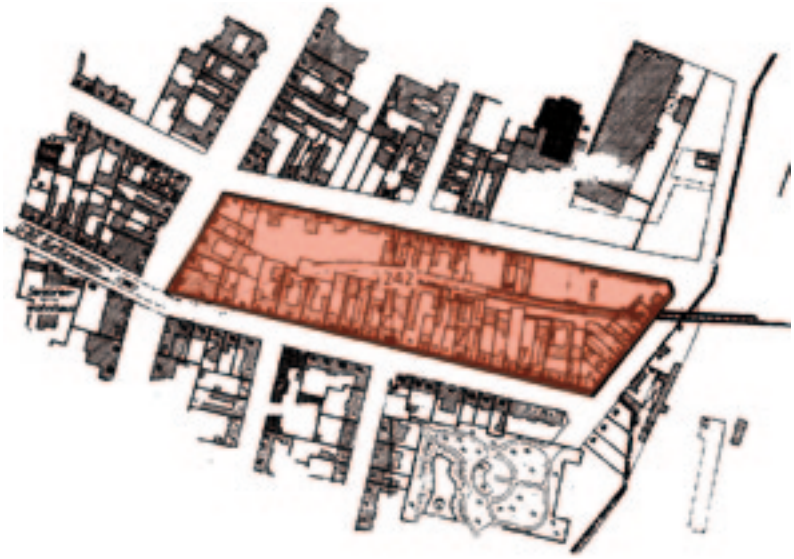
Die überalterte Bausubstanz und mangelhafte sanitäre Ausstattung, hohe bauliche Dichte und schlechte Belüftung, Belastungen der Bewohner durch Gewerbebetriebe, starke Lärmentwicklung und Luftverunreinigung, mangelhafte Versorgung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen und wohnungsnahen Spiel- und Erholungsflächen machten eine Sanierung erforderlich.

Ziele und Konzept

Trotz der Empfehlung, von der Implementierung des Sanierungsrechts abzusehen, wurde die Verbesserung der Wohnqualität ohne Verdrängung der Bewohner, die Vervollständigung der gebietstypischen durchgehenden Häuserfront und der Erhalt der Mischung von Wohnen und Gewerbe in einem Neuordnungskonzept und einem Sozialkonzept festgeschrieben.

Organisation

Zwei Wohnungsbaugesellschaften wurden durch einen Sanierungsvertrag als unternehmerische Sanierungsträger eingesetzt. Eine Betroffenenvertretung, ein Sanierungsbeirat mit Betroffenenvertretern, Bezirksvertretern, Sanierungsträgern und Vertretern des Senators für Bau und Wohnungswesen und ein Mieterberatungszentrum wurden eingerichtet.



Quelle: Eigene Darstellung / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, SenStadt

Umsetzung

Zunächst wurden eine Gebäudesubstanzuntersuchung, ein städtebauliches Gutachten, eine Wirtschaftsstudie und eine Sozialstudie durchgeführt. Die Erstellung eines Neuordnungskonzeptes folgte, das Wohnungsneubau in der nördlichen Blockhälfte und die Verlagerung der dortigen Betriebe sowie Freiflächen im Blockinnenraum vorsah und nur dort Abrisse, wo unabdingbar notwendig.

Foto: Katharina Janke

Neubau Potsdamer Straße / Ecke Pohlstraße

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme beliefen sich auf 12,93 Mio. Euro. Die Baumaßnahmen beanspruchten 63 %, also 8,2 Mio. Euro für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen und Verlagerung und Änderung von Betrieben. Die Ordnungsmaßnahmen mit einem Volumen

Foto: Katharina Janke

Neubau Potsdamer Straße / Ecke Pohlstraße

von 21 % in Höhe von 2,7 Mio. Euro umfassten die Bodenordnung und Erwerb, Umzugskosten, Härteausgleich und Entschädigung der Bewohner und Betriebe, Freilegung von Grundstücken und öffentliche Erschließungsanlagen sowie die Kompensation von Bewirtschaftungsverlusten und Mietausfall. Die Vorbereitenden Untersuchungen verursachten Kosten in Höhe von 1,3 Mio. Euro und einen Anteil von 10 % der Gesamtkosten und die Vergütung der Sanierungsträger nahm einen Posten von 0,75 Mio. Euro ein.

Die Kosten der Sanierung wurden zu 39 % durch Eigenmittel des Landes Berlin erbracht, was ein Volumen von 4,9 Mio. Euro darstellt. 17 % wurden mit Städtebaufördermitteln bestritten, was 2,2 Mio. Euro entspricht. Weiter flossen Einnahmen der Ausgleichsbeträge, Erlöse der Grundstücksveräußerung und Überschüsse und Rückflüsse in die Sanierung hinein.

Abbildung 8
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen	1.256.127,13 €	9,72%
Vergütung von Sanierungsträgern	744.846,22 €	5,76%
Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung / Grunderwerb	958.116,87 €	7,41%
Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	543.454,00 €	4,20%
Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	136.757,10 €	1,06%
Freilegung von Grundstücken	559.198,14 €	4,32%
öffentliche Erschließungsanlagen	525,31 €	0,01%
Bewirtschaftungsverluste / Mietausfall	214.058,61 €	1,66%
sonstige Maßnahmen	273.075,91 €	2,11%
Baumaßnahmen		
Modernisierung- und Instandsetzung von Wohngebäuden	6.985.997,86 €	54,02%
Modernisierung- und Instandsetzung aufgrund vertraglicher Vereinbarung	117.905,28 €	0,91%
Verlagerung oder Änderung von Betrieben	551.123,96 €	4,26%
sonstige Maßnahmen	590.154,03 €	4,56%
Gesamt	**12.931.340,42 €**	**100,00%**

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin; eigene Bearbeitung

Für das Sanierungsgebiet wurden mit Stand Januar 2009 Ausgleichsbeträge in Höhe von 0,80 Mio. Euro festgesetzt, von denen bis Dezember 2008 0,55 Mio. Euro vereinnahmt werden konnten und 0,28 Mio. Euro noch durch Widerspruch gebunden sind.

Bilanz und Bewertung

Die ersten Voruntersuchungen begannen bereits im Jahr 1974 und waren vor dem Hintergrund der Sanierungspraxis des 1. Stadterneuerungprogramms von Berlin (Flächenabrisse und Übergehung von Bewohnerinteressen) durch ein zunächst starkes Misstrauen der Bewohner gekennzeichnet. Dies drückte sich in Aktivitäten gegen die Befragungen, die Voruntersuchungen und Planungen aus.

Im Jahr 1983 gab der Senator für Bau und Wohnungswesen die Erstellung eines städtebaulichen Konzepts in Auftrag. Entgegen der Empfehlungen der Sozialstudie, eine förmliche Festlegung zügig spätestens im Frühjahr 1978 anzustreben, wurde erst sechs Jahre später zum 25. Oktober 1984 die Fünfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten verabschiedet, die für das Gebiet Tiergarten-Kurfürstenstraße ein umfassendes Verfahren vorsah.

Trotz der anfänglichen Proteste, auch dem verzögerten Beginn der Sanierungsmaßnahme geschuldet, konnten die Sanierungsziele weitgehend umgesetzt werden. Mit der Verlagerung des störenden Gewerbes, der Schaffung von zusätzlichen privaten und öffentlichen Grün- und Spielflächen sowie der

Abbildung 9
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderung des Bundes	2.249.684,00 €	17,40%
Eigenmittel Berlins	4.861.561,24 €	37,59%
Ausgleichsbeträge	1.468.850,31 €	11,36%
Erlöse aus der Grundstücksveräußerung	1.786.227,96 €	13,81%
Einnahmen/Überschüsse aus der Bewirtschaftung	684.740,52 €	5,30%
Rückflüsse aus Darlehen Berlins	8.448,96 €	0,07%
Rückflüsse von Vorauszahlungsmitteln	1.871.827,43 €	14,47%
Gesamt	**12.931.340,42 €**	**100,00%**

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin; eigene Bearbeitung

Modernisierung der Altbausubstanz, konnte wieder ein attraktiver Wohnort geschaffen werden. Der Block ist heute durch eine funktionierende Nutzungsmischung gekennzeichnet, mit einigen Gewerbehöfen im Inneren vor allem entlang der Kurfürstenstraße und Einzelhandel im Erdgeschoß entlang der Potsdamer Straße. Wohnungsleerstand ist nicht erkennbar und die Innenhöfe sowie Spielplätze wirken gepflegt und gut genutzt.

Von den insgesamt 714 Wohneinheiten des Gebietes wurden seit der förmlichen Festlegung 126 im sozialen Wohnungsbau neu geschaffen, 177 der 521 Altbauwohnungen wurden instand gesetzt und modernisiert. Die Einwohnerzahl stieg im Sanierungszeitraum vom 1.208 im Jahr 1984 auf 1.547 im Jahr 1997 an. Im Bebauungsplan II-127 sollten die Sanierungsziele nach der Aufhebung des Sanierungsrechts gesichert werden. Durch den sozialen Wohnungsneubau verfügt das Gebiet auch heute noch über eine gemischte Sozialstruktur. Allerdings ist eine deutliche Zunahme von sozial benachteiligten Personengruppen insbesondere in diesen Gebäuden zu verzeichnen.

Durch die Lage innerhalb des QM-Gebietes „Tiergarten Süd / Magdeburger Platz“ wird deutlich, dass eine langfristige Stabilisierung der Sozialstruktur nicht erreicht werden konnte. Auch hat sich die kleinräumige Abgrenzung des Sanierungsgebiets im Nachhinein als problematisch erwiesen, da blockübergreifende Maßnahmen nicht ergriffen wurden, die evtl. einen Beitrag zu einer positiven Entwicklung hätten leisten können.

Jahr	Meilenstein
1974	Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
1976	Befragungen der Bewohner / Erarbeitung der Sozialstudie und des Sozialkonzepts
1976	Beginn der Herausgabe der Stadtteilzeitung „potseblitz“ etwa 6-wöchiges Erscheinen
1977	Berlin: Allgemeine Regelung zur Mitwirkung der Betroffenen bei der Stadterneuerung
1978	Öffentliche Erörterung der vorbereitenden Untersuchungen
1983	Senator für Bau- und Wohnungswesen gibt Erstellung eines städtebaulichen Konzepts in Auftrag
1984	förmliche Festlegung (mit 25. Oktober 1984 rechtskräftig)
1998	Inkrafttreten der Aufhebungsverordnung am 30. Mai 1998

Quelle: Eigene Darstellung / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, SenStadt

2.4 Bezirk Berlin-Mitte – Sanierungsmaßnahme Spandauer Vorstadt

Das Quartier

Als einziger in seiner historisch gewachsenen Struktur erhaltener Teil des alten Berliner Stadtgebiets, lässt sich der Verlauf von 300 Jahren Stadtentwicklungsgeschichte von der ehemaligen Vorstadt über das Zusammenwachsen Berlins, die Entwicklung der spätbarocken Stadterweiterung, der Gründerzeit bis in die Gegenwart ablesen. Das Gebiet ist durch Blockrandbebauung gekennzeichnet. Noch vor 1990 begann eine Diskussion um den Erhalt, ausgelöst durch Abrissplanungen, die die Ausweisung als Flächendenkmal bewirkte. In den 1990er Jahren entwickelte sich eine neue Künstlerszene. Zu Beginn der Sanierung bestand bereits ein hoher Aufwertungsdruck. 96,3 % der Grundstücke waren zudem restitutionsbelastet.

Foto: Katharina Janke

Hackescher Markt

Sanierungserfordernis

Die Vernachlässigung aufgrund der vermeintlich uneinheitlichen, alten und überholten Bebauung nach dem 2. Weltkrieg bis in die 1980er Jahre machte eine Sanierung erforderlich. Brachflächen, Baulücken im Blockrand, vereinzelt leer stehende Häuser und Gebäude mit starkem Zerfallsgrad waren Problempunkte der Stadtgestalt. Das Gewerbe lag im Konfliktfeld mit der Wohnnutzung.

Ziele und Konzept

Leitziele für den Erneuerungsprozess waren: Die Spandauer Vorstadt hat Denkmalrang; Die Spandauer Vorstadt ist Wohn- und Arbeitsort; Die Spandauer Vorstadt ist Teil des Ökosystems Berlin. Diese Ziele wurden in einem Neuordnungskonzept und einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten.

Organisation

Verantwortlich für die Erneuerung war das Bezirksamt Mitte, zuständig das Stadtplanungsamt und die Sanierungsverwaltungsstelle. Das „Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin“ wurde Sanierungsbeauftragter. Eine Betroffenenvertretung wurde eingerichtet sowie ein Sanierungsbeirat und eine Mieterberatung. Regelmäßige Bewohnerbefragungen wurden durchgeführt.

Umsetzung

Das Koordinierungsbüro erarbeitete Blockkonzepte, die die Sanierungsziele auf Blockebene konkretisierten und für jedes einzelne Grundstück Bebauungsstrukturen, Gebäudehöhen sowie Nutzung der Gebäude- und Freiflächen festlegten. Es wurden auch Studien über den öffentlichen Raum, zum Gewerbe, eine Verkehrs- und Wohnumfeldstudie und ein Regelwerk zur Gestaltung erarbeitet.

Kosten und Finanzierung

Es ist ein erheblicher Einsatz von öffentlichen Mitteln schon von 1990 an mit wechselnden Förderprogrammen für Voruntersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zum Erhalt der Bausubstanz zu verzeichnen. Zwischen 1993 und 2007 flossen insgesamt 205 Mio. Euro öffentliche Mittel in das

Abbildung 10
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitende Untersuchungen	15.107.130 €	7,31%
Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung einschl. Erwerb	933.898 €	0,45%
Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	3.567.489 €	1,73%
Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	661 €	
Freilegung von Grundstücken	2.320.550 €	1,12%
öffentliche Erschließungsanlagen	9.573.000 €	4,63%
Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall	231.463 €	0,11%
sonstige Maßnahmen	17.732 €	0,01%
Baumaßnahmen		
ModInst von Wohngebäuden	119.034.705 €	57,58%
ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung	3.994.323 €	1,93%
Verlagerung oder Änderung von Betrieben	36.909 €	0,02%
Grünanlagen und Spielplätze	9.672.000 €	4,68%
Errichtung/Änderung Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen	34.921.000 €	16,90%
Aufgabenerfüllung für Berlin		
Vergütung von Sanierungsbeauftragten/ Mieterberatung	7.304.305 €	3,53%
Gesamt	**206.715.165 €**	**100,00%**

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Kosten und Finanzierungsübersicht, 2006, eigene Bearbeitung

Abbildung 11
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebaulicher Denkmalschutz	124.900.000 €	60,57%
Sanierungs- und Entwicklungs-maßnahme	33.500.000 €	16,25%
Mod/Inst-Förderung Wohnraum	25.402.164 €	12,32%
Investitionsplanung Berlin	10.570.000 €	5,13%
Stadtumbau Ost/ Aufwertung	4.081.000 €	1,98%
GA-Mittel	2.575.000 €	1,25%
Stadtweite Maßnahmen	1.050.000 €	0,51%
Programm Schul- und Sportstätten-sanierung	601.000 €	0,29%
Infrastruktur Stadterneuerung	256.000 €	0,12%
Ausgleichsbeträge	3.260.000 €	1,58%
Gesamt	**206.195.164 €**	**100,00%**

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Kosten und Finanzierungsübersicht, 2006, eigene Bearbeitung

Gebiet. Vor diesem Hintergrund wurde geschätzt, dass ca. 1,1 bis 1,2 Mrd. Euro Investitionen insgesamt getätigt wurden, was bedeutet, dass auf einen Euro öffentliche Mittel ca. 5,4 bis 5,8 Euro private Mittel kommen. Aufgrund der zentralen Lage des Gebiets und seiner Entwicklung verstärkt durch die Aufwertung im Zuge der Sanierung erwartet der Senat sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen mit einer durchschnittlichen Bodenrichtwerterhöhung von 61 Euro/m². In der Finanzierungsstrategie lässt sich ein Wechsel von der anfangs stark öffentlich geförderten Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden zu einer ausschließlichen Förderung von Erneuerung und Neugestaltung öffentlicher Grün- und Freiräume und Infrastrukturen beobachten. Im Rahmen der umfassenden Erneuerung kamen Mittel aus den Landes- und Bundesprogrammen Städtebaulicher Denkmalschutz, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadtumbau Ost/Aufwertung, Modernisierung/Instandsetzung-Förderung Wohnraum sowie der Investitionsplanung Berlin, GA-Mittel, Stadtweite Maßnahmen, des Programms Schul- und Sportstättensanierung und Infrastruktur Stadterneuerung sowie zuletzt die Ausgleichsbeträge zum Tragen.

Bilanz und Bewertung

Die gezielte Steuerung der Investitionen durch die Bündelung an planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumenten, die konsequente Umsetzung der städtebaulichen Planungen und die öffentliche Förderung der Wohnungen verbunden mit der Begrenzung der Miethöhen und die Belegungsrechte der Bezirke konnte den hohen Investitionsdruck zu Beginn der 1990er Jahre in Bahnen lenken. Von ca. 6.300 Wohnungen sind heute 1.300 belegungsgebunden. Die Betroffenenbeteiligung im Erneuerungsprozess nahm eine Schwerpunktposition ein. Vielfältige Mitbestimmungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für die verschiedenen Interessengruppen der Bewohner, Gewerbetreibenden und Eigentümer wurden eingeräumt. Der hohe Fördermitteleinsatz insbesondere aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz hat ganz entscheidend dazu beigetragen, die Spandauer Vorstadt in ihrer überlieferten baulichen Vielfalt zu erhalten, die Wohnungen mit einem zeitgemäßen Standard bei sozialverträglicher Miete auch im Zentrum Ber-

Foto: Katharina Janke

Krausnickpark

lins auszustatten und das Stadtbild des Flächendenkmals in hoher Gestaltqualität weiter zu entwickeln. Die Anzahl der Wohnungen stieg innerhalb von 13 Jahren von 5.809 auf 6.293, die Bevölkerung wuchs um 23 %. Von ehemals 166 Baulücken und Brachflächen sind 114 bebaut. Von 4.060 zu erneuernden Wohnungen in Altbauten konnten schon bis Ende 2006 85,6 % umfassend instand gesetzt und modernisiert werden. Ein Erfolg des Erneuerungsprozesses ist das Aufblühen des städtischen Lebens und Wohnens in der Berliner Innenstadt durch hohe Qualität der Neubauten mit festgesetzten Wohnanteilen, der Bildung von Wohneigentum und gezielter Beteiligung.

Durch die schnelle Bereitstellung von Fördermitteln in der Anfangsphase konnte zunächst eine mit den Mietern abgestimmte und durch Sozialpläne abgesicherte Erneuerung durchgeführt und der modernisierungsbedingte Mietanstieg begrenzt werden. Die aus Gründen der Restitution anfänglich in hohem Maße öffentlich geförderte Modernisierung der Altbauten hat sich durch den Wegfall des Förderprogramms für private Wohngebäude 2001 verschoben und die Mittel wurden auf die Erneuerung, den Neubau und die Neugestaltung der öffentlichen Infrastruktur konzentriert. Die Gestaltung der urbanen Freiräume für alle Benutzergruppen, besonders der Spielplätze, Parks und Sportanlagen trugen zu einer Versorgung mit hoher Nachfrage bei. Die Umsetzung des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes führte zu einer deutlich verminderten Belastung, einer verbesserten Erreichbarkeit und einem gut ausgebauten Fuß- und Radwegenetz. Im Erfolg der Umsetzung der Sanierungsziele zeichnet sich eine gute Zusammenarbeit der an der Sanierung beteiligten Akteure ab.

Jahr	Meilenstein
1989	Gründung einer Bürgerinitiative gegen Abrissplanungen
1990	Die Spandauer Vorstadt wird Flächendenkmal, Beginn der Rückübertragungsverfahren
1992	Beginn der Vorbereitenden Untersuchung, Einrichtung einer Betroffenenvertretung
1993	Festsetzung einer Erhaltungssatzung, Förmliche Festsetzung, Erstellung Neuordnungskonzept
1994	1. Sitzung des Sanierungsbeirats der Spandauer Vorstadt
	Goldplakette für „Erhaltung des historischen Stadtraums in den neuen Ländern“
1995	Festsetzung von Mietobergrenzen im Sanierungsgebiet
1998	Aufstellungsbeschluss für den ersten B-Plan I-b5 zum Schutz der Wohnnutzung
2001	Einstellung der Förderung der Modernisierung privater Wohngebäude, Konzentration auf öffentliche Infrastruktur
2002	Einführung von Parkraumbewirtschaftung
	Goldplakette im Bundeswettbewerb „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume“
2003	Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans
2004	Beschluss eines Verkehrs- und Gestaltungskonzepts
2006	Mietobergrenzen werden als endgültig unzulässig erklärt
2007	Eröffnung der neuen Grünanlage Krausnickpark
	Einweihung des Neubauflügels des St Hedwig Krankenhauses
2008	Aufhebungsbeschluss 15. Januar 2008

2.5 Stadt Biberach – Sanierungsmaßnahme „Altstadt“

Das Quartier

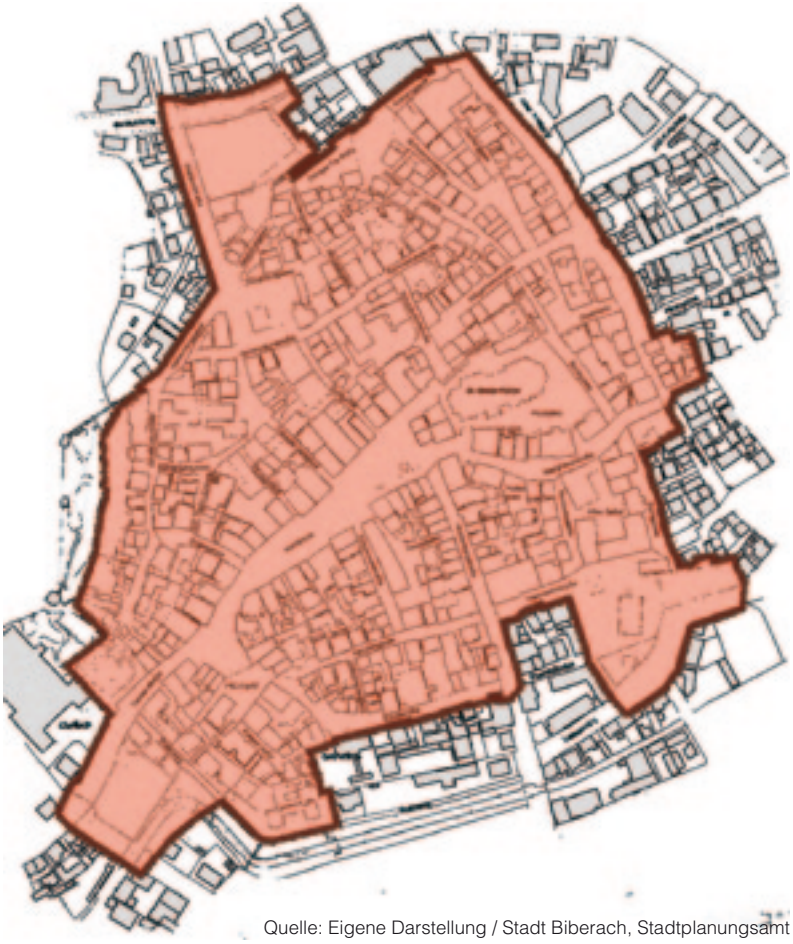
Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ umfasst den mittelalterlichen Stadtkern sowie das Weberviertel. Aufgrund seiner Nutzungsstruktur übernimmt die Altstadt die Funktion als Geschäftszentrum und Wohnstandort. Vor der Sanierung war das Gebiet durch eine Vielzahl erhaltenswerter Gebäude gekennzeichnet, die teilweise noch aus dem Mittelalter stammten. Allerdings waren die wenigsten Häuser in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten. Im Sanierungsgebiet lebten im Jahr 1975 etwa 2.000 Einwohner, dessen Bevölkerungsstruktur durch einen hohen Migrantenenteil und Überalterungstendenzen gekennzeichnet war.

Sanierungserfordernis

Durch Unsicherheit über Planungsabsichten der Stadt gab es Investitionstätigkeit auf der „Grünen Wiese“, was die Zentrumsfunktion der Altstadt schwächte. Das Verkehrssystem war unüberschaubar, die Straßen überlastet. 70 % der Betriebsinhaber bemängelten das Stellplatzdefizit, 18 % die schlechte Anbindung. Die Altstadt hatte aufgrund von erheblichen Mängeln in der Bausubstanz als Wohnstandort an Attraktivität verloren. 80 % der erfassten 360 Gebäude wurden als sanierungsbedürftig eingestuft.

Ziele und Konzept

Die erhaltende Erneuerung ohne Veränderungen der historischen Struktur und die Funktionsverbesserung waren Leitziele. Dazu zählten die Modernisierung erhaltenswerter Gebäude, die Objekterneuerung unter der weitestgehenden Berücksichtigung der historischen Struktur, aber auch die Verbesserung der Verkehrssituation und Maßnahmen zur Stadtbildpflege. Öffentliche Maßnahmen sollten Anreiz für private Investitionen geben. Der Erhalt des Weberviertels mit der Wiederherstellung der ursprünglichen gemischten Nutzungsstrukturen wurde angestrebt.



Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Biberach, Stadtplanungsamt

Foto: Holger Pietschmann

Modernisiertes Gebäude im Sanierungsschwerpunkt Weberberg

Organisation

Das Sanierungsverfahren wurde zu Beginn innerhalb der kommunalen Amtsstruktur und der STEG Stadtentwicklung Südwest GmbH betreut. Im Gebiet bestand ein Sanierungsbüro. Eine Sanierungsstelle wurde als Koordinationsorgan eingerichtet, eine Doppelbetreuung entstand. 1983 wurde der Vertrag mit dem Sanierungsträger aufgelöst und seine Aufgabe einer stadteigenen Trägergesellschaft, der Gemeinnützigen Stadtsanierungsgesellschaft Biberach mbH übertragen. 2002 wurde diese aufgelöst und die Stadterneuerung wieder innerhalb der Amtsstruktur betreut.

Umsetzung

Ordnungsmaßnahmen griffen beim Stockwerkseigentum, bei der Neuordnung alter Bausubstanz und bei der Umgestaltung öffentlicher Flächen. Alle erworbenen Grundstücke wurden reprivatisiert. Städtische Verwaltungsgebäude und Gemeindeeinrichtungen wurden erneuert. Modernisierungen erfolgten bei erhaltenswerter Bausubstanz. Mehrere Parkierungsanlagen, eine Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Bereiche entstanden. Platz- und Freiräume wurden umgestaltet. Die Erneuerung wurde in der Frühphase mit Hilfe einer Stadtbildsatzung, kommunaler Förderprogramme und einem rahmensetzenden Gebietstypenplan, in der Spätphase durch eine städtebaulich-freiraumplanerische Konzeption konkretisiert und umgesetzt.

Kosten und Finanzierung

In der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ beliefen sich die Einnahmen auf 39,2 Mio. Euro und die Ausgaben auf 44,4 Mio. Euro. Das ergibt einen Fehlbetrag von 5,2 Mio. Euro, den die Stadt alleine tragen musste. Der Hauptteil der zuwendungsfähigen Kosten wurde mit einem Anteil von ca. 67 % für Baumaßnahmen in Anspruch genommen. Ordnungsmaßnahmen ohne den Grunderwerb schlugen mit ungefähr 18 % als zweitgrößter Teil zu Buche.

Die Gesamtinvestitionssumme wurde auf ca. 100 Mio. Euro geschätzt, davon ca. 35 Mio. Euro für öffentliche und ca. 65 Mio. Euro für private Maßnahmen. Der in der Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ aufgetretene Fehlbetrag von 5,2 Mio. Euro kam wegen des Rückzuges des Bundes 1992 aus der Städtebauförderung zustande und musste von der Stadt getragen werden. Der Hauptteil der zuwendungsfähigen Kosten wurde mit einem Anteil von ca. 67 % für Baumaßnahmen in Anspruch genommen. Ordnungsmaßnahmen ohne den Grunderwerb schlugen mit ungefähr 18 % zu Buche. Die Städtebauförderungsmittel von ca. 35,9 Mio. Euro wurden durch Bund, Land und Gemeinde in Drittelteilung aufgebracht. Weitere Einnahmen waren Grundstückserlöse, Darlehensrückflüsse, abgelöste Ausgleichsbeträge und Wertansätze für Boden und für Gebäude.

Zu Anfang der Sanierungsmaßnahmen trat vor allem die Stadt Biberach als Investor auf. Diese Strategie zog private Investitionen nach sich. Zudem hielt die Stadt Biberach den eigenen Förderanteil konstant, um eine kontinuierliche Erneuerungstätigkeit bei Privatinvestoren zu sichern. Finanzielle Engpässe wurden durch Überarbeitung der Finanzierungsstrategie bewältigt.

Foto: Holger Pietschmann
Umgestalteter Viehmarkt mit Tiefgarage und Stadtbücherei

Bilanz und Bewertung

Die zahlreichen Sanierungsmaßnahmen haben zum Erhalt des historischen Altstadtkern beigetragen, die heute ein attraktives und homogenes Erscheinungsbild aufweist. Handlungsbedarf verbleibt in einzelnen Randzonen. Zwischen 1978 bis 1998 wurden etwa 60 % der sanierungsbedürftigen Wohnungen modernisiert oder durch Neubauten ersetzt. Am Weberberg sind etwa 80 % der teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz saniert. Die privaten Sanierungsmaßnahmen umfassten 100 Gebäude mit 194 Wohnungen, darunter 18 eingetragene Kulturdenkmale und 51 allgemeine Baudenkmale nach

Abbildung 12
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen und Vergütungen	7.546.758,00 €	8,69%
Grunderwerb	5.483.347,29 €	6,31%
Ordnungsmaßnahmen	15.592.486,64 €	17,95%
Baumaßnahmen	58.254.927,45 €	67,05%
Gesamt	**86.877.519,38 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Biberach

Abbildung 13
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderungsmittel Bund/ Land	46.763.254,00 €	61,05%
Eigenmittel der Gemeinde	23.381.627,00 €	30,52%
Grundstückserlöse	3.264.863,00 €	4,26%
Darlehensrückflüsse	293.240,46 €	0,38%
abgelöste Ausgleichsbeträge	1.258.673,44 €	1,64%
sonstige Einnahmen	603.203,56 €	0,79%
Wertansätze	1.040.931,00 €	1,36%
Gesamt	**76.605.792,46 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Biberach

dem Denkmalschutzgesetz. Die Stadterneuerung lief unter hohen Qualitätsansprüchen ab. Einzelne Um-, Neubau- und Modernisierungsvorhaben wurden mit Preisen ausgezeichnet. Die Stadt war mit ihrem Leitbild zudem Preisträgerin des Landeswettbewerbs „Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg 2004 / 2005“.

Verwaltungs- und Kultureinrichtungen wurden in sanierten Gebäuden untergebracht und führten zur Verbesserung der der öffentlichen Infrastruktur. Im Zuge der Verkehrsberuhigung realisierte man eine Fußgängerzone und verkehrsberuhigte Bereiche, dessen Platz- und Freiräume umgestaltet wurden. Dies führte zu einer nachhaltigen Verkehrsentlastung. Durch den Bau von drei Tiefgaragen am Altstadtrand wurden Stellplatzdefizite abgebaut. Über direkte Fußwegeführungen wurden die Standorte mit den Geschäfts- und Einkaufsbereichen um den Marktplatz verknüpft. Das Zusammenführen von kleinteiligem Stockwerkseigentum zu zeitgemäßen Wohneigentum verbesserte schwierige Eigentumsverhältnisse und ungünstige Wohnungszuschnitte.

Die Möglichkeit der Stadt, im Rahmen der Sanierung durch Planungs- und Rechtsinstrumentarien steuernd einzugreifen und nicht nur Investitionen im Bereich Wohnen, sondern auch im Gewerbe zu fördern, hat eine starke private Erneuerungstätigkeit nach sich gezogen. Eine weitere Mobilisierung wurde durch die Strategie der Stadt, zuerst öffentliche Gebäude als Initialwirkung zu sanieren, erreicht. Eine wichtige Rolle bei den privaten Investitionen lag in der Verknüpfung von Städtebaufördermitteln mit Fördermitteln des Denkmalschutzes und des städtischen Sanierungsprogramms. Die Altstadtsanierung wird heute auch ohne förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet über das städtische Programm fortgesetzt und Haushaltsmittel dafür bereitgestellt.

Die Stadterneuerung hat dazu beigetragen, dass Biberach heute eine lebendige Altstadt mit hohem Identifikationsfaktor hat. Um dies in Zukunft beizubehalten und ggf. die heutige Situation weiter zu verbessern, wurden neue, innovative Planungsinstrumente entwickelt. Die verschiedenen ineinander greifenden Instrumente fügen sich zu einer Strategie, die schon während der Sanierung zu einer hohen privaten Investitionstätigkeit beigetragen hat. Das sind das informelle Stadtentwicklungskonzept, die Überarbeitung der Gestaltungssatzung, die Entwicklung von komplexen Partizipationsprozessen und die Einrichtung eines Gestaltungsbeirats. Der Erneuerungsprozess wird bei hohen Qualitätsanforderungen kontinuierlich weiterentwickelt. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme besteht im Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ Handlungsbedarf. Der im STEK fest verankerte Prozess der Innenstadterneuerung wird immer noch als aktuell und nicht abgeschlossen angesehen.

Jahr	Meilenstein
1975	Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
1976	Satzung über ein besonderes gemeindliches Vorkaufsrecht für das Altstadtgebiet
1977	Auftrag an die gemeinnützige Südwest GmbH (STEG) über die Untersuchung eines abgegrenzten Teilgebiets
	Allgemeine Stadtbildsatzung für die Altstadt
1978	Vorlage des VU-Berichts, Festlegung der Ziele der Innenstadterneuerung durch den Gemeinderat auf einer Klausurtagung
	Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Altstadt“
ab 1980	Rahmensetzende Gebietstypenpläne (B-Pläne)
1980	Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich Pfluggasse/Zwingergasse
1983	Gründung der Gemeinnützigen Stadtsanierungsgesellschaft Biberach mbH (bis 2002)
1981–1984	Umbau der Rathäuser und der Volkshochschule „Obere Schranne“, Fertigstellung und Erweiterung der Fußgängerzone
1985	Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich Viehmarktplatz/Spital
1988–1990	Fertigstellung des Einkaufszentrums Steigerlager und der Tiefgarage Viehmarktplatz, Modernisierung „Komödienhaus“
1996	Fertigstellung der neuen Stadtbücherei am Viehmarktplatz (ehemaliger „Neuer Bau")
1998	Freiraumplanerische Konzeption Innenstadt
2003	Aufhebungssatzung
2005	Stadtentwicklungskonzept

Quelle: Eigene Darstellung / Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa

2.6 Hansestadt Bremen – Sanierungsmaßnahme Lüssum

Das Quartier

Das Sanierungsgebiet ist durch die Großwohnsiedlung „Neunkirchner Weg“ geprägt, die im Besitz verschiedener privater und öffentlicher Wohnungsbauunternehmen ist. Erbaut in den 1960 – 70er Jahren, besteht der südliche Teil aus viergeschossigen Gebäuden mit 4-7-Zimmer-Wohnungen. Den nördlichen Teil kennzeichnen ebenfalls viergeschossige Gebäude mit überwiegend 1-4-Zimmer-Wohnungen, ergänzt mit fünf 8-geschossigen und einem 14-geschossigen Punkthochhaus. Die achtgeschossigen Punkthochhäuser sind inzwischen zurückgebaut worden. Im Stadtteil konzentrieren sich wirtschaftlich schwach gestellte Bevölkerungsgruppen z.T. mit Migrationshintergrund.

Foto: Katharina Janke

Haus der Zukunft

Sanierungserfordernis

Das Sanierungserfordernis ergab sich aus strukturellen Defiziten des Stadtteils. Durch die Sanierung sollten die soziale Infrastruktur, die Bausubstanz der Wohngebäude sowie Straßen, Wege, Plätze und Freiflächen aufgewertet werden. Die Belegungspolitik des Sozialen Wohnungsbaus führte zu einer Konzentration von sozioökonomischen Problemlagen, die sich als problematisch erweist.

Ziele und Konzept

Ziele der Sanierung waren die Verbesserung der Nahversorgung, die Erweiterung des Gemeinschaftshauses durch Neubau, die Aufwertung des Wohnungsbestandes (z.B. behindertengerechte Umgestaltung der Hauseingänge), die Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung, die Schaffung von Parkplätzen, die Aufwertung von Grünflächen, die Errichtung von Platzflächen sowie die Verbesserung der sozialen Situation.

Organisation

Für die Sanierung waren das Amt für Wohnung und Städtebauförderung und das Bauamt Bremen-Nord zuständig. Sanierungsbeauftragter war das Architekturbüro ARCHIDEA. Im Stadtteil agierten die Projektgruppe Lüssum, Bewohnerplanungsgruppen sowie die Stadtteilgruppe Lüssum, die über Einzelmaßnahmen und Festlegung von Arbeitsschwerpunkten entschieden.

Umsetzung

Im Zuge der Sanierung entstanden ein neuer Quartiersplatz, ein Jugendspielbereich und neue Wege für Fußgänger und Radfahrer. Die soziale Infrastruktur wurde (z.B. über den Neubau des „Haus der Zukunft“, der Erweiterung des Spiel- und Gemeinschafts-

haus und dem Neubau des Horthauses Fillerkamp) aufgewertet. Erhebliche Mittel sind in die Umgestaltung und Modernisierung der Wohngebäude geflossen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf eine Höhe von 2,12 Mio. Euro. Innerhalb der Kostengruppen liegt der Schwerpunkt auf den Baumaßnahmen und der Modernisierung, die fast die Hälfte der gesamten Kosten ausmachen. Innerhalb der Baumaßnahmen ist der Neubau des Hauses der Zukunft mit 0,56 Mio. Euro die finanziell umfangreichste Maßnahme gewesen. Etwa 36 % von den Gesamtausgaben wurden für die Ordnungsmaßnahmen verwendet, insbesondere für die Herrichtung der Straßen, Wege und Plätze in Höhe von 0,47 Mio. Euro. Für die Entlohnung des Sanierungsbeauftragten sind 0,30 Mio. Euro verausgabt worden.

Die Finanzierung der Sanierung speist sich aus Städtebaufördermitteln des Bundes und der Gemeinde. Von privater Seite, also durch die Wohnungsbaugesellschaften sind zusätzlich geschätzte Mittel in Höhe von ca. 20 Mio. Euro in die Sanierung investiert worden. Darüber hinaus sind ein Teil der Maßnahmen unter Einbeziehung von Beschäftigungsinitiativen durchgeführt worden, was die Kosten für die Stadt Bremen gesenkt hat. Da die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, sind keine Ausgleichsbeiträge erhoben worden.

Bilanz und Bewertung

Die Ziele, die mit den Sanierungsmaßnahmen angestrebt wurden, sind weitgehend erreicht worden. Insbesondere die Neuregelung des fließenden und ruhenden Verkehrs und die Aufwertung des Wohnumfeldes sind hier zu nennen. Der Gebäudebestand befindet sich nach den Aufwertungsmaßnahmen in einem vergleichsweise guten Zustand. Einzelne, besonders problematische Hochhäuser sind im Rahmen des Stadtumbau West inzwischen zurückgebaut worden, was den statistischen Leerstand im Quartier verringert hat. Die eingerichteten öffentlichen Plätze werden gut angenommen und dienen der ansässigen Wohnbevölkerung zur Kommunikation.

Foto: Katharina Janke

Blick vom Lüssumer Ring auf das Punkthochhaus

Besonders positiv hervorzuheben sind das Haus der Zukunft und die hier angebotenen zielgruppenspezifischen Qualifizierungs- und Beratungsangebote, die einen wichtigen Teil zur sozialen Stabilisierung des Stadtteils beitragen. Gleiches gilt für das Spiel- und Gemeinschaftshaus. Zum Teil sind inzwischen nach intensiver Nutzung Spielplätze „abgespielt“, was aber üblichen Abnutzungserscheinungen entspricht. Gleiches gilt für Gestaltungsmaßnahmen im Wohnumfeld (z. B. Zäune), die nicht mehr einwandfrei sind. Die eingerichteten Mietergärten werden aufgrund der hohen Fluktuation im Stadtteil z. T. nicht mehr gepflegt und beeinträchtigen dadurch das Erscheinungsbild der Wohnungsbestände.

Da bereits zu Beginn des Vorhabens deutlich war, dass eine rein bauliche Aufwertung des Stadtteils nicht ausreichen würde, wurde die Sanierung in einen größeren stadtpo-

Abbildung 14
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitende Untersuchung	5.112,92 €	0,24%
Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten	298.440,05 €	14,22%
Freihändiger Grundstückserwerb	27.912,96 €	1,33%
Ordnungsmaßnahmen	755.052,84 €	35,97%
Baumaßnahmen / Modernisierung	1.012.749,06 €	48,24%
Gesamt	**2.099.267,83 €**	**100,00%**

Quelle: Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (o.J.) Übersicht zu den Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen der Sanierung

Abbildung 15
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderungsmittel des Bundes	707.568,14 €	33,35%
Komplementärmittel der Gemeinde	1.414.254,82 €	66,65%
Gesamt	**2.121.822,96 €**	**100,00%**

Quelle: Der Senator für Umwelt, Bau, Verkehr und Europa (o.J.) Übersicht zu den Gesamtausgaben und Gesamteinnahmen der Sanierung

litischen Kontext gesetzt und mit städtischen Programmen (Nachbesserung in Großwohnsiedlungen, Wohnen in Nachbarschaften) ergänzt und die Mittel gebündelt. Diese Vorgehensweise ist ausgesprochen zweckdienlich, da das Beispiel gezeigt hat, dass nur ein integrierter Ansatz die Chance bietet, diesen Stadtteil nachhaltig zu stabilisieren. Demnach ist auch die aktuelle Anwendung der Förderprogramme Soziale Stadt, Lokales Kapital für soziale Zwecke – LOS, Stadtumbau West sinnvoll.

Ausgesprochen positiv ist die Bewohnerbeteiligung an der Umsetzung der Erneuerungsprogramme einzuschätzen, die einen Teil des Erfolges der Sanierung ausmachen. Durch diese umfangreichen Maßnahmen konnten die Bewohner in die Lage versetzt werden, qualifiziert über die Sanierungsmaßnahmen (z. B. Planung der Wohnhöfe, Eingangsbereiche) mit zu entscheiden und für einzelne Programme Budgetverantwortung zu übernehmen. Dies trägt auch dazu bei, Nachbarschaften zu stabilisieren und Fluktuation zu vermindern. Nach wie vor problematisch ist die einseitige Sozialstruktur im Stadtteil, die sich auch durch die langjährige Förderung im Zuge der Städtebauförderung nicht entscheidend verändert hat und den Stadtteil heute immer noch ein schwieriges Image verleiht.

Jahr	Meilenstein
1987	Beschluss über Beginn der Vorbereitenden Untersuchung
1987	Erste Bewohnerversammlung zu Erneuerungsmaßnahmen
1988	Erste Bildungsseminare für Bewohner zum Thema Nachbesserung
1989	Umgestaltung von Freiräumen im Wohnungsbestand der Beamten-Baugesellschaft Bremen
1989	Umgestaltung der Eingangsbereiche im Wohnungsbestand der Beamten-Baugesellschaft Bremen
1990	Bekanntmachung des Ortsgesetzes über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
1990	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchung
1991	Bau des Horthauses Fillerkamp
1993	Beginn der Hofplanungen bzw. Wohnumfeldmaßnahmen unter Beteiligung der Bewohner
1993	Bau des Quartiersplatzes an der Lüssumer Heide
1994	Einweihung der Erweiterung des Spiel- und Gemeinschaftshauses
1996	Umbau des Ladenzentrums am Lüssumer Ring
1997	Einweihung des „Haus der Zukunft“
1998	Beschluss des Bremer Programmes „Wohnen in Nachbarschaften“
1999	Lüssum-Bockhorn wird Programmgebiet in der „Sozialen Stadt“
2001	Aufhebung der Sanierungssatzung
2006	Lüssum-Bockhorn wird Programmstadtteil im Stadtumbau West

2.7 Stadt Duisburg – Stadterneuerungsprogramm Marxloh

Das Quartier

Der Stadtteil Marxloh liegt im Duisburger Norden und wird durch die Nähe zum angrenzenden ThyssenKrupp Stahlwerk geprägt. Die Lage stellt ein erhebliches Entwicklungshemmnis dar und wird durch die städtebaulichen Zäsuren der A 42 und der A 59 verstärkt. Im Stadtteil lebten 1990 ca. 22.000 Einwohner. Die Flächennutzung wird vor allem durch Gewerbe- und Industrieflächen mit 42 % dominiert. Deutlich weniger Raum nehmen die Wohnbauflächen mit 9,3 % und die Grünflächen mit 15,4 % ein. Baulich wird der Stadtteil durch seine oftmals gründerzeitlichen Gebäude geprägt. Ein Teil des Bestandes ist im Besitz von Wohnungsbaugesellschaften, die (ehemalige) Werkssiedlungen unterhalten.

Sanierungserfordernis

Das Sanierungserfordernis ging mit der Entwicklung des Stahlwerkes, den damit verbundenen gesundheitlichen Belastungen der Bevölkerung und dem städtebaulichen Verfall einher. Arbeitsplatzverluste in den Montanbetrieben erzeugten weitere strukturelle Defizite wie den Wandel der Bevölkerungsstruktur, der sich in einem hohen Ausländeranteil, hohen Arbeitslosenquoten sowie einem niedrigen Bildungsniveau zeigt.

Ziele und Konzept

Das „Stadterneuerungsprogramm Marxloh“ konzentrierte sich zunächst auf die Verbesserung der baulichen Struktur bzw. das Wohnumfeld. Eingebettet in das „Konzept zur erhaltenden Stadterneuerung“ der Stadt Duisburg wurde daraus ein „Maßnahmenprogramm zur gebietsbezogenen Wohnumfeldverbesserung für die Ortsteile Alt-Hamborn und Obermarxloh“ abgeleitet.

Organisation

Die baulichen Maßnahmen im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms waren eingebettet in ein vereinfachtes Sanierungsverfahren. Auf die Einbeziehung eines Sanierungsträgers wurde verzichtet. Die Vorbereitende Untersuchung sowie die Planung und Umsetzung der Maßnahmen wurde an das Aachener Planungsbüro Dr.-Ing. Baier übertragen.

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Duisburg

Umsetzung

Die wesentlichen Maßnahmen im Zuge des Stadterneuerungsprogramms Marxloh waren der Freiflächenausbau („Wolfsbahntrasse“) und die Freiraumvernetzung, der Umbau der Weseler Straße als zentrale Verkehrsachse, der Mischflächenausbau, die Verkehrsberuhigung und der Fußgängerzonenausbau, die Blockinnenbegrünung, sowie die Straßenraumbegrünung und Platzgestaltung.

Foto: Katharina Janke

Hagedornstraße

Foto: Katharina Janke

Innenhofgestaltung Block Marienstraße-Mittelstraße-Agnesstraße-Sandstraße

Kosten und Finanzierung

Wichtigste Finanzierungsquelle für die Erneuerungsmaßnahmen waren die Mittel aus der Städtebauförderung. Die Gelder wurden zu 90 % vom Land Nordrhein-Westfalen getragen. Die verbleibenden 10 % trug die Stadt Duisburg. Auf dieser Basis hat das Bundesland zwischen 1990 und 1993 Kosten für die Maßnahmen in Höhe von 5,55 Mio. Euro als förderfähig anerkannt. Da die Sanierung in einem vereinfachten Verfahren durchgeführt wurde, wurden keine Ausgleichsbeiträge erhoben. Allerdings sollten die Bewohner des Gebietes über die Erhebung von KAG Beiträgen an den Kosten beteiligt werden. Ob und in welcher Höhe diese eingenommen wurden, ist nicht bekannt.

Abbildung 16
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitende Untersuchungen und Planungen	76.693,78 €	1,38%
Öffentliche Straßen, Wege und Plätze	2.905.160,47 €	52,38%
Öffentliche Grünflächen	423.860,97 €	7,64%
Private Hof- und Hausflächen	948.446,44 €	17,10%
Durchführungsaufgaben und Erfolgskontrolle	1.192.332,67 €	21,50%
Gesamt	**5.546.494,33 €**	**100,00%**

Quelle: Zuwendungsbescheid Nr. 04/78 des Regierungspräsidenten

Abbildung 17
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebaufördermittel des Landes	4.991.844,90 €	90%
Komplementärmittel der Kommune	554.649,43 €	10%
Gesamt	**5.546.494,33 €**	**100%**

Quelle: Zuwendungsbescheid Nr. 04/78 des Regierungspräsidenten

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen basierte ausschließlich auf öffentlichen Mitteln. Aufgrund der prekären Situation des städtischen Haushalts ist der Stadt Duisburg eine Anteilfinanzierung der förderfähigen Kosten in Höhe von 90 % bewilligt worden. Die Einbeziehung privater Mittel z. B. von ansässigen Wohnungsunternehmen ist nicht bekannt.

Bilanz und Bewertung

Die Bilanz dieser Maßnahmen muss vor dem Hintergrund der erheblichen sozio-ökonomischen Probleme im Stadtteil gesehen werden. Bei aller Qualität und Richtigkeit der Maßnahmen konnte ein alleiniger Ausbau von Freiflächen, Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, der Ausbau von Fußgängerzonen sowie die Begrünung von Straßen und Hofflächen keine nachhaltigen Impulse für die notwendige wirtschaftliche und gesellschaftliche Erneuerung leisten.

Vor dem Hintergrund einer sich drastisch verschlechternden Situation am Arbeitsmarkt im Jahr 1993 reagierte daher die Stadt Duisburg erstmals mit einem „Ressortübergreifenden Stadterneuerungsprogramm Hamborn-Marxloh“. Eingebettet in das „Integrierte Handlungskonzept für Stadtteile mit

besonderem Erneuerungsbedarf“ des Landes Nordrhein-Westfalen sollte unter der Einbeziehung der Bevölkerung eine umfassende bauliche, ökonomische und soziale Erneuerung des Stadtteils stattfinden. Zentrales strategisches Element war die Verknüpfung verschiedener Politikfelder und die Bündelung von Fördermitteln. Dieser Ansatz wurde dann 1995 durch die „Gemeinschaftsinitiative der europäischen Union für städtische Gebiete – URBAN“ finanziell unterstützt. Die intensive Förderung des Stadtteils hat bis heute dazu geführt, dass die Wohn- und Lebensverhältnisse verbessert werden konnten und spürbare Erfolge zeigen. Verbessert wurden die städtebauliche Situation z. B. (Weseler Straße, Pollmann Kreuz), die Organisation sozialer Prozesse (z. B. in Form von Bürgerschaftlichem Engagement und der Etablierung von Netzwerken), die Verbesserung der lokalen Ökonomie („Brautmodencluster“) sowie die Integration verschiedener Bevölkerungsgruppen.

Trotz dieser positiven Wirkungen bleibt die Situation aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen wie z. B. Abwanderungstendenzen, hohe Umweltbelastungen sowie die schwache sozioökonomische Bevölkerungsstruktur äußerst schwierig, was in der Konsequenz dazu geführt hat, dass in Duisburg Marxloh im Juni 2006 ein neues Sanierungsverfahren in den Ortsteilen Marxloh und Bruckhausen/Beeck beschlossen wurde.

Jahr	Meilenstein
1979–1984	Konzept zur erhaltenden Stadterneuerung Duisburg-Hamborn (Ortsteile Marxloh, Obermarxloh und Alt-Hamborn)
1987	Beschluss zum „Stadterneuerungsprogramm Marxloh“
1987	Ausarbeitung des „Wohnumfeldprogramms Marxloh“ durch das Planungsbüro Dr.-Ing. Baier, Aachen
1988	Beschluss über die förmliche Festlegung des Gebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen
1988	Beginn des Ausbaus des Grünzuges „Wolfsbahntrasse“
1990–1994	Ausbau und Umbau verschiedener Straßen und Plätze (u. a. Friedrich-Engels-Straße, Grillostraße, August-Bebel-Platzes, Henriettenstraße, Hagedornstraße, Rolfstraße)
1991	Beschluss zum Sonderprogramm Hamborn/Marxloh „Duisburg 2000“
1993	Beschluss zum „Ressortübergreifenden Stadterneuerungsprogramm Hamborn/Marxloh“
1993	Aufnahme des Stadtteils in das Landesprogramm für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf
1994	Gründung des „Projekt Marxloh“
1995	Aufnahme in die „Gemeinschaftsinitiative der Europäischen Union für städtische Gebiete – URBAN“

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Esens Altstadtsanierung

2.8 Stadt Esens – Sanierungsgebiete Altstadt

Das Quartier

Das Sanierungsbiet umfasst die gesamte Esenser Altstadt. Als Zentrum der Stadt beherbergt die Altstadt wichtige kulturelle, religiöse und öffentliche Gebäude und dient als Versorgungs- und Einzelhandelszentrum. Städtebaulich und architektonisch wird die Altstadt durch z. T. historische 1- bis 2-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude geprägt. Der Stadtgrundriss wurde bis heute kaum verändert. Typisch für die Altstadt sind die Traufgassen, die für die Erschließung der mitunter recht tiefen Gebäudekörper sowie die Ableitung des Regenwassers gebaut wurden. Als Baumaterial wurde ein roter Mauerziegel verwendet, der z. T. verputzt wurde, um Ornamente auf die Fassade zu bringen.

Foto: Holger Pietschmann

Marktplatz mit Rathaus

Sanierungserfordernis

Das Sanierungserfordernis entstand durch die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs, der die Altstadt erheblich belastete. Weiterhin sollte die Möbelfabrik JASO aus der Altstadt an die Peripherie der Stadt verlegt werden. Darüber hinaus war eine erhebliche Anzahl von Wohn- und Geschäftsgebäuden baufällig. Baulücken entstanden und Investitionen sowohl in den Erhalt als auch in den Neubau blieben aus. 1967 galt nur ca. ein Drittel der Gebäude als gut erhalten.

Ziele und Konzept

Ziele der Sanierung der zwei Vorbereitenden Untersuchungen waren: Stärkung und Entwicklung des historischen Geschäftszentrums; Verdichtung der Bebauung in ortsüblicher Bauweise; Flächensanierung zwischen Burg- und Rosenstraße; Neuordnung des fließenden und des ruhenden Verkehrs; Verbesserung der privaten Bausubstanz; Stärkung der Nutzungsmischung von Wohnen, Versorgung und Fremdenverkehr.

Organisation

1965 wurde die Niedersächsische Heimstätten GmbH mit einer Strukturuntersuchung beauftragt, woraufhin neun Bebauungspläne erstellt wurden, die das gesamte Sanierungsgebiet abdeckten. 1970 wurde die Niedersächsische Gesellschaft für Landesentwicklung und Wohnungsbau mbH als Sanierungstreuhänderin beauftragt. Weitere Planungen übernahmen Architektur- und Planungsbüros.

Umsetzung

Die Sanierung lässt sich in zwei Phasen einteilen: Nach der teilweisen Flächensanierung, die den Rückbau von 47 Gebäuden umfassten, sind Neu- und Ersatzbauten entstanden. Zusätzlich ist der zentrale Kirchplatz über Gebäudesanierungen und eine Platzgestaltung erneuert worden. Danach folgten gezielte Objektsanierungen an 17 Gebäuden sowie Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, -lenkung und zur Schaffung von Parkplätzen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf 8,6 Mio. Euro. Innerhalb der Kostengruppen liegt der Schwerpunkt auf den Ordnungsmaßnahmen, die mit 4,1 Mio. Euro ca. 48 % der gesamten Kosten ausmachen. Etwa jeweils ein Viertel der Kosten machen die Bau- bzw. Modernisierungsmaßnahmen mit 1,9 Mio. Euro sowie der Grunderwerb mit 2,1 Mio. Euro aus. Die Vergütung des Sanierungsträgers beläuft sich auf ca. fünf Prozent. Das entspricht 0,5 Mio. Euro.

Die bedeutendsten Einzelposten sind die Erschließungsmaßnahmen (darunter Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, Platzgestaltung etc.) sowie die Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Kurverwaltung, Museum). Die Finanzierung der Sanierung speist sich überwiegend aus Städtebaufördermitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen sowie aus den Eigenmitteln der Stadt. Ergänzend dazu konnten Erlöse aus der Bewirtschaftung, Erträge aus Grundstücksverkäufen sowie Zinserträge in die Sanierung eingebracht werden. Darüber hinaus wurden für die Umgestaltung der Kirchwarf Mittel in unbekannter Höhe aus dem Konjunktur- und Zukunftsinvestitionsprogramm des Landes Niedersachsen aufgeschlossen. Durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen konnten zusätzlich knapp fünf Prozent der Gesamtausgaben der Sanierung abgedeckt werden. Von privater Seite sind geschätzte Mittel in Höhe von 17 – 20 Mio. Euro für den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung des Gebäudebestandes mobilisiert worden.

Bilanz und Bewertung

Die Ziele der Sanierung sind weitestgehend umgesetzt. Daneben ist es gelungen, bau- und stadtgeschichtlich bedeutsame Gebäude sowie den historischen Stadtgrundriss zu

Foto: Holger Pietschmann

Arkaden an der Kirchwarf

erhalten und heutigen Anforderungen anzupassen. Die private Sanierungstätigkeit spielte in Esens eine große Rolle und wird auf das zwei- bis dreifache Volumen der öffentlichen Investitionen geschätzt. Hervorzuheben ist auch, dass es Esens gelungen ist, vergleichsweise „geräuschlos“ die öffentlichen Mittel durch Ausgleichsbeträge in Form von Ablösevereinbarungen zu ergänzen. Diese betragen ca. 5 % der Gesamtausgaben. Für eine Veränderung der Sozialstruktur der Altstadt, die möglicherweise durch die Sanierung ausgelöst wurde, gibt es keinen quantitativen Nachweis. Tendenziell werden die Veränderungen aber als eher gering eingeschätzt.

Heute stellt sich Esens als lebendige Kleinstadt dar, die durch die Sanierungsmaßnahmen nachhaltig aufgewertet worden ist. Derzeit sind keine gravierenden städtebaulichen oder funktionalen Mängel festzustellen, die eine weitere Förderung nach sich ziehen würden. Die verkehrlichen Probleme durch den motorisierten Individualverkehr sind weitgehend beseitigt. Die verkehrsberuhigten Straßen sind nach wie vor in einem sehr guten baulichen Zustand.

Abbildung 18
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen	30.718.42 €	0,36%
Grunderwerb	2.076.512,78 €	24,17%
Ordnungsmaßnahmen	4.130.573,21 €	48,09%
Baumaßnahmen / Modernisierung	1.855.869,38 €	21,61%
Abwicklung der Sanierung	27.098,47 €	0,31%
Vergütung Sanierungsträger	468.931,35 €	5,46%
Gesamt	**8.589.703,61 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Esens (Hrsg.) (1997): Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen, Stadt Esens Altstadtsanierung

Abbildung 19
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebaufördermittel des Landes und des Bundes	5.082.241,30 €	59,17%
Komplementärmittel der Kommune	2.541.120,65 €	29,59%
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	417.448,35 €	4,86%
Einnahmen aus Ausgleichsbeiträgen	411.639,05 €	4,79%
Bewirtschaftungserträge	92.149,11 €	1,07%
Zinserträge	44.968,12 €	0,52%
Gesamt	**8.589.566,58 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Esens (Hrsg.) (1997): Städtebauliche Erneuerung in Niedersachsen, Stadt Esens Altstadtsanierung

Der Einzelhandel und die gastronomischen Einrichtungen weisen eine gute Qualität auf, was für eine vom Tourismus abhängige Kommune von außerordentlich hohem Wert ist. Strukturelle Leerstände sind nicht zu beobachten. In der Bevölkerung umstritten sind aufgrund ihrer Gestalt die in den 1980er Jahren gebauten Arkaden an der Kirchwarf. Derzeit stehen die ursprünglich als Cafe genutzten Räumlichkeiten leer und müssen aufgrund baulicher Mängel saniert werden. Der bauliche Zustand der Wohn- und Geschäftshäuser ist im Allgemeinen gut bis sehr gut. Auch hier sind kaum Leerstände zu verzeichnen, die auf strukturelle Mängel hinweisen würden. Insgesamt können die Sanierungsmaßnahmen in Esens als Erfolg gewertet werden. Auch wenn die Dauer von 33 Jahren für einen langwierigen Sanierungsprozess spricht, sind die positiven Effekte für die Altstadt deutlich zu sehen. Positiv zu werten ist auch, dass durch die Erhebung der Ausgleichsbeiträge eine unterstützende Finanzierung aus privater Hand in die Sanierung einfließen konnte.

Jahr	Meilenstein
1965	Ratsbeschluss zur Durchführung der Sanierung
1965	Beauftragung der Niedersächsischen Heimstätten GmbH für eine Strukturuntersuchung
1967	Erste Vorbereitende Untersuchungen
1967	Anerkennung als „Modell zur Erneuerung von Städten und Dörfern“ durch den Bund
1968	Erstellung des Verkehrskonzeptes
1970	Beauftragung der Niedersächsischen Landesentwicklungsgesellschaft (NILEG) als Sanierungsträger
1970	Verlagerung der Möbelfabrik und Beginn der Flächensanierung
1971	Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete I und II
1974	Überarbeitung des Verkehrskonzeptes
1977	Durchführung des ersten Stadtfestes
1980	Ratsbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebietes
1984	Esens erhält für die Stadtsanierung den 1. Preis im Landeswettbewerb „Bauen und Wohnen in alter Umgebung“
1986	ergänzende Vorbereitende Untersuchungen
1987	Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet III wird rechtskräftig
1997	Offizieller Abschluss der Sanierungsmaßnahmen
1998	Aufhebung der Sanierungssatzung

2.9 Stadt Freiburg/Breisgau – Sanierungsmaßnahme Im Grün

Das Quartier

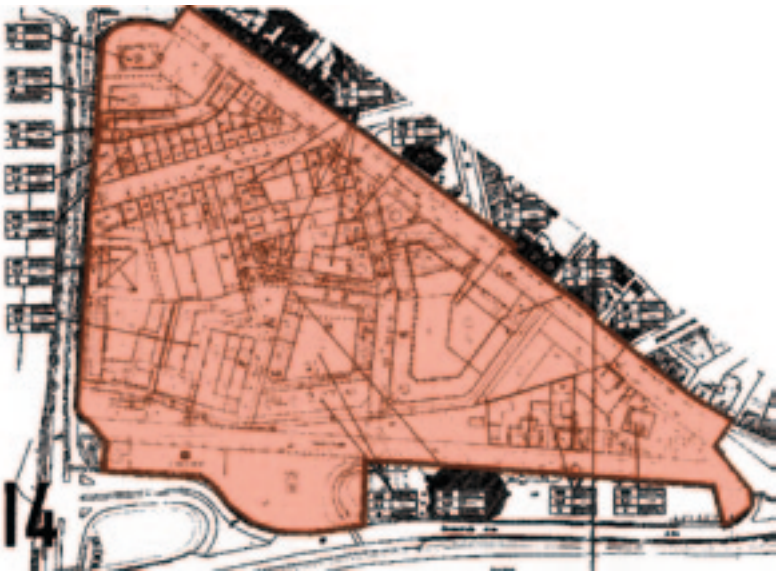
Das vor der Altstadt im ehemaligen Glacisvorfeld gelegene gemischt genutzte Quartier im Grün entstand Ende des 19. Jahrhunderts. Der Bereich war wegen seiner Nähe zur Eisenbahn vor allem für Gewerbetreibende attraktiv, die sich in der damals dynamisch wachsenden Stadt ansiedelten und in der unmittelbaren Nähe ihrer Fabriken Betriebswohnungen errichteten. Es entstand eine kleinteilige Wohnbebauung in geschlossener Bauweise. Die heterogene Grundstruktur, die sich nach Norden hin verdichtete, blieb bis in die 1970er Jahre erhalten, wenngleich die Intensität der gewerblichen Nutzung zum Zeitpunkt des Sanierungsbeginns nachgelassen hatte.

Sanierungserfordernis

Das Gebiet bildet ein innenstadtnahes Quartier, das wegen der Bahnhofsnähe eine hohe Lagegunst aufweist, aber zu Beginn der Sanierung als untergenutzt galt. Viele ursprüngliche Fabriken waren aufgegeben worden. Die Bausubstanz befand sich wegen unterlassener Instandhaltungsmaßnahmen auf Grund der geringen Finanzkraft der untergeordneten gewerblichen Nachnutzer in schlechtem Zustand. Die Bevölkerung war kontinuierlich zurückgegangen und die Zahl der ausländischen Bewohner überproportional gestiegen. 1970 wurde das Gebiet im FNP-Entwurf als Sanierungsgebiet dargestellt.

Ziele und Konzept

Die Vorbereitenden Untersuchungen empfahlen für das als Cityrandgebiet eingestufte Quartier eine Funktionsumwandlung zugunsten des Wohnens. Auf den durch Betriebsverlagerung frei werdenden Flächen sollten Stadthäuser auf kleinen Parzellen entstehen. Weiteres Ziel war die Verbesserung der Wohnungsqualität der Altbauten durch Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung, Hofentkernung- und Begrünung sowie dem Bau von Tiefgaragen. Die Ziele wurden mehrfach modifiziert. Nach der 1. Auslegung des Bebauungsplans 1982 wurde stärker auf Modernisierung, Instandsetzung und den Erhalt der durchmischten Struktur Wert gelegt. Ab 1980 bis 1990 wurden mehr bestandsorientierte Änderungen vorgenommen.



Quelle: Eigene Darstellung / Freiburger Stadtbau GmbH

Organisation

Mit der Sanierungsaufgabe wurde 1980 die hierfür gegründete Freiburger Gesellschaft für Stadterneuerung (FGS) beauftragt. Das Bauverwaltungsamt diente als Koordinationsstelle zwischen Stadtverwaltung und Sanierungsträgerin. Die FGS trat u. a. als Zwischenerwerber der neu zu ordnenden Gewerbegrundstücke auf. Ein Sanierungsbeirat (Auflösung 1982) wurde eingerichtet. So war ein direkter Kontakt zwischen Gemeinderat und Akteuren vor Ort sichergestellt. Die von Anfang an konfliktreiche und misstrauische Stimmung der Bürger (es fanden zahlreiche Hausbesetzungen und Proteste gegen die Sanierung statt) wurde durch intensive Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren aufgefangen.

Foto: Holger Pietschmann

Grether Fabrik

Foto: Holger Pietschmann

Wohnungsneubau Adlerstraße 12

Umsetzung

Um eine Arrondierung durch Wohnen zu ermöglichen, wurde der ehemals gewerblich dominierte Süden neu geordnet und eine feinere Erschließung realisiert. Auffällige Baumaßnahmen waren größere Büro- und Wohnbauten, die in bis zu fünfgeschossiger Blockrandbauweise erreichtet wurden. Die erhaltende Erneuerung der gründerzeitlichen Bausubstanz im Norden sah städtebauliche Angleichungen durch Aufstockungen vor. Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität entstanden neu.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Sanierung belaufen sich auf 19,50 Mio. Euro. Davon entfiel der größte Teil auf Grunderwerbskosten mit 6,28 Mio. Euro. An zweiter Stelle stehen die Ordnungsmaßnahmen mit ebenfalls ca. 6,28 Mio. Euro. An dritter Stelle liegen die Modernisierungsmaßnahmen mit 2,56 Mio. Euro, was nicht zuletzt mit dem Charakter der Maßnahme und seinem geringen Wohnungsbesatz im Südteil zu tun hat. Geringere Summen entfielen auf Vergütungen und Honorare sowie der Spitzenfinanzierung für die Verlagerung von Gewerbebetrieben. Der Blick auf die Kostenstruktur lässt eine Reihe von nicht förderfähigen Maßnahmen außer Acht, die im Sanierungstreuhandvermögen durchgeführt wurden. Dies betrifft z. B. die Eigentumswohnanlage „Adlerstraße“, aber auch Investitionen in kulturellen und für den Gemeinbedarf genutzten Gebäuden. Die Sanierung wurde mit jeweils 4,05 Mio. Euro drittelfinanziert. Hinzu kamen Einnahmen aus Mieten und Grundstücksverkäufen, die trotz der erheblichen Aufwertung und Verdichtung des Grundstücks nicht die Grunderwerbskosten eingespielt haben. Bei einer weitestgehenden Inanspruchnahme der Ablöseregelung kam es zu Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen im Umfang von 1,75 Mio. Euro. Weiterhin ist zu bemerken, dass im Lauf des Verfahrens der Förderrahmen in mehreren Schritten von 8,36 auf 12,505 Mio. Euro erhöht, aber nicht ganz ausgeschöpft wurde. Die verbliebenen 0,35 Mio. Euro kamen anderen Freiburger Sanierungsgebieten zugute. Der städtische Anteil hat sich im weiteren Verlauf um 0,35 Mio. Euro übernommene nicht förderfähige Kosten erhöht.

Abbildung 20
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen	0,39 Mio. €	2,0%
Vergütungen	2,22 Mio. €	11,4%
Grunderwerb	6,29 Mio. €	32,3%
Ordnungsmaßnahmen	6,28 Mio. €	32,2%
Modernisierungen	2,56 Mio. €	13,1%
Spitzenfinanzierungen	1,75 Mio. €	9,0%
Gesamt	**19,49** Mio. €	**100,0%**

Quelle: Stadt Freiburg / FGS 1999: 30

Bilanz und Bewertung

Die in der ersten Hälfte der 1980er Jahre überarbeiteten Ziele konnten nach intensiven Diskussionen weitgehend erreicht werden. Die Zahl der Arbeitsstätten konnte trotz Auslagerung einiger ansässiger Betriebe um 50 % gesteigert werden. Es vollzog sich ein Strukturwandel, so dass heute etwa zwei Drittel Dienstleistungsunternehmen sind. Büroflächen haben sich angesiedelt, die eine bessere Ausnutzung der Grundstücke erlaubten. Auch bei den Wohnnutzungen konnte die Grundstücksausnutzung gesteigert werden. Zudem wurde eine Reihe von privaten Investitionen ausgelöst. Neue Unternehmen und die IHK haben sich vor Ort niedergelassen, und private Investoren haben das Gebiet baulich nachverdichtet.

Abbildung 21
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Bundes- und Landesmittel	8,10 Mio. €	36,9%
Städtische Mittel	4,05 Mio. €	18,5%
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	5,25 Mio. €	23,9%
Darlehensrückflüsse aus Spitzenfinanzierungen	0,57 Mio. €	2,6%
Ausgleichsbeträge	1,75 Mio. €	8,0%
Sonstige Einnahmen	2,22 Mio. €	10,1%
Gesamt	**21,94** Mio. €	**100,0%**

Quelle: Stadt Freiburg / FGS 1999: 30

Die Einwohnerzahl des Quartiers stieg von 584 Personen im Jahr 1980 auf 863 Personen im Jahr 1998. Einen überdurchschnittlichen Anteil im gesamtstädtischen Vergleich bilden junge Leute im Alter von 18 bis 30 Jahren, davon hauptsächlich Studenten. Trotz der gebauten Seniorenwohnungen ist der gestiegene Anteil der über 65-Jährigen nicht auffallend hoch. Es gibt kaum Kinder im Quartier, so dass die vier Kindergärten eine übergebietliche Funktion erfüllen. Der Ausländeranteil hat sich an den städtischen Durchschnittswert angenähert.

Das innenstadtnahe Quartier hat sich erheblich gewandelt. Der Stadterneuerungsprozess kann als Wandel eines niedergehenden Industriebereichs in ein zeitgemäßes Dienstleistungsquartier begriffen werden. Dass dabei die Wohnfunktion und die Kultur gestärkt wurden, trägt zu seiner Vielfalt und Stabilität bei. Hierfür waren die Nähe zur Universität und zum Bahnhof mit verantwortlich. Die Innenstadtnähe schlägt sich auch in der heutigen Bevölkerungsstruktur nieder, die auf die Zielgruppen Senioren und Studierende ausgerichtet ist. Zwar liegt eine solche Profilierung des Stadtteils nahe, doch stellt sich die Frage, ob nicht langfristig eine stärkere Familienorientierung zur Bindung von Absolventen möglich gewesen wäre. Hierzu hätten ggf. andere Wohnformen als Studentenwohnungen gefunden werden können. Die Auseinandersetzungen in der Anfangsphase um alternative Wohnformen scheinen lange zurück zu liegen, macht aber in der Rückschau deutlich, wo die Schwierigkeiten des Sanierungsprozesses im Sinne der behutsamen Erneuerung liegen. Ein einfaches Modell für den Umgang mit gewerblichen Konversionsflächen, das in einem bestandsorientierten Prozess vielfältigste Nachnutzungsformen hervorbringt, setzt eine mit überschaubaren finanziellen Mitteln baulich nachnutzbare Substanz und eine kontrollierbare immobilienwirtschaftliche Gesamtsituation voraus. Hier hatte das Gebiet teils gute Voraussetzungen, doch wäre vielleicht ein ehrgeizigerer Ansatz möglich gewesen. Man muss sich fragen, ob die entstandenen Großstrukturen im Wohnbereich nicht baugruppenbezogene Alternativen und einen stärker parzellenorientierteren Städtebau erlaubt hätten.

Jahr	Meilenstein
1968	Flächensanierungsüberlegungen für das Gebiet
1977	Grobanalyse des Quartiers durch die Stadtverwaltung
1978	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
1979	Beginn der öffentlich geförderten Sanierung in Freiburg mit förmlicher Festsetzung des Sanierungsgebiets „Im Grün“
1980	Gründung und Beauftragung des Sanierungsträgers Freiburger Gesellschaft für Stadterneuerung (FGS)
1981	Gemeinderatsbeschluss über Möglichkeiten selbst bestimmter Lebensformen Jugendlicher
1981–1984	Ankauf von Schlüsselflächen durch die FGS
1982	Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Festlegung von gegenüber der VU abgewandelten Zielen
1985/1986	Höhepunkt der Aussiedlung von Gewerbebetrieben
1998	Aufhebung der Sanierungssatzung
1983-2004	Zweite bis fünfte Auslegung des Bebauungsplanentwurfs und Satzungsbeschluss

Quelle: Eigene Darstellung / Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung

2.10 Freie und Hansestadt Hamburg – Sanierungsmaßnahme Ottensen-Spritzenplatz

Das Quartier

Der historisch als Arbeiter- und Studentenviertel geprägte Stadtteil Ottensen liegt westlich der Hamburger Innenstadt im Bezirk Altona und wird im Süden von der Elbe begrenzt. Das ehemalige Sanierungsgebiet Spritzenplatz ist gekennzeichnet durch eine kleinteilige Siedlungsstruktur bestehend aus einer Vielzahl restaurierter Gewerbeflächen und Wohnhäuser aus der Gründerzeit, eine hohe Dichte gastronomischer Angebote, wenige Grün- und Freiflächen, Parkplatzprobleme sowie eine sehr heterogene Einwohnerstruktur. Seit Anfang der 90er Jahre hat sich Ottensen zu einem „Szene-Quartier“ entwickelt, deren Einkaufszone weit über die Stadtteilgrenzen eine Magnetwirkung entfaltet.

Foto: Katharina Janke

Blick in die Mottenburger Twiete

Sanierungserfordernis

Als problematisch erwiesen sich die konkurrierenden Nutzungserfordernisse der Mietwohnungen in den Blockrändern und der gewerblichen Belegung im Blockinneren insbesondere bezüglich des Wirtschaftsverkehrs, aber auch der mangelnden Spiel- und Grünflächen. Die größtenteils aus der Gründerzeit stammende, weitgehend unsanierte Bausubstanz zeigte zudem deutliche Mängel.

Ziele und Konzept

Zentrales Sanierungsziel war, im Gebiet auch zukünftig die gewachsene Mischnutzung aus Wohnen, Gewerbe und Einkaufen zu sichern. Erreicht werden sollte dies durch die Modernisierung und Abriss von Bausubstanz, durch Erhalt und Ergänzung der gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss sowie der Beseitigung einiger Hofgebäude zugunsten von Frei- und Grünflächen.

Organisation

Federführend bei der Sanierung waren die beteiligten Senatsbehörden „Baubehörde“ bzw. „Stadtentwicklungsbehörde“. Für die Beratung von Einzelmaßnahmen wurde auf Behördenebene ein Arbeitskreis und auf Bezirksebene ein Sanierungsausschuss einberufen. Die Sanierungsträgerschaft wechselte mehrfach. Eine Institutionalisierung der Bürgerbeteiligung erfolgte durch eine Stadtteilkonferenz, ein Stadtteilbüro sowie Informationsbroschüren und öffentliche Diskussionen.

Umsetzung

Im Zuge der Sanierung wurden ca. 500 Wohn- und 64 Gewerbeeinheiten modernisiert. Neu errichtet wurden ca. 265 Wohn- und 22 Gewerbeeinheiten sowie 123 Tiefgaragenstellplätze. Zur Verbesserung des Wohnumfeldes wurden 17 Innenhöfe begrünt und fünf Kinderspielplätze errichtet. Darüber hinaus wurden diverse Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durchgeführt.

Kosten und Finanzierung

Insgesamt wurden ca. 19 Mio. Euro aus Städtebauförderungsmitteln in das Sanierungsgebiet Ottensen- Spritzenplatz investiert. Der größte Anteil der Investitionen (65 %) entfiel auf die Baumaßnahmen. Über die Hälfte der Gesamtausgaben (14,06 Mio. Euro) flossen in die Modernisierung und Instandsetzung. Die Ausgaben für Neubautätigkeiten fielen mit insgesamt 0,35 Mio. Euro sehr gering aus, da die Wohnungsneubauten frei finanziert bzw. im Rahmen der Wohnungsbauförderung gefördert worden sind 0,24 Mio. Euro wurden in Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen investiert. In die Ordnungsmaßnahmen flossen mit 6,11 Mio. Euro fast ein Drittel (27 %) der Gesamtinvestitionen. Hier schlugen insbesondere die Bodenordnung und der Grunderwerb mit ca. 2,23 Mio. Euro (10 %), sowie die Finanzierung von Erschließungsanlagen mit ca. 1,18 Mio. Euro und die Freilegung von Grundstücken mit ca. 1,34 Mio. Euro zu Buche. In die vorbereitenden Maßnahmen flossen 8 % (ca. 1,87 Mio. Euro) der Gesamtinvestitionen.

Die Ertragsseite der Sanierung setzt sich aus den zweckgebundenen Einnahmen (ca. 2,89 Mio. Euro) und den Vermögenswerten durch Wertsteigerungen und Wertausgleich für städtische Grundstücke (0,45 Mio Euro) zusammen. Der größte Ertragsanteil ist den Grundstückserlösen im Bereich der zweckgebundenen Einnahmen mit ca. 1,26 Mio. Euro (44 % der Gesamterträge) zuzuschreiben. Die Differenz aus Gesamtkosten und Gesamterträgen wurde zu 54 % aus Eigenmitteln Hamburgs (ca. 12,35 Mio. Euro) sowie zu 31 % aus Bundesfinanzhilfen (ca. 7,03 Mio. Euro) finanziert. Für die wertsteigernden Maßnahmen im Rahmen der Sanierung wurden von den Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Sanierung in Höhe von 1,10 Mio. Euro erhoben.

Abbildung 22
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme	1.843.637 €	8,11%
Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung inkl. Grunderwerb	2.236.499 €	9,84%
Umzug von Bewohnern und Betrieben	569.248 €	2,50%
Freilegung von Grundstücken	1.341.446 €	5,90%
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	1.118.936 €	4,92%
sonstige Ordnungsmaßnahmen	853.412 €	3,75%
Baumaßnahmen		
Modernisierung und Instandsetzung	14.055.749 €	61,81%
Neubau / Ersatzbauten	350.850 €	1,54%
Verlagerung / Änderung der Betriebe	86.205 €	0,38%
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	240.743 €	1,06%
sonstige Ausgaben	43.204 €	0,19%
Gesamt	**22.739.929 €**	100,00%

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2005, eigene Bearbeitung

Foto: Katharina Janke

Innenhof mit Gewerbe

Bilanz und Bewertung

Das zentrale Ziel der Sanierung, die vorhandene Mischnutzungsstruktur des Gebietes aus Wohnen, Kleingewerbe und Einzelhandel zu erhalten und zukunftsfähig auszubauen, wurde weitestgehend erreicht. Insbesondere durch die umfangreichen Modernisierungen der Wohngebäude erfuhr das Quartier eine deutliche Aufwertung. Der gewünschte Ausbau der Wohnfunktion konnte durch die Erhöhung der Wohnungsanzahl um ca. 218 Wohneinheiten realisiert werden und auch das Gewerbe erfuhr durch 61 zusätzliche Betriebe (+46 %) eine zielgemäße Stärkung. Untersuchungen der Branchenentwicklung von 1976 bis 2001 belegen jedoch, dass die traditionell aus dem Handwerk (Rückgang des strukturellen Anteils um 7,9 %) und Kleingewerbe (–8,7 %) stammenden Betriebe des Quartiers größtenteils nicht von der Maßnahme profitieren konnten. Auch der Einzelhandel ist trotz einer ab-

Abbildung 23
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Komplementärmittel des Stadtstaates	12.358.360 €	54,35%
Städtebaufördermittel	7.037.925 €	30,95%
Zweckgebundene Einnahmen	2.897.082 €	12,74%
Vermögenswerte	446.562 €	1,96%
Gesamt	**22.739.929 €**	100,00%

Quelle: Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt 2005, eigene Bearbeitung

soluten Erhöhung um 11 Betriebe von strukturellen Verlusten betroffen (–10,5 %). Deutliche Gewinner dieser Strukturveränderungen sind die Dienstleister bei einer Erhöhung um absolut 86 Betriebe und einem Zuwachs des strukturellen Anteils um 33 % sowie der gastronomische Bereich mit einem Plus von 4,3 %. Der starke Rückgang im Bereich des Großhandels ist vor allem auf die gestiegenen Flächenanforderungen, die im Quartier nicht erfüllt werden können, zurückzuführen. Die Gewerbestruktur im Sanierungsgebiet ist dennoch von einer außerordentlichen Vielfalt und einem Nebeneinander von „Schnäppchenmärkten" und „hochpreisigen Modeboutiquen" geprägt. Die befürchteten negativen Effekte durch die Errichtung des Einkaufszentrums Mercado am Rande des Sanierungsgebietes auf die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe blieben aus. Stattdessen steigerte dieses zusätzlich die Attraktivität der Ottenser Fußgängerzone.

Der kleinteilige Charakter der Siedlungsstruktur im Quartier blieb dank der behutsamen Stadterneuerung größtenteils erhalten. Auch heute noch prägen eher kleine Wohnungen und 1-Personenhaushalte den Wohnungsbestand. Größere „Luxuswohnungen" sind lediglich vereinzelt als Dachgeschossausbauten in Eigennutzung entstanden. Die zunehmende Beliebtheit des Viertels seit den 1990er Jahren schlug sich auch in einer deutlichen Steigerung der Mietpreise nieder. Dies wird neben den Auswirkungen des Strukturwandels als einer der Gründe für den deutlichen Rückgang des Arbeiteranteils im Quartier gesehen. Durch den Verzicht auf den (rechtzeitigen) Einsatz einer sozialen Erhaltungsverordnung wurde hier Potenzial zur intendierten Erhaltung der angestammten Bevölkerungsstruktur verschenkt. Die Problematik des ruhenden Verkehrs und des Grünflächenanteils im Quartier erweist sich weiterhin als unbefriedigend. Allerdings sind dem Verbesserungspotenzial in diesen Bereichen durch die hohe Nutzungsdichte im Viertel (bei steigender PKW-Anzahl) auch enge Grenzen gesetzt.

Jahr	Meilenstein
1975	Einleitung vorbereitender Untersuchungen
1977	Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse
1978	Förmliche Festlegung zum Sanierungsgebiet
1979	BGFG wird Sanierungsträgerin
1980	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
1985	Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes, Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs
1988	BGGB gibt ihre Tätigkeit als Sanierungsträgerin ab
1989	SAGA wird offiziell Sanierungsträgerin
1990	Öffentliche Auslegung des B-Plan-Entwurfs Ottensen 35, SAGA gibt ihre Tätigkeit als Sanierungsträgerin auf, STEG wird treuhänderische Sanierungsträgerin
1992	Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes
1993	Erneute Fortschreibung des Erneuerungskonzepts
1995	Übernahme von Treuhandeigentum durch die STEG, Feststellung des B-Plans Ottensen 35 durch die Bürgerschaft
1998	Fortschreibung des Erneuerungskonzeptes
1999	Aufstellungsbeschluss für eine soziale Erhaltungsverordnung, Aufhebung der Sanierungssatzung durch den Senat, Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung
2000	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für eine soziale Erhaltungsverordnung
2001	Evaluation des Sanierungsprozesses durch Analyse & Konzepte
2005	Erstellung der Schlussrechnung

2.11 Stadt Hameln – Sanierungsmaßnahme Altstadt

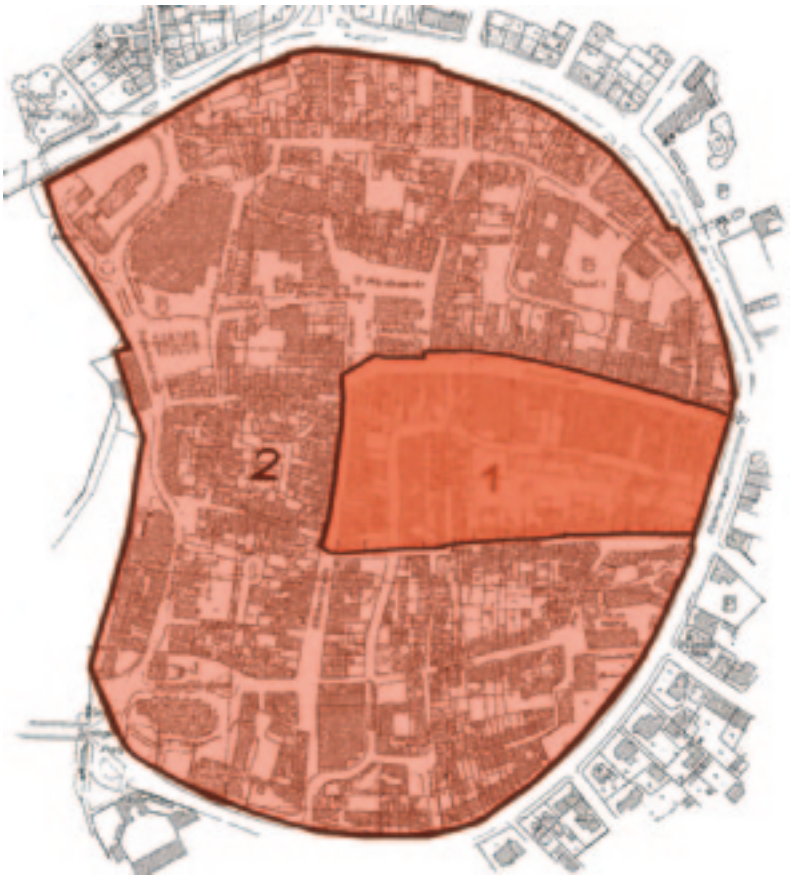
Das Quartier

Die direkt an der Weser liegende Altstadt blieb im 2. Weltkrieg nahezu unzerstört und ist ein stadthistorisches Denkmal von überregionalem Stellenwert. Sie wird vor allem durch die Sandstein- und Fachwerkbauten aus dem 16. – 18. Jahrhundert geprägt. Als Versorgungs- bzw. Einkaufsstandort ist die Altstadt von zentraler Bedeutung für die gesamte Region. Der Altstadtbereich hat eine Größe von 30,6 ha und beheimatete vor der Sanierung 3.758 Einwohner. Zu Beginn der Sanierung war die Sozialstruktur von einem überproportionalen Anteil an kleinen, einkommensschwachen, älteren und ausländischen Haushalten geprägt.

Sanierungserfordernis

Hamelns Altstadt kennzeichneten eine äußerst dichte, kleinteilige Stadtstruktur, der mangelhafte Zustand der historischen Bausubstanz sowie verkehrliche Kapazitätsengpässe. Diese baulichen Mängel, vor allem die baustrukturell begründeten funktionellen Unzulänglichkeiten des Stadtkerns als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum waren Gründe für die Sanierung.

Foto: Holger Pietschmann
Saniertes Wohnhaus in der Altstadt



Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Hameln

Ziele und Konzept

Nachdem die funktionale Erneuerung der Altstadt als Versorgungszentrum und Wohnstandort zentrales Ziel war, stand seit Mitte der 1970er Jahre die Erhaltung des historischen Stadtbildes im Vordergrund. Neben der Stadtbildpflege waren vor allem die Gebäudemodernisierung, ergänzender Neubau, Schaffung von Freiflächen und Verkehrsberuhigungsmaßnahmen vorgesehen.

Organisation

1970 wurde ein Sanierungsträgervertrag mit der Neuen Heimat Bremen abgeschlossen. In der Stadtverwaltung waren Mitarbeiter mehrerer Ämter in das Verfahren der Altstadtsanierung involviert, seit 1975 wurde in der „Arbeitsgruppe Altstadtsanierung“ interdisziplinär zusammengearbeitet. Als Instrument der Bürgerbeteiligung gründete man 1972 einen Sanierungsbeirat.

Umsetzung

Der Grunderwerb und Gebäudeabrisse begannen vier Jahre vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. 1974 setzte mit dem Bau der Fußgängerzone die erste

Foto: Holger Pietschmann
Rattenfängerhaus in der Altstadt

konkrete Maßnahme ein. Insgesamt wurden 117 öffentlich geförderte Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 265 Wohnungen, 53 Gewerbeeinheiten und fünf öffentliche Einrichtungen wurden saniert.

Kosten und Finanzierung

Insgesamt sind in den beiden Altstadt-Sanierungsgebieten in Hameln knapp 60 Mio. Euro an Städtebauförderungsmitteln investiert worden. Zusätzlich wurden durch weitere Förderungsprogramme, wie z. B. zum sozialen Wohnungsbau sowie zum Denkmalschutz und zur Stadtbildpflege nochmals rund 51 Mio. Euro in diesen Gebieten verausgabt. Nicht eingerechnet sind dabei die Kosten für die neue Weserbrücke am Rande der Altstadt in Höhe von weiteren 10,7 Mio. Euro. Sie wurde zum überwiegenden Teil durch Mittel des Bundes finanziert.

Abbildung 24
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen	1.097.354,03 €	1,38%
Vergütung	4.807.702,92 €	6,04%
Erwerb von Grundstücken	27.735.532,31 €	34,82%
Ordnungsmaßnahmen	25.183.734,98 €	31,61%
Baumaßnahmen	20.354.859,65 €	25,56%
sonstige Maßnahmen	420.027,79 €	0,53%
Wertausgleich zugunsten der Gemeinde	50.183,30 €	0,06%
Gesamt	**79.649.394,98 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Hameln 1993a, Stadt Hameln 1993b

Von den Städtebaufördermitteln entfiel der größte Kostenanteil auf die Ausgaben für den Erwerb von Grundstücken. Der zweitgrößte Ausgabenposten waren die Ordnungsmaßnehmen. Davon wiederum wurden 38 % für Erschließungskosten und je ca. 23 % für Kosten für die Umzüge von Bewohnern und Betrieben sowie für Kosten für die Beseitigung baulicher Anlagen verausgabt. Der drittgrößte Ausgabeposten waren die Baumaßnahmen, knapp 90 % der Gelder wurden hier für die Modernisierung und Instandhaltung von privaten Gebäuden verwendet. Der Rest wurde hauptsächlich für die Modernisierung gemeindeeigener Gebäude eingesetzt. Sonstige Baumaßnahmen, insbesondere Neubaumaßnahmen im Sanierungsgebiet wurden über andere Förderungsprogramme finanziert.

Auf Seiten der Einnahmen dominieren die Städtebaufördergelder des Landes, der Anteil der Einnahmen aus der Sanierung an den Gesamteinnahmen beträgt 13 %. Auffällig ist der große Anteil, den die Ausgleichsbeträge mit 4,75 Mio. Euro einnehmen.

Abbildung 25
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Ausgleichsbeträge	4.750.630,77 €	7,80%
Erträge aus Grundstücksbewirtschaftung	54.542,88 €	0,09%
Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken	2.696.250,80 €	4,43%
Zuschüsse anderer Stellen	680,02 €	0,00%
Zinserträge	184.903,38 €	0,30%
Städtebaufördermittel des Landes	35.681.232,90 €	58,59%
Eigenmittel der Gemeinde	17.536.293,32 €	28,79%
Gesamt	**60.904.534,07 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Hameln 1993a, Stadt Hameln 1993b

Bilanz und Bewertung

Obwohl bis zum offiziellen Abschluss der Sanierung nicht alle Gebäude in der Altstadt modernisiert werden konnten, hat sich das Erscheinungsbild der Altstadt in Folge der Sanierungsmaßnahmen entscheidend verbessert. Zahlreiche Gebäude konnten vor dem Verfall gerettet und das historische Stadtbild als Ganzes erhalten werden, auch wenn in einigen Gebieten (z. B. am Weserufer) weiterhin noch städtebaulicher Verbesserungsbedarf besteht. Durch das neue Verkehrskonzept (Herausnahme des Durchgangsverkehrs, Anlage von Fußgängerzonen) präsentiert sich der historische Stadtkern inzwischen als ein geschlossenes Ganzes mit hohem Aufenthaltswert.

Durch die Errichtung der Fußgängerzonen, eines neuen Kaufhauses sowie der Tiefgaragen und Parkplätze hat die Hamelner Altstadt als überregionales Versorgungszentrum an Qualität gewonnen. In den letzten Jahren haben sich jedoch die Umsatz- und die Zentralitätskennziffer für Hameln insgesamt negativ entwickelt. Die Fußgängerzone muss sich der zunehmenden Konkurrenz durch neue Fachmarktzentren und auch durch die Innenstadt der nahegelegenen Großstadt Hannover stellen. Die derzeit stattfindenden Umstrukturierungen zeigen sich beispielsweile in Form der im Frühjahr 2008 eröffneten neuen ECE-Stadtgalerie am Standort des obsoleten Kaufhauses, welches vor 30 Jahren im Rahmen der Sanierung errichtet wurde. Die Wohnfunktion der Altstadt konnte nicht in dem Maße wie ursprünglich geplant gestärkt werden, da die Neubau-Planungen im Laufe der Sanierung reduziert wurden. Die Einwohnerzahl der Altstadt hat sich in den letzten 30 Jahren von 3.758 auf 2.114 reduziert. Durch die Modernisierungen haben sich die Wohnverhältnisse in der Altstadt allerdings entscheidend verbessert, wodurch die negative Entwicklung der Sozialstruktur gestoppt werden konnte. Das Ziel, Bewohner mit höherem sozialem Status in die Altstadt zu locken, ist jedoch nur eingeschränkt erreicht worden. Noch immer ist die Altstadt hauptsächlich ein Wohnquartier für sozial Schwächere.

Abschließend lässt sich die Sanierung der Hamelner Altstadt als ein Beispiel für eine gelungene Erneuerung eines historischen Stadtzentrums benennen. Die zahlreichen Privateigentümer konnten zu einem großen Teil erfolgreich zu Investitionen in den Altbaubestand animiert werden. Wichtige Baudenkmäler aus der Zeit der Weser-Renaissance konnten gerettet werden (für eine Gebäudesanierung erhielt die Stadt Hameln sogar eine Auszeichnung). Die instandgesetzte historische Bausubstanz der Altstadt hat nicht nur die Identifikation der Hamelner Bürger mit ihrer Stadt gestärkt sondern auch den überregionalen touristischen Wert der Stadt erhöht. Die Hamelner Altstadtsanierung steht auch beispielhaft für den Wandel der allgemeinen Sanierungszielsetzung von der Flächensanierung hin zur erhaltenden Erneuerung.

Jahr	Meilenstein
1964	Altstadt wird Sanierungsgebiet nach BBauG
1967	Anerkennung als Modellvorhaben; 1. Planungs- und Sanierungskonzept; Gründung der Aktionsgemeinschaft Altstadtsanierung
1968	Gründung der freien Bürgerinitiative; die ersten Bebauungspläne treten in Kraft; die erste Bürger-Infobroschüre erscheint, Beginn des Grunderwerb durch die Stadt
1970	Sanierungsträgervertrag mit Neue Heimat Bremen
1972	Sanierungssatzung wird rechtskräftig; Gründung des Sanierungsbeirates; Beginn großflächiger Abbrucharbeiten
1973	1. Fortschreibung des Sanierungskonzeptes
1974	Beginn der Baumaßnahmen
1975	2. Fortschreibung des Sanierungskonzeptes; Fertigstellung des Stadtentwicklungskonzeptes
1976	Eröffnung eines Sanierungsbüros in der Altstadt
1985	Fertigstellung des letzten Abschnittes der Fußgängerzone
1990	Ende der letzten großen Umbaumaßnahme
1992	Aufhebung der Sanierungssatzung

Quelle: Eigene Darstellung / Bundesministerium für Wohnungswesen (1961): Neues Bauen neues Wohnen 1, Sanierung erneuerungsbedürftiger Baugebiete. Stuttgart 1961

2.12 Stadt Hannover – Sanierungsmaßnahme Linden-Nord

Das Quartier

Der Stadtteil Linden liegt südwestlich der Innenstadt von Hannover und ist durch die Flüsse Ihme und Leine vom Stadtzentrum getrennt. Linden-Nord entstand Anfang des 19. Jahrhunderts durch die Errichtung von Wohnquartieren für die Arbeiter der Lindener Industriebetriebe und hatte zu Beginn der Sanierung ca. 20.500 Einwohner (Einwohnerstand heute: ca. 16.500). Anders als die meisten anderen hannoverschen Quartiere wurde Linden im 2. Weltkrieg kaum zerstört, so dass eine stark verdichtete gründerzeitliche Blockrandbebauung vorherrscht. Im Vorfeld der Sanierung kam es im Rahmen des städtebaulichen Modernisierungskonzeptes der Stadt zu kleineren Flächensanierungen im Stadtteil.

Sanierungserfordernis

Die größtenteils 60 – 100 Jahre alte Bausubstanz zeigte vielerorts große Mängel durch völlig unzureichende Wohnverhältnisse, die noch den in der Entstehungszeit üblichen Standards entsprachen. Allgemein mangelte es an Freiflächen und Gemeinbedarfseinrichtungen. Die schlechte Wohnqualität führte im Vorfeld der Sanierung zu einer rasanten Veränderung der Sozialstruktur im Stadtteil.

Ziele und Konzept

Das zentrale Ziel der Sanierung bestand darin, Linden-Nord in seiner Funktion als innerstädtischen Wohnstandort zu sichern und durch eine städtebauliche Aufwertung zukunftsfähig zu machen. Dies sollte durch die Modernisierung des Wohnungsbestandes, die Schaffung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen und die Stärkung der Versorgungsfunktion der Limmerstraße erfolgen.

Organisation

Die Sanierung wurde von der interdisziplinären Abteilung für Sanierungen durchgeführt. Bürgerinitiativen beteiligten sich von Anfang an intensiv. Die Einrichtung einer Sanierungskommission, eines Stadtteilforums und das Konzept der Anwaltsplanung sorgten für eine starke Einbeziehung der Bürgerinteressen. Ein wichtiger Partner war auch die Gemeinnützige Baugesellschaft Hannover (GBH).

Umsetzung

Zunächst wurden rund 453 WE in 93 Wohngebäuden und 307 Gewerbe- und Lagergebäude sowie Schuppen abgerissen. Moder-

Foto: Holger Pietschmann
Umgenutzter Bunker an der Ottenstraße

nisierungen und Instandhaltungsmaßnahmen wurden in 800 Wohnungen durchgeführt. Es entstanden rund 840 neue Wohnungen, überwiegend öffentlich gefördert und zahlreiche neue Gemeinbedarfseinrichtungen sowie Spielplätze und Grünflächen.

Kosten und Finanzierung

Insgesamt flossen knapp über 71 Mio. Euro an Städtebauförderungsmitteln in das Sanierungsgebiet Linden-Nord. Der größte Kostenanteil entfällt auf die Ausgaben für Baumaßnahmen. Insgesamt wurden für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ca. 41 Mio. Euro verausgabt. Die Kosten für Neubaumaßnahmen, die über Städtebauförderungsmittel finanziert wurden, fallen mit insgesamt ca. 1,5 Mio. Euro recht gering aus. Trotzdem sind im Sanierungsgebiet ca. 31,7 Mio. Euro in Neubaumaßnahmen investiert worden, dies wurde aber zum überwiegenden Teil durch das Programm zum Sozialen Wohnungsbau geleistet. Ein weiterer wichtiger Ausgabeposten entfiel auf die Ordnungsmaßnahmen. Hier dominieren vor allem die Bodenordnungs- und Erschließungsausgaben. Neben Städtebauförderung und sozialem Wohnungsbau sind zudem Mittel des Zukunftsinvestitionsprogramms (ZIP) des Bundes in das Gebiet geflossen, über das z. B. der Ausbau der Fußgängerzone Limmerstraße finanziert wurde.

Bei der Betrachtung der Einnahmenseite der Sanierungsmaßnahme zeigt sich, dass ca. ein Viertel der Einnahmen durch Erträge aus Grundstücksveräußerungen, ein weiteres Viertel durch Eigenmittel der Stadt und die restliche Hälfte durch Städtebauförderungsmittel von Bund und Land zustande kamen. Der größte Teil der Städtebauförderungsmittel floss zwischen 1978 und 1986, ab 1997 wurden von Seiten des Bundes und des Landes keine Fördermittel mehr gezahlt.

Abbildung 26
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Abschluss / Abwicklung der Sanierung	33.608,12 €	0,05%
Wertausgleich zugunsten der Gemeinden	2.980.706,75 €	4,16%
Vorbereitungen	2.000.416,14 €	2,79%
Grunderwerb	5.053.195,93 €	7,06%
Bodenordnung	25.091.512,24 €	35,06%
Baumaßnahmen	36.394.678,52 €	50,85%
Sonstiges	18.741,40 €	0,03%
Gesamt	**71.572.859,10 €**	100,00%

Quelle: Stadt Hannover, Endabrechnung 2004

Foto: Holger Pietschmann

Gewerbehof / Kulturzentrum Faust

Bilanz und Bewertung

Mit rund 800 modernisierten sowie 840 neu errichteten Wohnungen, einem umfangreichen Ausbau der sozialen Infrastruktur (Kindertagesstätten, Jugend- und Alteneinrichtungen, Kulturzentrum etc.) und einer Verbesserung der Verkehrssituation sowie einer Stärkung des Nahversorgungszentrums Limmerstraße wurden die wesentlichen Ziele der Sanierung erreicht. Trotz Entkernung vieler Blockinnenhöfe und dem damit verbundenen Abriss von Gebäuden konnte die Gesamtzahl der Wohnungen in Linden-Nord im Laufe der Sanierung noch erhöht werden. Dies geschah auch durch Neubauprojekte, die sich teilweise durch sehr innovative Bau- und Betreibermodelle auszeichneten (Nutzung von Erbpacht, Selbsthilfe, Baugenossenschaften). Eine Vielzahl von Projekten konnte durch neu gegründete stadtteilbezogene Trägervereine und Genossenschaften sowie durch das Engagement von Kirchengemeinden und anderer bestehender Stadtteilinstitutionen realisiert werden. Zudem konnte das Ziel die Bewohnerstruktur des Quartiers zu erhalten vor allem durch Projekte des sozialen Wohnungsbaus und die Aufstellung einer Erhaltungssatzung erfüllt werden. So liegt z. B. das Mietniveau trotz umfangrei-

Abbildung 27
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderung des Landese	33.909.738,86	47,42%
Eigenmittel der Gemeinde	17.221.090,12 €	24,09%
Einnahmen aus Sanierung	17.377.392,44 €	24,30%
Wertausgleich zu Lasten der Gemeinde	2.995.309,18 €	4,19%
Gesamt	**71.503.530,60 €**	100,00%

Quelle: Stadt Hannover, Endabrechnung 2004

cher Modernisierungsmaßnahmen weiterhin unter dem allgemeinen hannoverschen Durchschnitt.

Konflikte entstanden vor allem durch (anfängliche) Differenzen bei den Zielvorstellungen zwischen Planern und Bürgern. Die anfangs diskutierten Flächensanierungsplanungen bewirkten eine starke Mobilisierung der Bürger, die zu einer starken aktiven Beteiligung der Bürger an der Sanierungsmaßnahme führte. Durch die starken Bürgerproteste im zuerst begonnenen Sanierungsgebiet Linden-Süd (vier Jahre Vorsprung) hatten die Verantwortlichen jedoch hinzugelernt und vorbildliche Bürgerbeteiligungsstrukturen organisiert, die auch außerhalb des Sanierungsgebietes Anerkennung gefunden haben. Die unterschiedlichen Meinungen – auch die Bürgerinitiativen hatten teilweise sehr unterschiedliche Positionen – führten zu Kompromissen, die nicht von allen Akteuren befürwortet, im nachhinein sich oft aber als gute Lösungen erwiesen haben. Linden-Nord ist auch nach der Sanierung ein Quartier mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an einkommensschwachen Haushalten, an Rand- und Problemgruppen. Die für die ganze Stadt wichtige Integrationskraft des Stadtteils konnte durch den Ausbau der sozialen Infrastruktur weiter gesteigert werden. In Linden- Nord ist eine starke Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil festzustellen. Im Laufe der Sanierung hat sich dort eine Szene aus aktiven Bürgern, Architekten und Planern entwickelt, die noch immer besteht und die dieses Quartier auszeichnet. Es ist ein relativ harmonisches Mit- oder Nebeneinander sozialer Milieus festzustellen, wobei das Quartier aufgrund der relativ preiswerten Mieten auch für kreative und innovative Milieus attraktiv bleibt.

Jahr	Meilenstein
1971	Beginn der Bauarbeiten am Ihmezentrum
1972	Start der Sanierung in Linden-Süd
1973	Flächensanierungsmaßnahmen in Linden-Nord
1974	Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen in Linden-Nord
1976	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Linden-Nord; Veröffentlichung der Studie „Sozialplanerische Erhebungen“; Veröffentlichung der Bürgerinformation „Zur Diskussion – Sanierung Hannover Linden-Nord“
1978	Gründung der Sanierungskommission und des Stadtteilforums
1982	Erste Ausgleichbeträge werden gezahlt
1988	Veröffentlichung des Zwischenberichts
1990	Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich „Pfarrlandstraße“
1994	Erweiterung des Sanierungsgebietes im Bereich „Fössebad“
1995	Studie zur Einrichtung einer Erhaltungssatzung
1996	Erhaltungssatzung wird rechtskräftig; Sanierungsabschluss 1. Teilbereich
1998	Sanierungsabschluss 2. Teilbereich
2000	Sanierungsabschluss 3. Teilbereich
2003	Die Sanierungssatzung wird förmlich aufgehoben
2003	Kurze Abschlussbilanzierung wird veröffentlicht

2.13 Stadt Idar-Oberstein – Sanierungsmaßnahme Oberstein Ia

Das Quartier

Oberstein entstand im 13. Jahrhundert im Nahetal unterhalb einer Burganlage. Die Burg, das Schloss und die extremen topographischen Gegebenheiten prägen das Stadtbild. Im 17. Jahrhundert erfolgte die erste Stadterweiterung. Mit der Industrialisierung setzte eine erhöhte Entwicklung ein. Der Marktplatz, der heute noch durch historische Strukturen gekennzeichnet ist, wurde vergrößert und der Durchbruch für die Hauptstraße geschaffen. Oberstein ist geprägt von dichter, linearer Besiedlung, in der sich verschiedenste Nutzungen in beengter Tallage konzentrieren. Als Lösung für die Verkehrsprobleme wurde im 20. Jahrhundert der Fluss überbaut, die ehemalige Hauptstraße bzw. Bundesstraße aus der Altstadt auf die neue Trasse verlegt und diese zur Fußgängerzone umgewandelt.

Sanierungserfordernis

Mit der Sanierung wurde 1973 begonnen. Im Zuge der Naheüberbauung ergab sich 1982 die Chance zur Neuordnung des funktionalen Gesamtgefüges. Es fehlte an öffentlichen Plätzen und Durchgrünung. Es gab z. T. Bauten in einem schlechten Zustand, eine hohe Bebauungsdichte und ein veraltetes Ver- und Entsorgungsnetz. Gravierend wirkte sich die räumliche Enge zusammen mit der schlechten Verkehrssituation aus.

Ziele und Konzept

Die Vorbereitenden Untersuchungen von 1976 standen unter der Prämisse der „Richtlinienplanung". Das Gesamtkonzept behandelte den Bereich Bahnhof, Hauptstraße und das förmlich festgelegte Gebiet. Es sollte zur Neuordnung und Schaffung eines städtischen Zentrums dienen. Im Jahr 1982 wurde dann ein bestandsorientierteres Vorgehen vorgeschlagen. Zur Verbesserung des Stadtbildes diente das Ziel, geschlossene Straßen- und Platzräume zu schaffen.

Organisation

Die Planergruppe Bonn wurde 1976 sowie 1980 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Stadtteil Oberstein beauftragt. Die Sanierungsdurchführung und Organisation wurde bis zum Abschluss der Sanierung innerhalb der Stadtverwaltung betreut. Zuständig war das Stadtbauamt mit der Abteilung Stadtplanung. Ein Sanierungsträger wurde nicht beauftragt.

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Idar-Oberstein

Umsetzung

Zu beiden Seiten der Nahe und im Mündungsbereich des Idarbaches entstand nach der städtebaulichen Neuordnung ein neues Geschäftszentrum mit dominanten Großbauten mit angegliederten Tiefgaragen, die den Unterbau für einen neuen Marktplatz bildeten, neuen Wegeverbindungen und einigen Grünanlagen. Nach der Naheüberbauung erfolgte die Einrichtung der Hauptstraße als Fußgängerzone, der Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie Begrünungsmaßnahmen zur Integration der neu-

Foto: Holger Pietschmann

Park Auf der Idar

en Verkehrsachse in das Stadtbild. Ebenso wurden Gebäude und Fassaden entlang der Naheüberbauung modernisiert und instand gesetzt.

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurden zwischen 1971 und 2007 rund 17,58 Mio. Euro abgerechnet, 10,52 Mio. Euro kamen von Bund und Land und 5,12 Mio. Euro von der Stadt.

Mit 16,88 Mio. Euro lag der Schwerpunkt bei den Ordnungsmaßnahmen, von denen alleine 10,41 Mio. Euro für Erschließungsanlagen aufgewendet wurden. Ein weiterer großer Posten waren 5,35 Mio. Euro für Bodenordnung und Grunderwerb. Baumaßnahmen spielten mit 0,47 Mio. Euro eher eine kleine Rolle. Im Sanierungsgebiet hat es Bodenwertsteigerungen gegeben, die durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen in Höhe von 0,41 Mio. Euro und durch Ablösung von Ausgleichsbeträgen in Höhe von 0,31 Mio. Euro abgeschöpft wurden. Weitere Posten waren Erschließungs- und Ablösebeiträge nach LBauO in Höhe von 0,57 Mio. Euro sowie Einnahmen aus Grundstückserlösen, Umlegungsüberschüssen sowie Zinsen aus Erbbaurechten. Der Ausbau der B41 mit der Naheüberbauung wurde außerhalb der Städtebauförderung vom Bund mit 127,31 Mio. Euro und von der Stadt in Höhe von 9,20 Mio. Euro finanziert. Die zügige Überbauung und die städtebaulich begleitenden Maßnahmen wurden durch Kombination von Mitteln des Bundesverkehrsministeriums, Städtebaufördermitteln, Mitteln des GVFG und FAG sowie städtischen

Abbildung 28
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen	205.043 €	1,17%
Abwicklung der Sanierung (Abschluss)	25.708 €	0,15%
Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung / Grunderwerb	5.996.563 €	34,11%
Umzug Bewohner / Betriebe	33.120 €	0,19%
Freilegung von Grundstücken	376.151 €	2,14%
Herstellung / Änderung Erschließungsmaßnahmen	10.404.984 €	59,19%
sonstige Maßnahmen	72.401 €	0,41%
Baumaßnahmen		
Modernisierung- und Instandsetzung	248.032 €	1,41%
Modernisierung- und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude	216.636 €	1,23%
Gesamt	**17.578.638 €**	**100,00%**

Quelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht des Sanierungsgebiets Oberstein I a; eigene Bearbeitung

Foto: Holger Pietschmann
Fußgängerzone Oberstein

Komplementärmitteln sichergestellt. Einige kleinere Erschließungsmaßnahmen wurden nicht über die Städtebauförderung finanziert. Bereits 1984 wurde eine erhöhte Investitionsbereitschaft bei privaten Eigentümern festgestellt, die den öffentlichen Sanierungsmaßnahmen mit Modernisierungen an ihren Gebäuden folgten.

Bilanz und Bewertung

Mit der 30 Jahre andauernden Altstadtsanierung wurden bestehende Verkehrs-, Struktur- und Stadtgestaltungsprobleme in Angriff genommen und bewältigt. Der Stadtkern konnte funktional als auch gestalterisch aufgewertet werden. Viele der damaligen (und auch heutigen) Probleme resultierten aus den schwierigen topographischen Verhältnissen. In erster Linie diente die Sanierung zur Bewältigung des wachsenden Verkehrs, weshalb sich die Stadt zu einem gravierenden Eingriff mit der Über-

Abbildung 29
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Zweckgebundene Einnahmen		
Erhebung von Ausgleichsbeträgen der Eigentümer	411.772 €	2,34%
Ablösung von Ausgleichbeträgen	277.379 €	1,58%
Erschließungsbeiträge, Ablösebeiträge nach LBauO	564.978 €	3,21%
Grundstückserlöse, Umlegungsüberschüsse, Zinsen aus Erbbaurechten	615.872 €	3,50%
Rückflüsse aus Darlehen und Vorauszahlungen an Dritte	73.790 €	0,42%
Städtebaufördermittel des Landes / Bundes	**10.520.001 €**	**59,85%**
Eigenmittel der Gemeinde	**5.114.904 €**	**29,10%**
Gesamt	**17.578.696 €**	**100,00%**

Quelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht des Sanierungsgebiets Oberstein I a; eigene Bearbeitung

deckelung des Flusses entschied. Die Umformung und Neuordnung des Stadtkerns war ein weiterer Schritt, wodurch die alten Strukturen teilweise stark verändert wurden. Dabei wurden städtebauliche Leitbilder der 1970er und 1980er Jahre angewandt, um ein Zentrum mit großmaßstäblichen Geschäfts- und Verkehrsbauten zu schaffen, als auch ein behutsamer Sanierungsansatz, um den Grundcharakter erhalten zu können. Mit neu eingerichteten Grün- und Freiflächen wurden zentral gelegene Naherholungsmöglichkeiten für verschiedene Nutzergruppen geschaffen. Insgesamt spiegeln sich heute die städtebaulichen Kontraste und Brüche nach drei Jahrzehnten Sanierung im heutigen wieder. Während sich der alte Markt mit seinen historischen Qualitäten nach der Sanierung als Anziehungspunkt für Bürger und Tagestouristen herauskristallisiert hat, droht dem Bereich um das neue Geschäftszentrum ein Attraktivitätsverlust. Der damalige Städtebau und die Architektursprache wirken heute überholt. Zudem sind ein hoher Leerstand und gestalterische Defizite zu beobachten. Nach Abschluss der Sanierung ist die Stadt somit zu Nachbesserungen gezwungen. Mit der Umgestaltung des Platzes Auf der Idar und der der Fußgängerzone wurde bereits begonnen.

Im Rahmen der Sanierung kamen einige Mobilisierungseffekte zu Stande. Im Anschluss an die öffentlichen Maßnahmen konnten Gebäude- und Fassadenmodernisierungen sowie Neubauvorhaben der privaten Eigentümer angeregt werden. Größere Investitionen über die Neuordnung wurden im Umfeld des Platzes Auf der Idar ausgelöst. Bündelungseffekte öffentlicher Investitionen spielten eine weitaus größere Rolle und sind bei der Neuordnung des Verkehrssystems bei der Naheüberbauung außerhalb der Städtebauförderung erzielt worden. Diese lagen bei etwa 136,51 Mio. Euro und damit deutlich über der Summe von 15,64 Mio. Euro der eingesetzten Städtebaufördermittel.

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden ökonomischen Strukturwandels und der demographischen Entwicklung steht die Stadt heute vor neuen Herausforderungen. Mit der kombinierten Strategie eines Stadtleitbildes, einer Einzelhandelsuntersuchung und eines STEK wird versucht, eine positive gesamtstädtische Entwicklung einzuleiten. Mit der Aufnahme eines Teilbereichs der Obersteiner Innenstadt in das neue Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wird versucht, die Veränderungen über die Stadterneuerung zu begleiten, zu revitalisieren sowie das Profil des Stadtzentrums zu stärken.

Jahr	Meilenstein
1962	Generalverkehrsplan (Verkehrskonzept zur Naheüberbauung)
1976	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen
1974	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Oberstein I a“
1975–1979	Vier Erweiterungen durch Änderungssatzungen
1980	Beginn der Bauarbeiten zur B41-Naheüberbauung
1982	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen für das fünfte Erweiterungsgebiet
1982–1992	Innerhalb des Sanierungsgebiets werden sechs Bebauungspläne rechtskräftig
1984	Fünfte Erweiterung durch Änderungssatzung
1988	Einweihung der Fußgängerzone Oberstein
1988	Einweihung des Nahe-Centers
1989	Fertigstellung der Grünanlage Auf der Idar – Europaplatz
1992	Erste Verkleinerung des Sanierungsgebiets im Bereich Wasenstraße aufgrund der Erschließung anderer Finanzierungsmittel
1992	Abbrucharbeiten und Aufweitung der Otto-Decker-Straße
1993	Fertigstellung der Grün- und Parkierungsanlage Kreuzgasse / Burggasse
2007	Aufhebungsatzung Sanierungsgebiet „Oberstein I a“

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Jena, FD Stadtentwicklung, Stadtplanung

2.14 Stadt Jena – Sanierungsmaßnahme Sophienstraße

Das Quartier

Das Damenviertel entstand im Zuge der industriellen Entwicklung als planmäßig angelegtes, bürgerliches Wohnquartier mit rechtwinklig angeordneten Straßen und drei- bis viergeschossiger geschlossener Blockbebauung. Es grenzt nördlich an die mittelalterliche Kernstadt an. Handwerk und Kleingewerbe ließen sich in den Blockinnenbereichen nieder, in den Erdgeschosszonen Gaststätten- und Einzelhandelsbetriebe. Das Damenviertel wurde aufgrund seiner Raumstrukturen und der vorhandenen Bausubstanz 1993 als Denkmalensemble unter Schutz gestellt. Die meist im Originalzustand erhaltenen Fassaden präsentieren die Epoche der späten Gründerzeit und des Jugendstils wieder.

Foto: Katharina Janke

Blick in die Arvid-Harnack-Straße

Sanierungserfordernis

Durch die Rahmenbedingungen der Vorwendezeit befand sich die vorhandene Altbausubstanz in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Eine starke Verkehrsbelastung, ein vernachlässigtes Wohnumfeld und schlechte Wohnbedingungen waren weitere Problemfelder. Die daraus resultierende Sanierungsbedürftigkeit des innerstädtischen Wohnquartiers mit seinem prägnanten Charakter und nahezu vollständig erhaltener Baustruktur führte 1991 zum Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen und noch im selben Jahr zu einer förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet. Zu Beginn wies das Quartier kaum Leerstände auf, es bestand ein hoher Identifikationsgrad seitens der Bewohner.

Ziele und Konzept

Leitbild war die Fortentwicklung des Viertels als urbanes Wohnquartier bei gleichzeitiger Bewahrung der Nutzungsmischung sowie der sozialen Struktur. Weiteres Ziel war die Erhaltung des städtebaulichen Gesamtensembles unter Beachtung des Denkmalschutzes. Das Sanierungskonzept beinhaltete u. a. einen städtebaulichen Rahmenplan und einen Sozialplan. Die Durchführung sollte durch die aktive Mitwirkung Betroffener und Eigentümer erfolgen.

Organisation

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden von der Stadtverwaltung unter der Mitwirkung des Denkmalamtes erarbeitet. Im Gebiet bestand ab 1991 zudem ein Sanierungsbüro mit z. T. externen Mitarbeitern und einem Sanierungsbeauftragten. Die Betroffenen wurden mit Informationsblättern über die Sanierung informiert, es gab Eigentümer- und Mieterbefragungen. Auf Initiative des Sanierungsbeauftragten entstanden verschiedene Selbsthilfeprojekte. Nach Schließung des Büros 1996 übernahm die Stadtverwaltung alle Aufgaben.

Umsetzung

Bis 1993 erfolgten Sicherungsmaßnahmen an verfallsbedrohten Gebäuden. Zu den Ordnungsmaßnahmen zählten Abbrüche von Nebengebäuden für Innenhofgestaltungen, die Erneuerung öffentlicher Grünflächen und der Bau dezentraler Stellplatzanlagen. Der Grundausbau des öffentlichen Straßenraums erfolgte mit gestalterischen, denkmalgerechten Vorgaben. Bis 1999 wurden 196 von 236 Gebäuden unter denkmalpflegerischen Vorgaben modernisiert. Für die Umsetzung wurden z. T. Blockkonzepte und Planungshilfen / Modernisierungsgutachten mit Hilfe des Sanierungsbüros erarbeitet.

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Bund-Länder- Programms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurden zwischen 1991 und 1998 rund 2,52 Mio. Euro abgerechnet. Eine abschließende Darstellung der Kosten ist aufgrund der noch laufenden Maßnahme nicht möglich. Der jährliche Fördersatz lag zwischen 66,67 % zu Beginn und 90 % im Jahr 1998. Zusätzlich wurden mit dem Fördersatz von 97,5 % zwischen 1991 und 1993 Sicherungsmaßnahmen über die „Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung“ gefördert.

Auf die Baumaßnahmen entfielen 0,69 Mio. Euro, auf die Ordnungsmaßnahmen 0,70 Mio. Euro. Sicherungsmaßnahmen wurden an zahlreichen Gebäuden vorgenommen. Die Kosten hierfür betrugen 0,48 Mio. Euro. Für die Vorbereitung sind 0,15 Mio. Euro und für sonstige Maßnahmen (u. a. Sanierungsbüro) sind 0,50 Mio. Euro aufgewendet worden. Bereits bis 1998 wurden durch vorzeitige Ausgleichsbeträge etwa 0,13 Mio. Euro eingenommen. Die Einnahmen sollten hauptsächlich für zukünftige Erschließungsmaßnahmen eingesetzt werden. Die Stadt erhält seit 1991 ausschließlich Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm. Darin eingebettet sind Sonderförderungen aus der „Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung“ sowie dem „Standortbedingten Mehraufwand“. Der Schwerpunkt des erfolgreichen kommunalen Förderprogramms lag in der stadtbildtypischen und der denkmalgerechten Gestaltung von Fassaden, Dächern sowie privater Freiräume. Über die Sanierung wurden private Investitionen außerhalb der Städtebauförderung angestoßen.

Abbildung 30
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung 1991 – 1998

Vorbereitungen	0,15 Mio. €	6,0%
Ordnungsmaßnahmen	0,70 Mio. €	27,8%
Sicherungsmaßnahmen	0,48 Mio. €	19,0%
Baumaßnahmen	0,69 Mio. €	27,4%
sonstige Maßnahmen	0,50 Mio. €	19,8%
Gesamt	**2,52 Mio. €**	**100,0%**

Quelle: Stadt Jena 1999

Foto: Katharina Janke

Sophienstraße 14

Bilanz und Bewertung

Die Sanierung hat einen wichtigen Beitrag zur Rettung und zum Erhalt des Quartiers geleistet. In einem relativ kurzen Zeitraum wurden historische Qualitäten wiederhergestellt und die denkmalgeschützte Bausubstanz weitgehend erneuert, so dass das Damenviertel heute als ein attraktives innerstädtisches Wohnquartier gilt. Die Bausubstanz des gründerzeitlichen Ensembles ist inzwischen weitgehend erneuert.

Die Bemühungen zur Notsicherung setzten über die „Thüringer Initiative zur Gebäudesicherung“ früh ein und konnten den weiteren Verfall von Gebäuden aufhalten, da die Stadt durch einen hohen Fördermittelsatz in die Lage versetzt wurde, die Gebäude ohne bürokratische Hemmnisse vorläufig zu sichern. Unter den Auflagen für den Denkmalschutz wurden zahlreiche Wohngebäude saniert. Der Erwerb von Gebäuden durch Investoren und Kapitalanleger nach dem Investitionsvorrangesetz beschleunigte die Modernisierung, dessen Höhepunkt Mitte der 1990er Jahre erreicht wurde. Es bildete sich eine neue Eigentümerschicht. Baulückenschließun-

gen erfolgten mittels behutsam eingefügter Neubaumaßnahmen an den Randbereichen. Weitere geplante Neubaumaßnahmen ließen sich bisher noch nicht realisieren.

Blockentkernungen, Innenhofbegrünungen und die Erneuerung von öffentlichen Grün- und Freiräumen führten zur Aufwertung des Wohnumfelds und zur Steigerung der Wohnqualität. Historische stadträumliche Strukturen wurden in öffentlichen Straßenräumen wiederhergestellt. Straßen- und Gehsteigen wurden erneuert. Zur Verkehrsentlastung trugen die Verkehrsberuhigung und ein neues Stellplatzkonzept mit angelegten Parkplätzen im Straßenraum bei. Der Bau einer dezentralen Quartiersgarage ist jedoch noch nicht erfolgt. Verzögerungen in der Durchführung kamen über die schrittweise Förderung zustande, so dass bis 2011 die Erneuerung einzelner Straßenabschnitte noch aussteht. Durch den Umbau einer Tischlerei im Blockinnern konnte die künstlerische Abendschule als soziokulturelles Projekt angesiedelt werden.

Bis 1998 wies das Damenviertel zunächst einen Bevölkerungsrückgang auf, der sich mit dem Sanierungsfortschritt jedoch kompensierte. Nach den ersten umfassenden Gebäudemodernisierungen kam es zu einem erheblichen Anstieg des Mietniveaus. Ab Mitte der 1990er war eine Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung zu beobachten. Die Stadt versuchte, über verschiedene Auflagen und Verschärfung der Genehmigungspraxis, Einfluss auf die sozialen Belange auszuüben. In Zukunft bleibt abzuwarten, ob mit den nachjustierten Instrumenten einer das angestrebte Ziel der Erhaltung und Sicherung von preisgünstigem Wohnraum mit gemischter Sozialstruktur auf Dauer zu halten sein wird.

Die Beratungstätigkeit im Sanierungsbüro zeichnete sich durch Bürgernähe und hohe Anschubfunktion aus. Wichtige Projekte wie z. B. genossenschaftlich organisierte Modernisierungsprojekte mit hohem Selbsthilfeanteil zur Bildung von Wohneigentum wurden initiiert. Von den angestoßenen Projekten schafften es bis 2000 vier Projekte, andere scheiterten u. a. aufgrund fehlenden Eigenkapitals der Baugemeinschaften oder bürokratischer Hindernisse. Eine Verdrängung der Bewohner konnte dadurch abgemildert, ab nicht verhindert werden. Über den Zusammenschluss von Eigentümern konnte zudem ein gemeinsam nutzbarer begrünter Innenhofbereich realisiert werden.

Jahr	Meilenstein
1991	Durchführung der VU von der Arbeitsgruppe der Stadtverwaltung Jena und zwei Beratern
	Eröffnung des Sanierungsbüros mit Mitarbeiterin des Stadtsanierungsamtes, zwei Architekten und Sanierungsbeauftragtem Herrn Dr. Lehnen
1991	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Sophienstraße
1992	Förmliche Festlegung zur Ergänzung des Sanierungsgebiets
1993	Ausweisung des Damenviertels als Denkmalensemble
1995	Beschluss zur „Sozialplanung im Sanierungsgebiet Sophienstraße“
1997	Schließung des Sanierungsbüros
1998	80 % des Gebäudebestands (236 Gebäude) sind modernisiert und instand gesetzt
	Durchführung von Blockentkernungen mit Hofbegrünungen, Erneuerung einer Spielplatzanlage, Erneuerung der Straßenräume
1999	Beschluss zur Fortschreibung der Sanierungsziele einschließlich Gestaltungsvorgaben für die Straßenräume
2006	Der Grundausbau des Straßenraums ist zu etwa 50 % erfolgt
2011	Voraussichtlicher Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen

2.15 Stadt Kassel – Militärkonversion Wolfsanger/Hasenhecke

Das Quartier

Die ehemalige Kasernenanlage Hasenhecke liegt im Nordosten Kassels als isolierte Splittersiedlung in Stadtrandlage. Die städtebauliche Struktur bestand vor der Sanierung aus einem untergenutzen ehemaligen Offizierskasino, Garagenanlagen sowie aus an den Rändern der Siedlung gelegenen lang gestreckten, zweigeschossigen Mannschaftsunterkünften aus den 1930er Jahren. Das innere Verkehrsnetz mit einer ringförmigen Erschließungsstraße wirkte entsprechend der Vornutzung stark überdimensioniert. Am nordwestlichen Rand befanden sich eine gewerblich zwischengenutzte ehemalige Kanonenhalle, Schrottplätze sowie ein kleineres Gewerbegebiet zur freien Landschaft hin am äußersten Rand.

Sanierungserfordernis

Die Mannschaftsunterkünfte des Gebiets wurden nach dem 2. Weltkrieg als Notunterkünfte genutzt. Schlechte Bausubstanz und die geringe Wohnattraktivität führten zu einem Negativ-Image, das eine Sanierung erforderlich machte. Seit den 1960er Jahren ist die Hasenhecke im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen; bis in die 1980er Jahre aber nicht entwickelt worden.

Ziele und Konzept

Das übergeordnete Ziel „Erhalt, die dauerhafte Stabilisierung und Aufwertung der Hasenhecke als Wohnstandort“ sollte durch den Umbau der Kasernengebäude zu Wohnungen, den Umbau von Garagen zu Reihenhäusern, durch arrondierende Ergänzungsbebauung, Gestaltung des Wohnumfeldes, der Erneuerung der technischen Infrastruktur sowie den Ausbau des Gewerbegebietes erfolgen.

Organisation

Der „Maßnahmevertrag“ zwischen der Stadt Kassel und der kommunalen Wohnungswirtschaft regelte Details zur Projekt- und finanziellen Abwicklung sowie der flächenmäßigen Aufteilung der Liegenschaft. Als Treuhänderin wurde die Hessische Heimstätte eingesetzt. Die Beteiligung der Bewohner wurde durch ein Stadtteilbüro und verschiedene Beteiligungsaktionen institutionalisiert.

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Kassel

Umsetzung

Zunächst wurde die Schaffung und Erneuerung der technischen Infrastruktur und eine Wohnumfeldverbesserung durchgeführt, dann der Umbau von 189 Mannschaftsunterkünften in 220 modernisierte Wohnungen. Über Um- und Ausbaumaßnahmen im Bestand wurden Standorte für Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen. 1988 wurde ein erstes Sanierungsgebiet mit einer Fläche von 15,76 ha im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt, das 1989 auf 18,55 ha erweitert wurde.

Foto: Katharina Janke

Zu Wohnungen umgebaute ehemalige Mannschaftsunterkünfte

Foto: Katharina Janke

Jugendzentrum im ehemaligen Heizwerk

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten beliefen sich auf ca. 60,73 Mio. Euro (56 % öffentlichen Mittel, 44 % private Mittel). In die Ordnungsmaßnahmen flossen 20,09 Mio. Euro, ca. 1/3 der Gesamtausgaben, davon 1,43 Mio. Euro Städtebaufördermittel als Zuschuss für Abbruch und Bodensanierung, Wohnumfeldmaßnahmen und Umbau des öffentlichen Straßenraums. In die Baumaßnahmen flossen mit 40,32 Mio. Euro ca. 2/3 der Gesamtausgaben. 1,41 Mio. Euro für den Umbau entstammen aus Städtebaufördermitteln. Ein Großteil der Mittel für 454 öffentlich geförderte Wohnungen wurde über Landesbaudarlehen nach § 17 II. Wohnungsbaugesetz in Höhe von 26,02 Mio. Euro finanziert.

Abbildung 31
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitende Untersuchungen	1.060,83 €	0,03%
Vergütungen	122.802,80 €	3,89%
weitere Vorbereitungen	196.499,16 €	6,22%
Ordnungsmaßnahmen	1.428.681,18 €	45,24%
Baumaßnahmen	1.408.876,03 €	44,62%
Gesamt	3.157.920,00 €	100,00%

Quelle: Kassel/ Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 1999, eigene Berechnung

Hinzu kamen von der Wohnungsbaugesellschaft getragene Aufwendungen in Höhe von 9,0 Mio. Euro für die nicht durch Landesdarlehen gedeckten Kosten der 454 WE im sozialen Wohnungsbau. Vorbereitende Untersuchungen und Trägerhonorare wurden in Höhe von 0,32 Mio. Euro über Städtebaufördermittel finanziert.

Ein wesentlicher Anteil der anfallenden Gesamtkosten wurde über die oben angeführten öffentlichen und privaten Mittel außerhalb der Städtebauförderung gedeckt. Diese beschränkte sich auf eine Zuschussfinanzierung von insgesamt 3,16 Mio. Euro (5 % der Gesamtkosten). Weitere Einnahmen ergaben sich über Zinseinnahmen des Treuhandkontos.

Die Bündelung verschiedener öffentlicher und privater Mittel war von Anfang an strategisches Ziel. Mit der Beantragung eines Zuschusses aus dem Städtebauförderprogramm im Jahr 1986 wurde der im Maßnahmevertrag eingeschlagene Weg konsequent weiterverfolgt und die durch die Altlastenproblematik verursachte finanzielle Engpässe behoben werden.

Bilanz und Bewertung

Das Gebiet ist eine der ersten erfolgreich realisierten städtischen Militärkonversionsmaßnahmen und zielte auf eine bestandorientierte Erneuerung ab, um ein attraktives Wohnquartier in Stadtrandlage zu schaffen. Mit der zwischen 1985 und 1996 durchgeführten Sanierung konnten die Ziele erreicht werden. Über die bauliche, funktionale und gestalterische Aufwertung wurde eine Attraktivitätssteigerung bewirkt. Charakteristisch sind die Berücksichtigung sozialer und ökologischer Gesichtspunkte im Erneuerungsprozess sowie der kooperative Ansatz der Zusammenarbeit zwischen Stadt und kommunaler Wohnungswirtschaft.

Wichtigstes Schlüsselprojekt waren die Wohnungsmodernisierungen. Die städtebauliche und architektonische Qualität im Bereich der Ergänzungsbebauung wurde über die Auslobung eines Investorenwettbewerbs, einen städtebaulichen Rahmenplan und ein städtebauliches Gutachten forciert. Ab 1991 entstanden 222 öffentlich geförderte Mietwohnungen in Geschossbauweise sowie durch mehrere Bauträger und private Bauherren errichteten 80 Reihenhäuser. Das bestehende Wohnungsangebot konnte sinnvoll ergänzt werden. Wohnumfeldverbesserun-

Abbildung 32
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebaufördermittel des Landes / Bundes	2.996.937 €	94,90%
Eigenmittel der Gemeinde	157.734 €	5,00%
sonstige Einnahmen	3.249 €	0,10%
Gesamt	3.157.920 €	100,00%

Quelle: Kassel/ Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung 1999, eigene Berechnung

gen haben zur stadtgestalterischen Aufwertung beigetragen. Durch behutsame Um- und Ausbaumaßnahmen an untergenutzten Kasernengebäuden konnten an verschiedenen Standorten des Quartiers Gemeinbedarfseinrichtungen (Jugendzentrum, Kita, Kirchen) untergebracht werden. Als finanziell aufwendig erwiesen sich die Ordnungsmaßnahmen. Dazu zählten die Erneuerung der technischen Infrastruktur und die anfänglich unterschätzte Altlastenproblematik.

Die wohnungsnahe Versorgung war trotz ambitionierter Bemühungen von kommunaler Seite aus während der Durchführung der Sanierung nicht überlebensfähig. Pläne zur Ansiedlung von kleinteilig strukturierten Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben scheiterten. Auf Initiative der Wohnungsbaugesellschaft hin ist heute eine wohnungsnahe Grundversorgung über einen kioskähnlichen Betrieb in einer umgebauten Panzergarage gegeben.

Aus Sicht der Stadt ergaben sich Erfahrungen in Hinblick auf den späteren Umgang mit Konversionsflächen und Altlasten sowie durch das erfolgreich praktizierte Finanzierungs- und Trägermodell. Mitte der 1980er Jahre wurde das Projekt zu einem bundesweit beachteten Pilotprojekt der Konversion (ExWoSt-Projekt), sodass sich auch für andere Städte und Kommunen Lerneffekte ergaben. Mobilisierungs- und Bündelungseffekte konnten mehrfach erreicht werden: Zu nennen ist das erfolgreich praktizierte Finanzierungsund Trägermodell der öffentlichen und privaten Akteure mit einem komplexen Vertragswerk, das sich als stabile Grundlage für die städtebauliche Erneuerung erwies.

Die Hasenhecke hat sich zu einem Wohnquartier mit verbessertem Image und hohem Wohnwert mit stabiler Mieter- und Bewohnerstruktur gewandelt. Dies gelang u. a. über die Einbindung der Bewohner in den gesamten Erneuerungsprozess, der Bewahrung der vorhandenen Mietverhältnisse, der Berücksichtigung von Mieterwünschen und einer Mietpreisbindung nach der Sanierung.

Jahr	Meilenstein
1983	Erstellung einer Projektstudie zur Sanierung der Hasenhecke
1984	Maßnahmevertrag zwischen Stadt Kassel, Hessische Heimstätte, Kurhessen Wohnungsbaugesellschaft
	Übernahme der Liegenschaft vom Bund
	Umfassende Bürgerbeteiligung
1985	Betreuungsvertrag zwischen Stadt und Hessischer Heimstädte zur Realisierung der Maßnahmen
	Beginn der Umsetzungsphase
	Eröffnung des Stadtteilbüros
	Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
1986	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen
	Aufstellung erweiterter Maßnahmekatalog mit Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
	Umbau der Kasernengebäude mit Landesdarlehen sowie Erneuerung der technischen Infrastruktur
1988	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
	Erstellung von Gutachten zur Altlastenproblematik, landschaftsplanerische Gutachten
1989	Erweiterung des Sanierungsgebiets wegen Altlasten
1990	Bebauungsplan VI/47b Hasenhecke als Satzung beschlossen, Rechtsverbindlichkeit 1991
	Altlastenbeseitigung und städtebauliche Neuordnung im Bereich der Kanonenhalle, der Garagen und der Schrottplätze
Ab 1991	Städtebauliche Arrondierung
1992	Umbau und Umnutzung des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes
1994	Fertigstellung der in mehreren Bauabschnitten errichteten Ergänzungsbebauung
1995	Abschluss aller Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Verkehrsberuhigung und Umbau des öffentlichen Straßenraums. Aufhebung der Sanierungssatzung

Quelle: Eigene Darstellung / Sanierungssatzung August-Bebel-Siedlung

2.16 Gemeinde Kleinmachnow – Sanierungsmaßnahme August-Bebel-Siedlung

Das Quartier

Die heutige August-Bebel-Siedlung entstand unter dem Namen „Robert-Bosch-Siedlung“ für die Beschäftigten der Bosch-Werke als letzte von elf Siedlungen, die zwischen 1925 und 1940 dem Gedanken der Gartenstadt folgend errichtet wurden. Der 2. Weltkrieg verhinderte ihre Fertigstellung. Die Zeilenbausiedlung steht heute unter Denkmalschutz. Nach 1990 setzte ein erhebliches Interesse von Investoren an Neubauvorhaben ein. 60 % der Wohnungen in Kleinmachnow waren restitutionsbelastet. Es bestand Wohnungsnot und nur geringes Flächenpotential für den Neubau. Den einzigen gemeindeeigenen Wohnungsbestand als Ausweichmöglichkeit für die von Verdrängung betroffenen Bewohner stellte die August-Bebel-Siedlung mit 220 WE dar.

Foto: Holger Pietschmann

Wohnhäuser am August-Bebel-Platz

Sanierungserfordernis

Mängel durch Kriegsschäden und unterlassene Instandsetzung, veraltete Haustechnik, eindringende Feuchtigkeit, das Fehlen eines Spielplatzes und gemeinschaftlicher Aufenthaltsflächen sowie der z. T. schlechte Zustand der Wege, Müllstandorte und Mietergärten wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt und führten zur Einleitung des Sanierungsverfahrens im vereinfachten Verfahren.

Ziele und Konzept

Ziel waren der Erhalt der Gestaltqualität und Baustruktur durch Instandsetzung und Modernisierung, die Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote durch Dachausbau, die Bebauung von Brachflächen sowie die fußgänger- und radfahrergerechte Gestaltung des Straßenraums mittels eines Gesamtplans mit Freiraumkonzept, Sozialplan und Konzept zur Neugestaltung der Außenanlagen.

Organisation

Die Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH (BSG) führte die VU durch, die Gemeinde Kleinmachnow verwaltete die Fördermittel. Die Einrichtung eines Mieterbüros, regelmäßige Mietersprechstunden, Mieterversammlungen sowie Modernisierungs- und Räumungsvereinbarungen mit den Mietern und ein Mieterbeirat sicherten die Betroffenenbeteiligung.

Umsetzung

Die Ordnungsmaßnahmen umfassten die Neuordnung/-gestaltung der Freiflächen, Finanzierung von Umzügen und Entschädigungen. Die Baumaßnahmen je Hausaufgang sollten innerhalb von zwei Monaten abgeschlossen sein. Die 18 Wohnblöcke

wurden in vier Bauabschnitte geteilt und blockbezogene Umsetzkonzepte erarbeitet, die die soziale Situation der Bewohner berücksichtigten.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten der städtebaulichen Untersuchungen und Planungen, Ordnungsmaßnahmen und Durchführungsaufgaben im Auftrag der Gemeinde beliefen sich auf 0,77 Mio. Euro. Die Gesamtkosten aller vier Bauabschnitte betrugen 17,00 Mio. Euro. In den Straßenausbau im Rahmen der Sanierung flossen 0,18 Mio. Euro Städtebaufördermittel und 0,11 Mio. Euro Anteil der GeWoG als Anlieger.

Für das Land Brandenburg erprobte man in Kleinmachnow eine Kombination von Städtebauförderungsmitteln und Mitteln des Förderprogramms zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen. Die Finanzierung des ersten Bauabschnitts erfolgte ausschließlich mit Mitteln der Städtebauförderung. Drei unterschiedliche Förderprogramme kamen in der Finanzierung ab dem 2. Bauabschnitt nach Beratungen im Jahr 1994 zur Anwendung. Diese Umsteuerung war ein Ergebnis umfangreicher Abstimmungen der Verfahrensbeteiligten, der eine Überarbeitung der Maßnahmenkataloge zur Folge hatte.

Die Außenhaut wurde mit Mitteln aus der Städtebauförderung finanziert. Die Erneuerung der Bestandswohnungen erfolgte durch Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen nach Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg vom 3. Mai 1994. Der Ausbau der Dachgeschosswohnungen durch Mittel des sozialen Wohnungsbaus nach Richtlinien zur Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen wurde durch den Runderlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 26. Januar 1995 ermöglicht.

Abbildung 33
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Baukosten	14.734.509 €	82,29%
Nebenkosten	2.663.858 €	14,88%
Außenanlagen	507.900 €	2,83%
Gesamt	**17.906.267 €**	**100,00%**

Quelle: Abschlussbericht Gemeinde Kleinmachnow und Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft BSG; eigene Bearbeitung

Foto: Holger Pietschmann

Mietergärten

Bilanz und Bewertung

Alle im Sanierungsgebiet liegenden Häuser konnten innerhalb kurzer Zeit entsprechend den Sanierungszielen umgesetzt werden. In den Mansarden der Dachböden entstanden 76 abgeschlossene Dachgeschosswohnungen. Die Sanierungsmaßnahmen wurden in enger Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde umgesetzt und die gestalterische Qualität konnte auch ohne Eintragung in die Denkmalliste erreicht werden.

Auch die Wohnnutzung blieb den Zielen entsprechend erhalten und die beiden Gewerbenutzungen wurden in das Sanierungskonzept einbezogen. Der Straßenbelag und die Fußwege der Siedlung wurden erneuert, die Schaffung eines Radweges erfolgte nicht. Die Siedlung konnte trotz der Entfernung von ungenehmigten Garagen und dem Schutz vor parkenden Autos auf öffentlichen Freiflächen durch Poller mit einer ausreichenden Anzahl von neuen Stellplätzen ausgestattet werden. Die Gestaltung der Mietergärten wurde gemeinschaftlich von der GeWoG, dem Mieter-

Abbildung 34
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderung	5.450.451 €	29,95%
Gemeindefinanzierungsgesetz	460.163 €	2,53%
Extrazuschuss Gemeinde	945.890 €	5,20%
Bauherrenanteil	5.751.925 €	31,61%
Mod.-Inst.-Darlehen	4.061.908 €	22,32%
Ausbau Bachgeschoss FW	1.527.824 €	8,39%
Gesamt	**18.198.161 €**	**100,00%**

Quelle: Abschlussbericht Gemeinde Kleinmachnow und Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft BSG; eigene Bearbeitung

beirat, den Hausmeistern und jeweils betroffenen Mietern in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept beraten und festgelegt.

Die frühere Poliklinik in der Siedlung wurde als Ärztehaus von der GeWoG modernisiert und instand gesetzt und schließt mit einem neu entstandenen Gewerbebaus mit Restaurant und Apotheke das zuvor vorhandene Versorgungsdefizit.

Nur wenige Bewohner der Siedlung sind während des Sanierungsverfahrens aus der Siedlung weggezogen. Bewusst wurden die Mieter in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen, was zu einer hohen Identifizierung der Bewohner mit ihrer Anlage beitrug und sich im Umgang mit den Treppenhäusern und den Mietergärten widerspiegelt. Es konnte erreicht werden, dass für die alteingesessenen Bewohner mit geringerem Einkommen preiswerter Wohnraum erhalten und sogar neu geschaffen werden konnte. Mit dem Bau eines neuen Gemeindezentrums angrenzend an das Gebiet konnte die Position des Sanierungsgebiets zusätzlich aufgewertet werden.

Die zuvor erwähnte schwierige wohnungspolitische Situation konnte durch ein Erweiterungsgebiet der August-Bebel-Siedlung mit weiteren Sozialwohnungen und anderen Bauvorhaben der Gemeinde entschärft werden. Die Gemeinde erhielt im Zuge der Gesamtmaßnahme das Belegungsrecht für alle frei werdenden oder neu entstehenden Dachgeschoßwohnungen.

Der Erfolg der Sanierungsmaßnahme wurde 1996 vom Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr mit dem Brandenburgischen Bauherrenpreis gewürdigt.

Jahr	Meilenstein
1992	Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen
	Die Architekten und Ingenieurgesellschaft Potsdam – AIP erarbeitete im Sommer 1992 ein Maßnahmen- und Durchführungskonzept für die Modernisierung und Instandsetzung der Siedlung sowie den Ausbau der Mansarden zu abgeschlossenen Dachgeschosswohnungen.
1993	Gemeindevertretung beschließt die Sanierungssatzung, die am 15. November 1993 Rechtskraft erlangt
	Einsetzen der Baumaßnahmen:
	1. Bauabschnitt: Nov. 1992 – Dez. 1994
	2. Bauabschnitt: Okt. 1994 – Okt. 1995
	3. Bauabschnitt: Jan. 1996 – Nov.1997
	4. Bauabschnitt: Okt. 1997 – Nov. 1998
1996	Verleihung des Brandenburgischen Bauherrenpreises durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
1998	Abschlussfest der GeWoG mit allen Mietern und Verfahrensbeteiligten am 9. Oktober
2000	Aufhebung der Sanierungssatzung am 12.September

2.17 Stadt Köln – Sanierungsmaßnahme Severinsviertel

Das Quartier

Das Severinsviertel grenzt im Süden an die Kölner Innenstadt und im Osten an den Rhein und ist ein bedeutender Wohn- und Gewerbestandort. Die Größe des Gebietes für die Vorbereitende Untersuchung betrug ca. 36 ha. Es umfasste ca. 1.100 Gebäude mit ca. 3.800 Wohnungen. Vor der Sanierung wohnten hier ca. 10.000 Menschen. Es wurden 500 Arbeitsstätten gezählt für 2.900 Beschäftigte. Wichtigster Arbeitgeber im Viertel war die Süßwarenfabrik Stollwerck auf einem 5,5 ha großen Gelände. Prägend für das Severinsviertel sind bis heute die vielen Kneipen und kleinen Geschäfte, die dem Viertel im frühen 20. Jahrhundert den Namen „Klein-Paris“ einbrachten.

Sanierungserfordernis

Die unterdurchschnittliche Ausstattung der Wohnungen führte dazu, dass junge Familien das Viertel verließen und eher einkommensschwache und ältere Mieter im Viertel verblieben. In die sich verschlechternde Bausubstanz zogen zunehmend Familien mit Migrationshintergrund, die auf geringe Mieten angewiesen waren und sich mit einfachen Wohnungen zufrieden gegeben haben. Hinzu kam eine mangelhafte öffentliche Infrastruktur (fehlende Kindergärten, Altenheime und öffentliche Grünflächen).

Ziele und Konzept

Für die Sanierung wurde das Ziel der Erhaltung und Stärkung des Severinsviertels als relativ preisgünstiges Wohngebiet mit hoher funktionaler Mischung, gemischter Sozialstruktur und typischem Milieu und Stadtbild verfolgt. Im Laufe der Sanierung erfolgte eine Schwerpunktsetzung insbesondere in Bezug auf Erhalt und Modernisierung der Wohnungen sowie Erhalt preisgünstigen Wohnraums.

Organisation

Im Jahr 1981 wurde die Projektgruppe Severinsviertel und das Amt für Stadterneuerung zum Amt für Stadterneuerung und Sanierung fusioniert. In Gebiets- und fachbezogenen Teams arbeiteten Architekten, Stadt- und Sozialplaner, Juristen und Verwaltungsfachkräfte zusammen. 1979 wurde die Landesentwicklungsgesellschaft NRW als Sanierungstreuhänderin eingesetzt.

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Köln

Umsetzung

Wesentliche Maßnahmen der Sanierung waren der Neu-, Um- und Ausbau der Wohnbebauung, die Erstellung von Gemeinbedarfseinrichtungen, die Herrichtung von Denkmälern (ein Beispiel hierfür ist die Severin-

Foto: Holger Pietschmann

Kinder- und Jugendzentrum / Theaterschule an der Elsaßstraße

storburg), die Veränderung der Verkehrsführung einschließlich des ruhenden Verkehrs und des Fußgänger- und Radverkehrs und die Schaffung von Grünflächen (Trude-Herr Park).

Foto: Holger Pietschmann
Neubauten an der Annostr. mit Fragmenten der Stollwerckfabrik

Kosten und Finanzierung

Wichtigste Finanzierungsquelle für die Sanierungsmaßnahmen waren die Mittel aus der Städtebauförderung. Die Gelder wurden zu 75 % vom Land Nordrhein-Westfalen getragen und zu 25 % von der Stadt Köln. Auf der Basis des Gesamtantrages hat das Land Nordrhein-Westfalen Kosten für die Sanierung in Höhe von 92,4 Mio. Euro als förderfähig anerkannt. Gegenzurechnen sind städtische Einnahmen durch die Reprivatisierung der Immobilien des Treuhandvermögens und durch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen. Zum Stand 1997 bleiben Kosten in Höhe von 72,3 Mio. Euro von denen das Land 54,2 Mio. Euro durch Zuschüsse trägt.

Neben den Mitteln aus der Städtebauförderung sind Mittel aus weiteren Finanzierungsquellen in das Sanierungsgebiet geflossen. Dies sind z. B. Mittel aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau, aus Modernisierungsprogrammen des Bundes und des Landes, Mittel zur Fassadenbegrünung, zum Lärmschutz und zum Denkmalschutz. Insgesamt sind über diese begleitenden Förderungen ca. 87 Mio. Euro zusätzlich in die Sanierung geflossen. Ergänzend zu den öffentlichen Mitteln sind noch einmal geschätzte 87 Mio. Euro aus privater Hand für die Sanierung verausgabt worden. Der Anteil der Ausgleichsbeiträge an den Gesamteinnahmen beträgt 3,36 %.

Den größten Teil der Kosten bilden die Mobilisierung von Brachflächen mit 30,3 Mio. Euro sowie nicht definierte sonstige Teilmaßnahmen mit 30,1 Mio. Euro. Diese beiden Kategorien bilden ca. 2/3 der Gesamtkosten. Danach folgen die Gestaltung von Plätzen, Fußgängerbereichen und Straßen mit 14,1 Mio. Euro sowie Planungen, Untersuchungen und Wettbewerbe mit 8,1 Mio. Euro.

Bilanz und Bewertung

Das Ziel, das Severinsviertel als Wohngebiet mit hoher funktionaler Mischung, gemischter Sozialstruktur und typischem Milieu und Stadtbild zu erhalten, ist weitgehend erreicht worden. Die Wohnsituation ist im Vergleich zu den Anfängen der Sanierung erheblich verbessert. Ebenso sind die Gemeinbedarfseinrichtungen ein Gewinn für den Stadtteil. Die Grünflächen sowie die Neuordnung des (ruhenden) Verkehrs schaffen stadträumliche Qualitäten, die das Severinsviertel zu einem nachgefragten urbanen Stadtteil machen.
Die Sanierung im Severinsviertel wurde durch erhebliche Proteste der Bevölkerung begleitet, die dazu geführt haben, dass einige Qualitäten im Stadtteil erhalten geblieben sind bzw. geschaffen wurden. Hierzu zählen u. a. die Sozialwohnungen, die in einem ehemaligen Riegel der Schokoladenfabrik Stollwerck errichtet wurden.

Abbildung 35
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Planung, Untersuchungen, Wettbewerbe	8.107.218,93 €	8,77%
Gestaltung von Plätzen, Fußgängerbereichen und Straßen	14.118.871,78 €	15,28%
Sicherung und Erhaltung von öffentlichen Nutzungen	6.866.500,16 €	7,43%
Mobilisierung von Brachflächen	30.344.025,81 €	32,83%
Herrichtung von Brachflächen	2.914.452,69 €	3,15%
Sonstige Teilmaßnahmen	30.081.268,82 €	32,54%
Gesamt	**92.432.338,19 €**	**100,00%**

Quelle: Information des Amt für Stadtentwicklung und Statistik, Stadt Köln, o. J., eigene Bearbeitung

Abbildung 36
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderermittel des Landes und des Bundes	54.196.939,41 €	58,82%
Komplementärmittel der Kommune	17.895.215,84 €	19,42%
Erlöse aus Reprivatisierung, Ausgleichsbeiträgen	20.042.641,74 €	21,76%
Gesamt	**92.134.796,99 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Köln Amt für Stadtsanierung und Baukoordination (1997): Stadterneuerung. Die Sanierung des Severinsviertels. Eine Dokumentation 1974 – 1997, eigene Bearbeitung

Heute zählt das Severinsviertel zu den beliebtesten innerstädtischen Stadtteilen Kölns. Der Stadtteil ist nach wie vor geprägt durch seine gemischte Nutzung, viele kleine Läden, Kneipen und gilt als Hochburg des Kölner Karnevals. Das Severinsviertel ist heute eine „gehobene Wohnlage", in der vergleichsweise hohe Mieten bzw. Immobilienpreise zu zahlen sind. Die Sanierung hat somit neben der baulichen Aufwertung zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage nach Wohnraum geführt, was sich in den überdurchschnittlich hohen Miet- und Kaufpreisen niederschlägt. Mit der erhöhten Nachfrage hat auch eine Aufwertung der Sozialstruktur stattgefunden, die sich räumlich stark an der gründerzeitlichen Bebauung im Viertel orientiert. Das Image des Stadtteils wird sehr positiv wahrgenommen und gilt als freundlich und herzlich. Insgesamt ist die Sanierungsmaßnahme als gelungen zu bezeichnen.

Die städtebaulichen und funktionalen Missstände sind weitestgehend beseitigt worden. Investitionsstaus im Wohnungsbau, wie sie noch in den 1970er Jahren vorzufinden waren, sind heute aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum nicht mehr zu beobachten. Einschränkend muss angemerkt werden, dass auf Dauer die gemischte Sozialstruktur und das typische Milieu möglicherweise nicht zu erhalten sein wird. Vielmehr kann es unter dem Zuzug von wohlhabenden Bevölkerungsschichten zu einer verstärkten Gentrifizierung des Viertels kommen, die zu einer Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung führen würde.

Jahr	Meilenstein
1970	Voruntersuchung zur städtebaulichen Situation
1974	Abschluss der ersten Vorbereitenden Untersuchungen auf dem Betriebsgelände der Firma Stollwerck
1974	Gründung der Projektgruppe Severinsviertel
1975	Beschluss des Rates über die Gründung eines Sanierungsbeirates
1975	Beginn Vorbereitender Untersuchungen in 28 Baublöcken
1977	Gründung des Amtes für Stadterneuerung
1978	Die Sanierungssatzung wird rechtskräftig
1979	Die Landesentwicklungsgesellschaft LEG NRW wird als Sanierungsträger eingesetzt
1981	Gründung des Amtes für Stadterneuerung und Sanierung
1987	Einweihung des Bürgerhauses Stollwerck
1993	Einweihung des Trude-Herr-Parks
1995	Beginn der Wertermittlung der Ausgleichsbeiträge
1997	Abschluss der Umgestaltung des Chlodwigplatzes

Quelle: Eigene Darstellung / DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Sanierungsträger der Stadt Leipzig

2.18 Stadt Leipzig – Sanierungsmaßnahme Connewitz-Biedermannstraße

Das Quartier

Leipzig stand in Hinblick auf Stadterneuerungsmaßnahmen nach der Wiedervereinigung einer Vielzahl von Herausforderungen gegenüber. Ein Schwerpunkt lag auf der Revitalisierung der stadtbildprägenden gründerzeitlichen Quartiere in der Innenstadt. Das 17 ha große Quartier „Connewitz-Biedermannstraße“ war das erste förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Leipzigs als auch Sachsens, am südlichen Innenstadtrand im Ortsteil Connewitz gelegen. Die Urbanisierung und Entwicklung hin zu einem Stadtteil Leipzigs erfolgte Ende des 19. Jahrhunderts, die dörflichen Strukturen wurden überlagert und es entstand eine gemischte, spätklassizistische bis frühgründerzeitliche Bebauungsstruktur.

Sanierungserfordernis

Seit Ende der 1980er Jahre war das Gebiet als innerstädtischer Plattenbaustandort vorgesehen. Es kam zu Freilenkungen von Wohnungen, der Zustand der Bausubstanz verschlechterte sich und Betriebe wurden verlagert. Zum Teil waren Gebäude bereits abgerissen worden. Der hohe Anteil an ruinöser Bausubstanz, hoher Leerstand, viele Brachflächen und funktionale Missstände begründeten die Sanierungsmaßnahme.

Ziele und Konzept

Übergreifende Ziele waren die Behebung städtebaulicher Missstände durch behutsame Sanierung, die Rekonstruktion und Erneuerung der Infrastruktur und die Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Wahrung der Funktion als Mischgebiet. Es galt denkmalgeschützte Altbauten zu erhalten und den Brachflächen eine neue Nutzung zuzuweisen, um das Quartier als Wohnstandort zu qualifizieren.

Organisation

Es wurde ein kommunales Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung (ASW) eingerichtet, das für die Koordinierung aller am Sanierungsprozess beteiligten städtischen Ämter zuständig war. Für das Gebiet wurde die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK) als Sanierungsträger eingesetzt und ein Vor-Ort-Büro eingerichtet, gemeinsam betrieben vom ASW und der DSK.

Foto: Katharina Janke
Stadthäuser in der Herrmannstraße

Umsetzung

Zunächst erfolgte die Sicherung von Gebäudesubstanz, an die sich eine Phase umfassender Erneuerung anschloss. Durch die Anpassung an eine neue Fördermittelpolitik ab Mitte der 1990er Jahre wurde parallel zu Investitionen in die öffentliche Infrastruktur verstärkt versucht, private Investitionen anzuziehen und es begonnen neue Bau- und Wohnformen für „Selbstnutzer“ zu fördern.

Kosten und Finanzierung

Die Summe der Ausgaben betrug mit Stand des Jahres 2009 16,2 Mio. Euro von geplanten 20,7 Mio. Euro. Für den Grunderwerb wurden bisher 3,8 Mio. Euro verausgabt. Zusammen mit den Ausgaben für Ordnungsmaß-

nahmen im Umfang von rund 4,5 Mio. Euro stellte dies etwas mehr als die Hälfte der Ausgaben dar. Für die Baumaßnahmen mit rund 4,6 Mio. Euro und die Sicherungsmaßnahmen mit rund 0,9 Mio. Euro wurde ein gutes Drittel der Gesamtkosten verausgabt. Rund 12 % der Ausgaben fielen auf die Vergütung des Sanierungsträgers.

Neben Fördermitteln der Sanierungsmaßnahme und des Programms Stadtumbau Ost/Aufwertung wurden Wohnungsbaufördermittel des Landes und Mittel aus dem EU-Programm EFRE-Brachen verwendet. Weitere Einnahmen wurden durch Grundstücksverkäufe, vorzeitige Ablösungen von Ausgleichsbeträgen und Mieteinnahmen erzielt. Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung liegt durchschnittlich bei 6 – 14 Euro pro m². Bisher konnten zwischen 0,30 und 0,35 Mio. Euro Ausgleichsbeträge durch Ablösungen eingenommen werden.

Mit den im Wohnungsbau angewandten Fördermitteln sollte unter anderem die Investitionsbereitschaft privater Bauherren aktiviert werden. Bei der Vergabe der Mittel sollten sowohl städtische Wohnungsbaugesellschaften als auch private Bauherren gleichmäßig berücksichtigt werden. Es gab keine projektgebundene Förderung, sondern eine jährliche Planung über Fortsetzungsanträge und deren regelmäßige Fortschreibung.

Für die zu modernisierenden bzw. zu rekonstruierenden Gebäude war es Aufgabe des ASW mit den Gebäudeeigentümern Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen, um der Stadt Belegungsrechte einzuräumen und die Begrenzung der zulässigen Mietzinserhöhung zu ermöglichen.

Abbildung 37
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitung und Trägervergütung	3.755.200 €	18,13%
Grunderwerb	4.196.800 €	20,26%
Sicherungsmaßnahmen	3.287.000 €	15,87%
Ordnungsmaßnahmen		
Bodenordnung	30.500 €	0,15%
Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung	11.000 €	0,05%
Freilegung von gemeindeeigenen Grundstücken	22.700 €	0,11%
Rückbau privater baulicher Anlagen	1.611.200 €	7,78%
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	2.457.000 €	11,86%
sonstige Ordnungsmaßnahmen	689.200 €	3,33%
Baumaßnahmen		
Erneuerung von Gebäuden	4.514.200 €	21,79%
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	138.300 €	0,67%
Gesamt	**20.713.100 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung ASW, 2009, eigene Bearbeitung

Foto: Katharina Janke
Neu angelegter Kronengarten auf ehemaliger Industriebrache

Bilanz und Bewertung

Connewitz war bis Ende der 1990er Jahre ein Schwerpunktgebiet der Stadterneuerung in Leipzig. Es konnten bisher mehr als drei Viertel der Bausubstanz instand gesetzt und modernisiert und die Straßenräume saniert und neu gestaltet werden. Es entstanden zwei öffentliche Grünflächen, und größere so genannte „Selbstnutzerstandorte“ mit Stadthäusern. Zahlreiche Brachen und Baulücken wurden geschlossen. Das Quartier verfügt heute über eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen und -häusern mit unterschiedlichen Grundrissen, die eine hohe soziale Mischung ermöglichen. In Teilbereichen sind bereits ca. 97 % der Sanierungsziele erreicht. Zurzeit wird die Entlassung des Gebiets aus dem Sanierungsrecht vorbereitet, die für das Jahr 2010 vorgesehen ist.

Nach Einschätzung des Sanierungsträgers und des ASW stellten die größten Erfolgsfaktoren der Sanierungsmaßnahme die von Anfang an geführte intensive Öffentlichkeits- und Netzwerkarbeit dar, die in alle Richtun-

Abbildung 38
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauliche Erneuerung	16.216.000 €	78,29%
Landessanierungsprogramm (LSP)	4.480.400 €	21,63%
EFRE-Brachen	16.700 €	0,08%
Gesamt	**20.713.100 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Leipzig, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbauförderung ASW, 2009, eigene Bearbeitung

gen von Beginn an offen stand. Wichtiger Bestandteil war der Einbezug der ansässigen Bevölkerung, darunter viele Instandbesetzer, die sich im Laufe der Sanierung zu einer Wohngenossenschaft organisierten und den Erneuerungsprozess mitgestalteten. Ein weiterer Erfolgsfaktor wird in der intensiven Bodenordnung, dem strategischen Grunderwerb, gesehen. Der Erfolg der Maßnahme spiegelt sich nicht zuletzt in den immensen Bevölkerungszuwächsen und der zunehmenden Attraktivität auch für Selbstnutzer wieder. Das Verhältnis in der Bewohnerstruktur hat sich von einer überwiegenden Mieterklientel hin zu einem wachsenden Anteil an Eigentümern verschoben. Die größten Hemmnisse der Umsetzung werden in den ersten drei bis vier Jahren der Maßnahme gesehen und liegen zum einen in den anfangs ungeklärten Eigentumsverhältnissen und zum anderen in der immensen Problemlage zu Beginn der Maßnahme. Wechselnde Zuständigkeiten, neue Bewertungsmaßstäbe, sich ändernde Richtlinien der Verwaltungsvorschrift, stellten auch Hemmnisse dar.

Die Sanierungsmaßnahme wirkte sich zeitlich versetzt schon während des Erneuerungsprozesses auch auf die angrenzenden Gebiete positiv aus. Dies drückte sich in einer deutlichen Reduzierung des Leerstands und einer Stabilisierung der Mietpreise aus.

Die Entwicklung des Quartiers ist als Erfolg zu betrachten – insbesondere vor dem Hintergrund der turbulenten Wendejahre und den fehlenden Erfahrungen mit dem sanierungsrechtlichen Instrumentarium. Die Sanierungsmaßnahme kann als gutes Beispiel für die Entwicklung der Sanierungspolitik in den neuen Ländern angesehen werden.

Jahr	Meilenstein
1990	Abrissstopp, Erarbeitung und Beschluss eines Rahmenplans
1991	Sanierungssatzung tritt am 23. März 1991 in Kraft, Sanierungsträger DSK nimmt seine Arbeit auf, Auflage des Sofortprogramms zur Sicherung der Bausubstanz
1997	Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele
1998	Überprüfung und Konkretisierung der Sanierungsziele auf Grundlage der 1998 vom Stadtrat beschlossenen „Leitlinien der Stadtsanierung/Stadterneuerung“
1999	Beschluss des Sanierungskonzeptes, das die bisherigen Sanierungsziele ersetzt. Schwerpunktsetzung auf die Gestaltung des Straßenraumes und des Wohnumfeldes
2000	700 der 1.650 Wohnungen im Sanierungsgebiet sind (teil)saniert und es entstanden 630 neue Wohnungen, damit sind 80 % des Gesamtwohnungsbestandes saniert oder neu gebaut.
2003	Fertigstellung der ersten Bauherrenprojekte in Form von Einfamilienhäusern
2004	Durch die bis Ende 2004 eingesetzten Fördermittel wurden ca. 160,0 Mio. Euro Investitionen initiiert.
2010	Voraussichtlicher Abschluss der Sanierungsmaßnahme

2.19 Stadt Mannheim – Sanierungsmaßnahme Neckarstadt-West

Das Quartier

Die Neckarstadt-West entwickelte sich Ende des 19. Jh. zu einem dicht bebauten, gemischt genutzten Altbauquartier. Die bauliche Entwicklung erfolgte zweistufig: Im 17. Jh. die „Neckargärten“ mit zwei- bis dreigeschossiger, zum Teil offener Bebauung und im 19. Jh. die „Neckarvorstadt“ mit vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Die wertvolle Altbausubstanz, zahlreiche städtebaulich-räumliche Qualitäten sowie gemischte Nutzungsstrukturen sind charakteristisch. In den Nachkriegsjahren hatte das innenstadtnah gelegene Quartier an Bedeutung als Wohnstandort verloren und kämpfte mit Abwanderungstendenzen, einem starken Anstieg des Migrantenanteils sowie einer kontinuierlichen sozialen Entmischung.

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Mannheim

Sanierungserfordernis

Die Neckarstadt als ein typisches Arbeiterquartier wurde jahrzehntelang vernachlässigt und kämpfte mit einem negativen Stadtteilimage. Die VU stellte zahlreiche bauliche und funktionale Mängel fest. Dies betraf insbesondere den hohen Anteil von schlecht ausgestatteten Wohnungen, die Verkehrsbelastung in den Wohnstraßen, störendes Gewerbe im Blockinnenbereich, fehlende soziale Infrastruktureinrichtungen sowie den Mangel an öffentlichen und privaten Grünflächen.

Ziele und Konzept

Allgemeine Zielvorstellungen waren: Erhalt und Stärkung des innerstädtischen Wohnquartiers mit Verbesserung der Wohnqualität, Beibehaltung der vorhandenen gebietsprägenden Mischnutzung, Reduzierung der Verkehrsbelastung. Weitere Ziele waren der Erhalt und Ergänzung des Stadtbildes, Begrünungen sowie die Verbesserung der sozialen Infrastruktur. Die Vorbereitenden Untersuchungen sprachen sich explizit gegen Verdrängungen der ausländischen Haushalte und den erhalt der Sozialstruktur aus. Eine Attraktivitätssteigerung für junge Familien mit Kindern wurde vorgesehen, um Überalterungstendenzen entgegenzuwirken und eine ausgewogene Bewohnerstruktur zu schaffen.

Organisation

Eine interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaft erarbeitete die Vorbereitenden Untersuchungen. Als Treuhänderin wurde die GBG (Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH) eingesetzt. Es bestand ein Sanierungsbüro als zentrale Anlaufstelle. Während des langen Sanierungszeitraums von 28 Jahren wechselten Dezernate und Zuständigkeiten innerhalb der kommunalen Verwaltungsstruktur öfter. Eine effiziente Durchführung war dadurch nicht immer gewährleistet. Ein Bodenwertgutachten wurde von einem externen Gutachter erarbeitet.

Foto: Holger Pietschmann

Waldhofstraße / Laurentiusstraße

Umsetzung

Insgesamt wurden vier Bereiche im klassischen Verfahren förmlich festgelegt. Das Sanierungsprogramm umfasste ein komplexes Planwerk, u. a. städtebauliche Einzelmaßnahmen als „Schlüsselprojekte", Neuordnungs- und Blockkonzepte sowie einen Rahmenplan. Ordnungsmaßnahmen bildeten den Schwerpunkt. Maßnahmen betrafen die Aufwertung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes. Schlüsselprojekte waren der Neubau des Bürgerhauses am Neumarkt sowie mehrerer Kindergärten. In der Spätphase erfolgten Wohnungsmodernisierungen und die Realisierung von Neubauvorhaben im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Foto: Holger Pietschmann

Grünfläche vor der Humboldtschule

Kosten und Finanzierung

Im Zeitraum von 1978 bis 2001 erhielt die Stadt 20,90 Mio. Euro aus dem Bund-Länder-Programm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, an denen sich Bund und Land mit 14,0 Mio. Euro beteiligten (1/3 Bund, 1/3 Land).

Mit 12,30 Mio. Euro lag der Schwerpunkt bei den Ordnungsmaßnahmen, die für die Aufwertung der Stadtplätze, Wohnumfeldverbesserungen sowie Abbruchmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Grundstücken verwendet wurden. Die Kosten für Baumaßnahmen beliefen sich auf 4,13 Mio. Euro die für Wohnungsmodernisierungen und dem Neubau des Bürgerhauses verwendet wurden. Die Ausgaben für den Grunderwerb machten 1,79 Mio. Euro aus.

In Erwartung von Bodenwertsteigerungen wurde 2003 ein Bodenwertgutachten für 209 Grundstücke erstellt. Es wurde mit Ausgleichsbeträgen von 0,47 Mio. Euro gerechnet, von denen bis zur Abrechnung 2004 ca. 0,26 Mio. Euro von Eigentümern des Teilbereichs 1 entrichtet worden sind. Generell hat sich die Anwendung des klassischen Verfahrens bei der Erhebung von Ausgleichsbeträgen als aufwendig erwiesen und ging nur schleppend voran. Daneben wurden Einnahmen aus Grundstückserlösen von 1,03 Mio. Euro erzielt. Die Sanierungsbilanz schloss 2004 mit einem Überschuss von 0,85 Mio. Euro ab, von denen anteilig 2/3 an Bund und Land zu erstatten waren. Daten zu privaten Investitionen im Sanierungsgebiet liegen nicht vor.

In der Anfangsphase bildeten Städtebaufördermittel den Finanzierungsschwerpunkt. Ab 1998 kamen Mittel aus dem Landessanierungsprogramm LSP in einer Höhe von 6,67 Mio. Euro hinzu, die dem Wohnungsneubau in der Itzsteinstraße/ Pumpwerkstraße (Teilbereich 2a) und im Laurentiusblock (Teilbereich 1) dienten.

Bilanz und Bewertung

Die Sanierung lässt sich als zwingende und notwendige Maßnahme zur Aufwertung eines bis zu Mitte der 1970er Jahre vernachlässigten innerstädtischen Altbauquartiers ansehen. Im Rahmen der Sanierung wurden vor allem städtebauliche Zielsetzungen erreicht, die soziale Problematik hat sich mit der Zeit jedoch verschärft. Trotz der Aufnahme von Teilbereichen in das Bund-Länder-

Abbildung 39
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitungen	605.816,00 €	2,90%
Grunderwerb	1.787.520,51 €	8,55%
Ordnungsmaßnahmen	12.297.625,06 €	58,85%
Baumaßnahmen	4.132.753,75 €	19,77%
Sonstige Maßnahmen	954.977,22 €	4,57%
Vergütungen	1.119.592,99 €	5,36%
Gesamt	**20.898.285,53 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Mannheim 2004: Ergebnisbericht, 5

Abbildung 40
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderungsmittel Bund/ Land	13.441.944,00 €	61,77%
kommunaler Eigenanteil	6.720.972,00 €	30,88%
Grundstückserlöse	1.026.789,65 €	4,72%
Ausgleichsbeträge	466.130,00 €	2,14%
sonstige Einnahmen	106.313,00 €	0,49%
Gesamt	**21.762.148,65 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Mannheim 2004: Ergebnisbericht, 5

Programm Soziale Stadt und der Einrichtung eines Quartiermanagements besteht weiterhin zukünftiger Handlungsbedarf in der Stabilisierung der sozialen Struktur ein Modernisierungsstau.

Mit der zeitgleichen Aufhebung aller Sanierungssatzungen konnten viele Sanierungsziele erreicht werden. Die Aufwertung des Wohnstandorts wurde über Platz- und Straßengestaltungen, der Schaffung öffentlicher Grünflächen- und Spielplätzen sowie der Neugestaltung der Blockinnenbereiche erzielt. Die Verkehrssituation hat sich durch die Reduzierung des Durchgangsverkehrs, der Schaffung von Stellplätzen sowie Verkehrsberuhigungsmaßnahmen verbessert. Wichtigstes Schlüsselprojekt ist das Bürgerhaus mit dem umgestalteten Neumarkt, das neben der Einrichtung von Kindergärten zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur beigetragen und wichtige Impulse zur Verbesserung des Stadtteilimages gegeben hat. Ein weiteres Absacken des Bereiches Neumarkt, einem früheren Treffpunkt der offenen Drogenszene, konnte verhindert werden. Durch Wohnungsmodernisierungen wurde die Wohnqualität verbessert. Die damit verbundenen sozialen Zielsetzungen sind als positiv hervorzuheben. Private Modernisierungstätigkeit wurde kaum angeregt, wodurch im Stadtteil noch Sanierungsbedarf verbleibt. Der Neubau öffentlich geförderter Wohnungen durch die GBG diente der Aufstockung des Wohnungsbestands und der Kompensation von verloren gegangenen Wohnungen infolge von Abbruch. Im Zuge des Wohnungsneubaus und dem ÖPNV-gerechten Ausbau der Waldhofstraße wurde mit der vorhandenen und teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz an den Blockrändern nicht behutsam umgegangen. An die städtebauliche Qualität gründerzeitlicher Bebauung konnte nicht angeknüpft werden. Das Vorgehen polarisierte die Öffentlichkeit, führte zu Hausbesetzungen und einem Enteignungsverfahren. Das Bebauungsplanverfahren „Verbreiterung der Waldhofstraße“ hat den Abschluss um ca. acht Jahre verzögert.

Die Sanierung lief nicht problemlos ab. Im Stadtteil wurde die erste nach Städtebauförderungsgesetz durchgeführte Sanierungsmaßnahme Mannheims durchgeführt. Auf Grundlage eines komplexen Planwerks (Strukturuntersuchung, Rahmenplan) wurden umfangreiche Sanierungsziele formuliert, die Verwaltung konnte jedoch nicht auf erprobte Erfahrungen zur Umsetzung zurückgreifen. Die Situation des lokalen Einzelhandels entlang der Mittelstraße sowie der verstreuten Läden hat sich nicht stabilisiert. Nach Abschluss der Sanierung wurden deshalb zur Verbesserung der lokalen Ökonomie URBAN II-Mittel eingesetzt. Momentan ist eine zunehmende Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum und Trading-Down-Tendenzen zu beobachten. Im gründerzeitlichen Südteil ist ein positiver kleinräumiger Wandel in der Gewerbestruktur eingetreten, da ehemals gewerblich genutzte Räume von Akteuren aus dem kreativen Milieu nachgenutzt werden. Das Handlungsfeld Kultur wird deshalb als eine große Chance zur Wiederbelebung des Quartiers angesehen und über das QM aktiv gefördert.

Jahr	Meilenstein
1977	Strukturuntersuchung und Städtebaulicher Rahmenplan
1979	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen
	Fortschreibung des Rahmenplans
1977	Abschluss Treuhändervertrags mit „GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH“
	Förmliche Festlegung des Teilbereichs 1a
1980–1985	Erweiterung des Teilbereichs 1a, Ergänzung um die Teilbereiche 2a und 3, Förmliche Festlegung des Teilbereichs 4
1990	Eröffnung des Bürgerhauses am Neumarkt
1998	Aufnahme in das LSP für Wohnungsneubaumaßnahmen (Teilbereich 1a und Teilbereich 2b)
1998	Abbruch einer Straßenzeile der teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz der gründerzeitlichen Bebauung des Laurentiusblocks
1999	Start des „Ludwig-Jolly-Projekts“ (Teilbereich 2b)
2001	Fertigstellung Wohnanlage Laurentiusblock
	Abschluss aller Sanierungsmaßnahmen
2001	Aufnahme des nordwestlichen Bereichs in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“
2004	Erhebung erster Ausgleichsbeträge im Teilbereich 1 nach Erstellung eines Bodenwertgutachtens
2004	Einrichtung eines Quartiersmanagements durch verschiedene Träger
2005	Zeitgleiche Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete in allen vier Teilbereichen

Quelle: Eigene Darstellung / Städtisches Vermessungsamt München

2.20 Stadt München – Sanierungsmaßnahme Haidhausen

Das Quartier

Der Stadtteil Haidhausen liegt südöstlich des Landtags angrenzend an die Innenstadt am Ostufer der Isar und erstreckt sich bis zum Ostbahnhof. Im Westen entstand während der Industrialisierung ein gewerbliches Zentrum, im Norden gab es Brauereien, einen Straßenbahnbetriebshof und einen Hof der Stadtreinigung und im gewerblichen Südwesten Brauereien und deren Braukeller. Die ehemals dörfliche Mitte mit ihren charakteristischen „Herbergshäusern“ entstand im 18. Jahrhundert, während der Südteil, das „Franzosenviertel“, den Charakter eines typischen dicht bebauten kaiserzeitlichen Quartiers aufweist. Der Kern des Stadtteils blieb ein Wohnort der kleinen Leute.

Foto: Holger Pietschmann

Neu gestaltete Preysingstraße

Sanierungserfordernis

Wegen der S-Bahnlinie, die Hauptbahnhof und Ostbahnhof verbindet, wurde der Stadtteil in den ersten Sanierungsüberlegungen als City-Erweiterungsgebiet ausersehen. Dagegen erhob sich Widerstand, so dass eine bestandsorientierte Sanierungspolitik verfolgt wurde. Weitere Sanierungserfordernisse stellte die gewerbliche Umstrukturierung dar, die zur Aufgabe von Standorten und kleingewerblicher Nachnutzung geführt hatte, sowie die äußerst schlechten Wohnbedingungen in der Mitte des Stadtteils mit geringem Ausstattungsstandard und schlechtem baulichem Zustand dar.

Ziele und Konzept

Bereits sehr früh wurde ein Gleichgewicht sozialer und entwicklungspolitischer Ziele formuliert. Blockbezogene Neuordnungskonzepte mit dem Grundprinzip der erhaltenden Erneuerung entstanden. Das Gesamtkonzept sah die Verlagerung gewerblicher Nutzungen, Bau von Sozialwohnungen auf diesen Flächen und die Umsetzung von Mietern dorthin vor. Im Kernbereich sollte die Wohnsubstanz danach modernisiert werden.

Organisation

Der Sanierungsträger war die MGS (Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH), eine mehrheitlich städtische Gesellschaft. So hat die Stadt eine zentrale Stellung bei der Konzeption gehabt. Die MGS hat durch Eigentumsübertragung erfolgreich versucht, Kontrolle über Umstrukturierungsflächen zu erlangen, um durch sozialen Wohnungsbau ein Gegengewicht zu privaten Eigentümern zu setzen, die zunächst wegen hoher Fördermittelbindungen kaum modernisieren wollten.

Umsetzung

Ordnungsmaßnahme war die Umstrukturierung dreier nördlicher Blöcke, durch die Verlagerung gewerblicher Betriebe in ein Ersatzgebiet. Das Konzept für einzelne Blöcke sah häufig dichtes Wohnen in sanierten Alt- und Neubauten (oft sozialer Wohnungsbau),

nicht störendes Gewerbe, soziale Infrastruktur sowie wohnungsnahes Grün vor. Die prägende Herbergenarchitektur wurde saniert und wieder privatisiert.

Kosten und Finanzierung

Von 1971 bis 2008 wurden insgesamt öffentliche Fördermittel von 387,57 Mio. Euro eingesetzt. Aus dem Bund-Länder-Programm kamen 94,62 Mio. Euro und vom Bund und dem Land 61,77 Mio. Euro Wohnungsbaumittel. Die Stadt hat ab 1979 zusätzlich kommunale Mittel für ein Modernisierungsförderprogramm bereitgestellt. Es war finanziell begrenzt und sollte für höhere Zuschüsse mit dem Ziel einer beschleunigten Durchführung angesichts der damals kaum bei den privaten Eigentümern angenommenen Sanierungsförderung dienen. Grundstücke der MGS wurden nach Abschluss der Sanierung reprivatisiert. Der Finanzierungszuschuss der MGS, der ursprünglich mit ca. 13 Mio. Euro jährlich angesetzt war, wurde ab 1989 reduziert. Der Fehlbedarf sollte durch Veräußerungen eingespielt werden. Dazu kam es aber nicht, so dass zur Zwischenfinanzierung Treuhandmittel aus dem Althaussanierungsprogramm ins allgemeine Sanierungstreuhandvermögen der MGS umgeschichtet wurden. Es gab teils enorme Bodenwertsteigerungen. Sie lassen sich u.a. auf die Lagegunst durch den Bau von U- und S-Bahn zurückführen. Nur selten wird davon ausgegangen, dass die Bagatellklausel greift. Von 1999 bis Mitte 2008 hat die Stadt aus Ausgleichsbeträgen und Ablösevereinbarungen ca. 4,44 Mio. Euro erlöst. Nach deren Ablehnung durch private Eigentümer, die darauf zurückzuführen war, dass der Beginn der Erhebung in die Zeit verstärkter Haushaltskonsolidierungsbemühungen fiel, haben Gerichtsbeschlüsse die Haltung der Stadt aber bestätigt.

Abbildung 41
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung[1]

Maßnahmen zur Vorbereitung der Sanierung		
Planungen, Untersuchungen, Gutachten, Beteiligungsverfahren	2.499.412 €	0,65%
Erwerb von Grundstücken	84.365.807 €	21,83%
Ordungsmaßnahmen		
Rückbau, Entschädigungszahlungen, Sicherungs- und sonstige Maßnahmen	10.711.562 €	2,77%
Umzug von Bewohnern, Sozialplankosten, Verlagerung von Betrieben	9.175.265 €	2,37%
Bau- und Erschließungsmaßnahmen		
Neubau von Wohn/Gewerbeeinheiten und Tiefgaragenstellplätzen	166.805.921 €	43,15%
Modernisierung von Wohn- und Gewerbeeinheiten	64.299.496 €	16,63%
Modernisierung von Anwesen im Rahmen des MGS-Modells	12.409.829 €	3,21%
Schaffung von sozialen, schulischen und kulturellen Einrichtungen	30.621.726 €	7,92%
Begrünung von privaten Freiflächen im Rahmen des Wohnumfeldprogramms	220.735 €	0,06%
Ausbau von öffentlichen Straßen, Plätzen, Grünanlagen	5.459.882 €	1,41%
Gesamt	**386.569.635 €**	**100,00%**

Quelle: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (Stand: 14.11.2008), eigene Bearbeitung

Foto: Holger Pietschmann

Gewerbehof Haager Straße

Abbildung 42
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung[1]

Städtebauförderungsmittel	94.617.772 €	24,48%
Wohnungsbaumittel	61.767.945 €	15,98%
sonstige Mittel	230.183.918 €	59,54%
Gesamt	**386.569.635 €**	**100,00%**

Quelle: Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (Stand: 14.11.2008), eigene Bearbeitung

Bilanz und Bewertung

In Haidhausen ist es trotz schwieriger und politisch umstrittener Anfangsphase mit einer mangelhaften Vermittlung der Ziele, kontroversen lokalpolitischen Diskussionen und vereinzelten spekulativen privaten Sanierungen gelungen, über lange Zeit eine erfolgreiche Sanierungspolitik zu betreiben. Mit ihr sind Gründerzeitviertel sowie dörfliche Kerne lebendig geblieben und mit Hilfe unterschiedlicher Maßnahmen u. a. durch Verkehrsberuhigung aufgewertet worden. Die geplante Infrastrukturausstattung konnte erreicht werden. In den Quartieren sind Sozialwohnungen entstanden, die bis heute dazu beitragen, dass sich im In-Viertel statistisch keine Gentrifizierung nachweisen lässt. Die Wohnsituation wurde spürbar verbessert.

Aufseiten der Betriebe hat sich ein Strukturwandel ergeben, nach dem nur wenige Betriebe mit dem alten Tätigkeitsfeld verblieben

(1)
Die Darstellungen zeigen öffentliche Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm, Wohnungsbaumittel, dem kommunalen Modernisierungsförderprogramm sowie sonstige Mittel

sind. Er ist nicht direkt der Sanierung zuzurechnen. Von 1970 bis 1987 konnte eine Steigerung der Arbeitsstättenzahl um 43,7 % erzielt werden. Die Ziele konnten u. a. durch Umsteuern der Förderstrategie Anfang der 1980er („Münchner Linie der sozialen Stadterneuerung“) also weitgehend erreicht werden. Dies ist bemerkenswert, da Mitte der 1970er Jahre etwa vier von fünf Eigentümern bei Maßnahmen auf öffentliche Förderung verzichteten. Daher wurde befürchtet, dass Schutzmechanismen der Sanierung leer laufen könnten. Bei den sozialräumlichen Indikatoren fällt auf, dass sich der ursprünglich deutlich überdurchschnittliche Ausländeranteil nach unten angeglichen hat. Es ist gelungen, den unter starken Bevölkerungsverlusten leidenden Stadtteil zu stabilisieren. Allerdings ist es trotz der umfänglichen Bemühungen um eine familiengerechte Sanierungspolitik nicht gelungen, die Zahl der Kinder zu steigern. Die im Vergleich hohe Zahl von Alleinerziehenden deutet indirekt auf ein bedarfsgerechtes Angebot hin. Die Sanierung in Haidhausen wird in den nächsten Jahren zum vollständigen Abschluss kommen. Der Stadtteil erfreut sich in München großer Beliebtheit. Aus heutiger Perspektive muss angemerkt werden, dass die bestehende soziale Durchmischung ohne das Instrument des sozialen Wohnungsbaus kaum erhalten hätte werden können. Es bleibt offen, wie die Sozialstruktur sich nach dem Auslaufen der Fördermittelbedingungen und der Sozialbindung mittelfristig ohne neue soziale Wohnungsbautätigkeit weiterentwickeln wird.

Die Sanierung in Haidhausen darf im Rückblick als beispielhaft angesehen werden, die sich nicht überall wiederholen lässt. Eine derzeit absehbare Entwicklung wird schon in den nächsten Jahren die Sanierungsergebnisse auf die Probe stellen, da die geplante Aufwertung des Ostbahnhofs-Umfelds möglicherweise die derzeitige Prägung eines dort gelegenen gewerblichen Auffangblocks stark verändern wird. Somit bestehen mehrere Herausforderungen für die langfristige Sicherung, auch wenn die derzeitige Bilanz positiv ausfällt.

Jahr	Meilenstein
1964	Ausweisung Haidhausens als Sanierungsgebiet nach BBauG
1971	Stadtratsbeschluss: „Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes in der Landeshauptstadt München“, Vorbereitende Untersuchungen in Haidhausen
1971–1976	Erstellung Gesamtkonzept Haidhausen
1974	Rücknahme mehrerer Kerngebietsausweisungen und des Flächensanierungskonzepts unter Druck der Öffentlichkeit
1974/1975	Detaillierte Vorbereitende Untersuchung nach StBauFG in einem ersten Abschnitt mit (Block 15)
1976/1977	Sanierungsgebietsfestsetzung von insgesamt 24 Blöcken
1980	Einsetzung der MGS als treuhänderischer Sanierungsträger mit Mehrheitsbeteiligung der Stadt und Beteiligung von Banken Veränderung der Sanierungsstrategie zugunsten sozial benachteiligter Mieter als Reaktion auf Wirkungsanalysen und Widerstand der Bevölkerung.
1989	Umfragegestützte Analyse zur Wirkungsweise der Sanierung
1992	„Privatisierungsbeschluss“ des Stadtrats, regelt den Umgang mit Grundstücken des Treuhandvermögens
1994	Umschichtung von Treuhandmitteln der MGS
2001	Beschluss der Erhaltungssatzung Haidhausen-Mitte
2001 – 2009	Aufhebung der Sanierungssatzungen in den Einzelgebieten

2.21 Stadt Neumarkt i.d. OPf. – Sanierungsmaßnahme Altstadt

Das Quartier

Die Mitte des 12. Jahrhundert gegründete Altstadt erlitt erhebliche Kriegszerstörungen. Der Wiederaufbau erfolgte oft auf historischen Parzellen. Das alte Stadtbild wurde mit teilweiser Vereinfachung der architektonischen Formen wiederhergestellt. Einzelne Gebäude blieben als Ruinen erhalten. Die Altstadt stellt einen Einzelhandels-, Kultur- und Verwaltungsschwerpunkt dar. Einzelne Gewerbebetriebe sind noch vorhanden. Die Rolle der Altstadt als Wohnstandort hat an Bedeutung verloren. Mit angrenzenden Quartieren ist sie über eine geringe Zahl von Zufahrten verbunden und durch eine Ringstraße von diesen getrennt. Benachbarte Gebiete ergänzen die Innenstadt funktional.

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Neumarkt

Sanierungserfordernis

Die die Altstadt durchziehende Marktstraße, an der einige Gaststätten lagen, war einer hohen Verkehrsbelastung ausgesetzt. Nach dem Wiederaufbau wies die Altstadt in den teils dicht bebauten Quartieren unterschiedliche Bebauungszustände und einzelne Ruinen auf. Besonders der nordöstliche Teil war in sehr schlechtem Zustand. Daraus leitete die Stadt Mitte der 1970er Jahre ihr Sanierungserfordernis ab.

Ziele und Konzept

Im Rahmen der Sanierung sollten das Stadtbild in seiner historischen Abgrenzung bewahrt und die Innenstadt als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum weiterentwickelt werden. In den Obergeschossen des Zentrums und den Randlagen war Wohnen vorgesehen. Hierfür war die Steigerung der Lebensqualität durch Modernisierung und Instandsetzung, die Anlage von Hausgärten, Verkehrsberuhigung und Begrünung von Plätzen und Straßen erforderlich.

Organisation

Bei der Sanierung wurden verschiedene private Planungs- und Sozialplanungsbüros zur Erarbeitung verschiedener Planungen beauftragt. Sanierungsträger war die Stadtbau Amberg GmbH. Am Anfang zielte die Sanierung auf Interessen der innerstädtischen Einzelhändler ab. Später spielten die Weiterentwicklung von Wohnen und die Bewohnerinteressen eine stärkere Rolle. Die Aufnahme in das Programm Soziale Stadt veränderte den Schwerpunkt der Sanierung.

Umsetzung

Als Ordnungsmaßnahmen fanden eine Aufwertung von Straßen und Plätzen sowie der Bau von Stellplatzanlagen zur Entschärfung der Verkehrsprobleme statt. Die Marktstraße wurde für Pkws gesperrt. Wichtige Baumaßnahmen waren die Sanierung des Reitstadels, des Unteren Tors, der Grundschule, des Burgerhäusls und beider innerstädtischen Rat-

Foto: Uwe Altrock

Straßengestaltung zwischen Rathaus und „Rathaus II“

Foto: Uwe Altrock

Reitstadel mit Erweiterungsbau

hausgebäude. Der Sanierung von Wohngebäuden wandte man sich in zwei Phasen ab Mitte der 1980er mit der Sanierung von Kasernen und verstärkt ab Mitte der 1990er mit verschiedenen Modernisierungsprojekten zu.

Kosten und Finanzierung

Im Zeitraum von 1975 bis 2000 wurden 35,40 Mio. Euro abgerechnet. Die Stadt erhielt im Rahmen der Förderung 13,70 Mio. Euro Finanzhilfen von Bund und Land sowie 0,91 Mio. Euro sonstige Förderung. Von den im Bund-Länder-Programm bis 1992 abgerechneten Gesamtkosten von 30,47 Mio. Euro entfielen 21,46 Mio. Euro auf Ordnungsmaßnahmen, ca. 13 Mio. Euro allein auf Parkierungseinrichtungen, über 7 Mio. Euro auf Straßen- und Gassengestaltungsmaßnahmen und 1,8 Mio. Euro auf Platzgestaltungen.

Ab 1993 erhielt die Stadt aus dem Bayerischen Landessanierungsprogramm und seit 2002 aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt Fördermittel. Durch den Übergang in das Bayerische Landesprogramm war ein deutlicher Einschnitt zu verzeichnen, die Möglichkeiten wurden deutlich reduziert. Auch die Anteile der Förderung an den Gesamtkosten verringerten sich. Fördermittelquellen konnten nur bei vereinzelten Projekten mobilisiert werden. Die Stadt war in der Lage, über die Jahre einen konstant hohen Anteil an der Förderung durch Bund und Land aufrecht zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, aber nur eingeschränkt für die Parkierungsanlagen und noch weniger für die Baumaßnahmen. So wirken sich einige wenige Maßnahmen wie der Bau der Quartiersgarage sowie der Parkhäuser und die Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen erheblich aus, ohne dass für sie ein beträchtlicher Teil an Finanzhilfen geflossen wäre. Ausgleichsbeträge wurden bislang noch nicht erhoben, und andere Fördermittelquellen konnten immer nur bei vereinzelten Projekten mobilisiert werden.

Abbildung 43
Zusammensetzung der Ausgaben 1975 – 1992 im Rahmen der Sanierung

Vorbereitende Untersuchungen	391.649,58 €	2,17%
Grunderwerb	2.106.522,55 €	11,69%
Ordnungsmaßnahmen	14.009.448,67 €	77,74%
Baumaßnahmen	1.328.182,92 €	7,37%
Vergütungen	184.780,89 €	1,03%
Gesamt	**18.020.584,61 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Neumarkt i. d. OPf. – Stadtbauamt (Hrsg.) (2002): Stadt Neumarkt i. d. OPf.: 25 Jahre Altstadtsanierung

Bilanz und Bewertung

Im Rahmen der Sanierung wurde die Altstadt aufgewertet. Dies ist auf die Straßen- und Platzgestaltungsmaßnahmen und die Sanierung der öffentlichen Gebäude zurückzuführen. Die Ausstattung mit zeitgemäßen Verwaltungseinrichtungen und überregional bedeutsamen Kultur- und Veranstaltungsorten kann als Modernisierungserfolg angesehen werden. Um zeitgemäßen Anforderungen zu entsprechen, wurden die Verkehrsprobleme durch die Schaffung von Stellplatzanlagen und die Verkehrsberuhigung im zentralen Marktbereich behoben. Die teilweise stärkeren Eingriffe in die Substanz kamen durch den geringen Bestand an Denkmälern zustande, so dass die Stadt flexibel mit dem baulichen Bestand umgehen konnte. Auf die Maßstäblichkeit wurde Rücksicht genommen. Trotz zersplitterten Bodeneigentums verzichtete die Stadt auf eine Anwendung des rechtlichen Instrumentariums zu dessen Behebung, da sie sich auf keine breite Legitimation stützen konnte. Bis heute konnten größere sinnvolle Stadtreparaturprojekte nur schwer umgesetzt werden. Die Stadt entwickelt bis heute einzelne Blöcke selbst. Die nicht umgesetzte Verlagerung der Brauereien hat zu einer zusätzlichen Attrak-

Abbildung 44
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderung Bund/Land	23.317.600 €	66,16%
Eigenmittel der Gemeinde	11.927.600 €	33,84%
Gesamt	**35.245.200 €**	**100,00%**

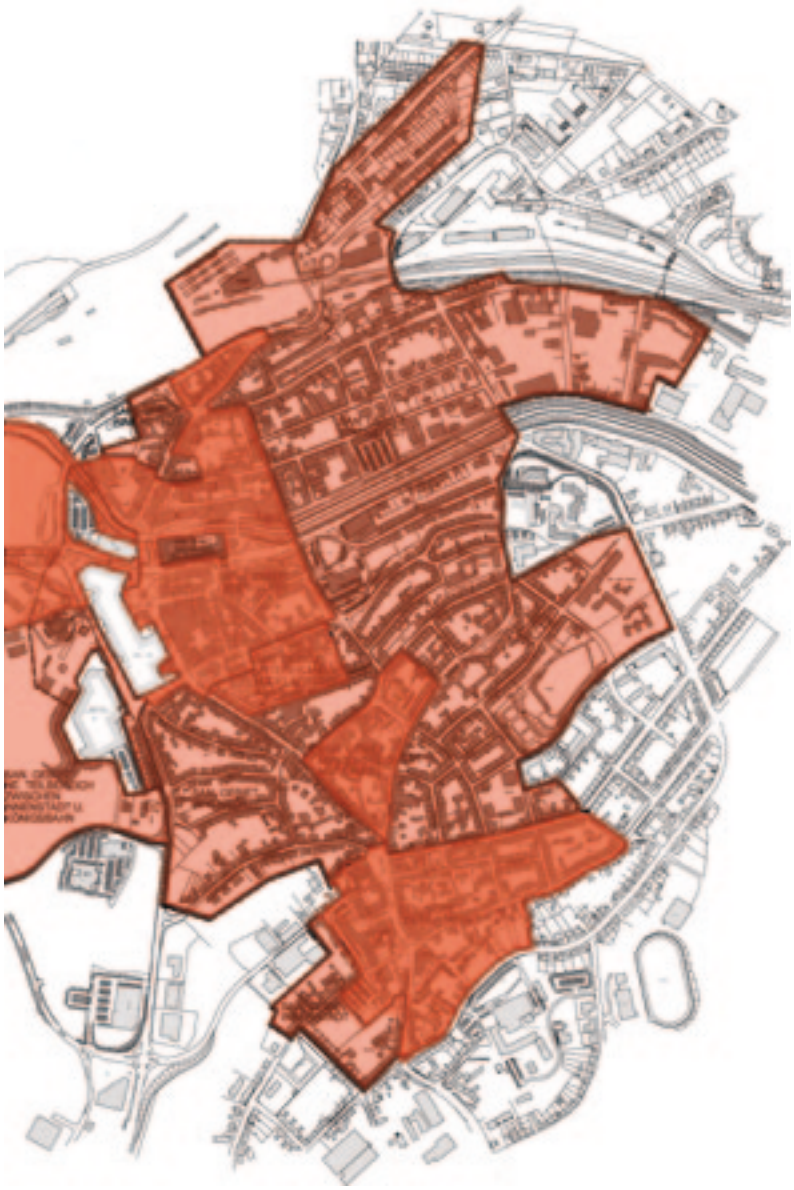
Quelle: Stadt Neumarkt i. d. OPf. – Zwischenverwendungsnachweis der Gesamtmaßnahme – Stand 2001

tivitätssteigerung geführt. Der Bau von Quartiersgaragen und die Entkernung stehen zum Teil vor der Umsetzung. Überdies mussten einzelne Sanierungsergebnisse nachgebessert werden.

Die behutsame Sanierungspolitik hat zur Erhaltung einiger Nutzungen geführt. Es gelang der Stadt, die Altstadt für Bewohner attraktiver zu gestalten. Erst spät wurde allerdings eine Beteiligungskultur entwickelt. Wegen der fehlenden Kommunikation mit den Betroffenen scheiterten einige Sanierungsziele. Zudem war die Stadt nicht in der Lage, die Bevölkerungsstruktur hinreichend zu stabilisieren. Hier bietet das Programm Soziale Stadt wichtige ergänzende Ansatzpunkte.

Da die private Sanierungstätigkeit lange Zeit nur eine geringe Rolle spielte, sind die Mobilisierungseffekte vermutlich geringer als anderswo. Bündelungseffekte sind durch öffentliche Hoch- und Tiefbaumaßnahmen außerhalb der Städtebauförderung erzielt worden. Bis heute werden durch das Programm Soziale Stadt Baumaßnahmen an öffentlichen Gebäuden und Stadtreparaturmaßnahmen in den Baublöcken durchgeführt. Der Schwerpunkt liegt bei punktuellen Maßnahmen. Von umfassenden Neuordnungsversuchen wird dagegen abgesehen. Das Integrierte Handlungskonzept führt Aktivitäten der „Lokalen Agenda 21“, der „Sozialen Stadt“ und der „Freiwilligenagentur Neumarkt“ zusammen. Die Sanierung der Altstadt kann als notwendige Maßnahme angesehen werden, die einen wichtigen Beitrag zur Anpassung der Struktur an zeitgemäße Bedürfnisse sichergestellt hat. Verschiedene Gründe haben dazu beigetragen, dass die Realisierung einiger Maßnahmen weiterhin aussteht. Diese haben ihren Ursprung wegen der Durchführungsprobleme, der Struktur der Nachkriegssubstanz oder generell der Entwicklungen, die die Kerne von Mittelstädten betreffen.

Jahr	Meilenstein
1975	Aufnahme in das Bund-Länder-Programm
	Auftrag zur Erarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen
1976	Förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes I“
1982	Problemorientierte Bestandserhebung für das Kastenviertel/Ludwigshain
1991	Förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes II“
1992	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet Johannesviertel
1993	Wechsel in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm
	Sperrung eines Teils der Marktstraße für den Verkehr
1996–2002	Sanierung von Wohngebäuden in der Altstadt
1997	Aufstellung eines „Höhenzonierungsrahmenplans“
1997/1998	Sanierung des „Burgerhäusls“
1997/1998	Umbau und Generalsanierung des „Rathauses II“
1998	Aufhebung des Sanierungsgebiets Johannisviertel wegen Undurchführbarkeit
1999	Sanierung des historischen Rathauses
2001	Förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes III“ (Westliche Altstadt) im vereinfachten Verfahren
2002	Aufnahme von Neumarkt in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt
2004	Bürgerkonferenz „Die Altstadt neu beleben“
2006	Zwischenevaluierung des Programm Soziale Stadt



Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Neunkirchen

2.22 Stadt Neunkirchen – Sanierungsmaßnahme Unterstadt / Neunkircher Eisenwerk

Das Quartier

Die Siedlungsentwicklung begann beim Oberen Markt im 10. Jahrhundert Während der Industrialisierung expandierte das Gebiet nach Norden zur Blies („Unterstadt"). Der Stadtkern lagerte sich unmittelbar an einer innerstädtisch gelegenen Stahlhütte an. Es entstand eine einzigartige Gemengelage. Entlang des Oberen Marktes bis hin zum Bahnhof entwickelte sich ein Haupteinkaufsbereich. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der zerstörte Gebäudebestand z.T. wiederaufgebaut. Neben Arbeitervierteln mit Blockstruktur und mehrgeschossigem Wohnungsbau liegen in der Innenstadt auch ehemals gehobene Wohnviertel. Am Oberen Markt konzentrieren sich öffentliche Einrichtungen (Rathaus, Bürgerhaus etc.).

Sanierungserfordernis

Das Sanierungserfordernis Mitte der 1970er Jahre ergab sich aus größeren Strukturmängeln und der zunehmenden verkehrlichen Belastung der Innenstadt, den schlechten Wohn- und Arbeitsverhältnissen mit mangelhafter Erschließung und Immissionsbelastungen der an die Stahlhütte angrenzenden Quartiere. Das Erfordernis 1982 wurde durch die Teilstilllegung des Standorts infolge der Montankrise sowie dem Brachfallen der Industrieflächen ausgelöst. Die Stadt stand vor der Herausforderung, die tiefen Einschnitte in ihrer städtebaulichen und sozioökonomischen Struktur bewältigen zu müssen.

Ziele und Konzept

Für die ersten drei Sanierungsgebiete wurden drei Zielsetzungen festgelegt: Verbesserung der wirtschaftlichen Situation und der zentralörtlichen Bedeutung, Neuordnung des Verkehrs, Verbesserung der Wohnverhältnisse. Hauptziele der zwei Sanierungsgebiete im Bereich der Hüttenanlage waren eine Stadtkernerweiterung, teilweise industrielle Neunutzung und eine Rekultivierung des Geländes nach weitgehendem Abriss der Werksanlagen. Die Revitalisierung der Industriebrache sollte so einläutet werden.

Organisation

Die Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt wurde an die Planungsgruppe „Stadtsanierung Neunkirchen" und die für das Neunkircher Eisenwerk an die „Arbeits-

Foto: Holger Pietschmann
Kino im Wasserturm des ehemaligen Stahlwerks

gemeinschaft Neunkircher Eisenwerk“, vergeben. Ein Sanierungsträger wurde nicht beauftragt, die Sanierungsmaßnahme innerhalb der Stadtverwaltung betreut. Die Leitung einzelner Projekte oblag dem damaligen Oberbürgermeister. Bei der Entwicklung des Saarparkcenters bestand eine enge organisatorische Partnerschaft zwischen öffentlichen und privaten Investoren.

Umsetzung

In die erste Sanierungsphase wurden zunächst Ordnungsmaßnahmen und ein städtebauliches Konzept realisiert: Die Geschäftszone der Unterstadt wurde ausgebaut, Wohnumfeldverbesserung als Anreiz für private Investitionen vorgenommen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohngebäude modernisiert. Es entstand ein erstes innerstädtisches Einkaufszentrum. In der zweiten Phase des Stadtumbaus wurden nach Abriss der Anlagen und nach Geländeaufbereitung ein neues Infrastrukturgerüst und das Saarparkcenter fertig gestellt. Der Stummplatz wurde als innerstädtischer Platz gestaltet. Auf ehemaligen Industrieflächen entstand nach Renaturierung der Hüttenpark, Relikte der Hütte wurden erhaltend konserviert und mit neuen Nutzungen wiederbelebt.

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ wurden von 1977 bis 2007 ca. 9,37 Mio. Euro für zwei Sanierungsgebiete abgerechnet (Gebiet Unterstadt: 4,87 Mio. Euro, Gebiet Neunkircher Eisenwerk: 4,50 Mio. Euro). Im selben Zeitraum erhielten auch drei benachbarte Gebiete Städtebaufördermittel. Der größte Kostenanteil waren Ordnungsmaßnahmen. In der Unterstadt wurden diese mit etwa 4,78 Mio. Euro gefördert, von denen 1,74 Mio. Euro auf Erschließungsanlagen, 1,16 Mio. Euro auf Gestaltungsmaßnahmen, und 0,88 Mio. Euro auf die Einrichtung des ZOB entfielen. Im Sanierungsgebiet Neunkircher Eisenwerk wurden etwa 3,84 Mio. Euro für Ordnungsmaßnahmen aufgewendet. Davon wurden für Abbrucharbeiten 1,78 Mio. Euro, für Stellplatzanlagen 1,08 Mio. Euro und für Gestaltung beim Wasserturm 0,90 Mio. Euro ausgegeben. Für Baumaßnahmen wurden in der Unterstadt 0,88 Mio. Euro ausgegeben, beim Neunkircher Eisenwerk 0,65 Mio. Euro, die für die Sicherung und den Erhalt der Hochofenanlage eingesetzt wurden.

Abbildung 45
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Ordnungsmaßnahmen	3.842.000 €	85,47%
Baumaßnahmen	653.000 €	14,53%
Gesamt	**4.495.000 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Neunkirchen

Foto: Holger Pietschmann

Der Stummplatz nach dem Stadtumbau

Die Innenstadt wird zusätzlich über das Landesprogramm „Stadt-Vision-Saar“ gefördert, mit dem eine enge Verzahnung von Fördermitteln aus dem Bund-Länder-Programms „Die Soziale Stadt“ und des saarländischen „Ziel-2-Programms“ erreicht werden soll. Weitere Vorhaben wurden aus dem Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) und aus dem Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ gefördert. Alle laufenden Maßnahmen zeichnen sich durch eine ausgeprägte Bündelung öffentlicher Fördermittel aus. Der Stadtumbau im Bereich der Industriebrache wurde durch eine Mobilisierung privater Finanzierungsmittel in Angriff genommen. Die Fördergebiete sind noch nicht abgerechnet.

Bilanz und Bewertung

Die Innenstadtsanierung Neunkirchens kann vor ihrem Abschluss als erfolgreich bezeichnet werden. Die Innenstadt wurde aufgewertet. Die bereits seit den 1970er Jahren laufende Sanierung bekam durch das Brachfallen des Montanstandorts eine völlig neue Dimension. Viele der Maßnahmen aus den ersten vier Sanierungsgebieten waren Mitte der 1980er Jahre abgeschlossen, als sich die Aufgaben auf den Stadtumbau, die Brachflächenrevitalisierung bzw. die Bewältigung

des drastischen Strukturwandels verlagerten. Die Ziele der ersten Phase konnten fast alle erreicht werden. Sowohl stadträumliche Qualitäten unter der Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte wurden gesteigert als auch Wohn- und Verkehrsverhältnisse verbessert. Modernisierungen erfolgten bei zwei Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Mittelpunkt stand die Verbesserung der wirtschaftlichen Situation, um die zentralörtliche Bedeutung der Stadt zu erhöhen. Maßnahmen hierzu waren der Bau des Blieszentrums und die Einrichtung der Fußgängerzone. Die laufende Sanierung fand gegen Ende der 1980er Jahre mit der Stadtkernerweiterung bzw. „Citybildung“ und Brachflächenrevitalisierung ihre Fortsetzung. Zu den realisierten Maßnahmen zählen der Stummplatz und die erweiterte Fußgängerzone mit dem Saarparkcenter. Der Hüttenpark bietet stadtkernnahe Grün- und Erholungsflächen, Relikte der Hüttenanlage blieben erhalten und wurden mit einer Mischung aus Freizeit, Kultur und Gastronomie sinnvoll wiederbelebt. In den verbliebenen Werkshallen und Bürogebäuden sind Gewerbetriebe und Behörden als neue Nutzer eingezogen, wodurch die gewerbliche Struktur zusätzlich gestärkt wurde. Die Stadt hat ein Exempel für die Bewahrung der alten, stadtbildprägenden Industriekultur sowie für die wirtschaftliche und kulturelle Wiederbelebung statuiert.

Die Innenstadterneuerung fand Mitte der 1980er Jahre bundesweit Beachtung, da sie im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Bürger, es geht um Deine Gemeinde“ ausgezeichnet wurde. Trotz der Erfolge hat die Stadt heute noch mit den Folgen des Strukturwandels zu kämpfen. Der Niedergang der Hütte beeinflusste die wirtschaftliche, soziale und städtebauliche Entwicklung. Einige Bereiche waren nicht an der Stadterneuerung beteiligt. Die Stadt war nicht in der Lage, nur über städtebauliche Strategien die Vielschichtigkeit der Probleme zu lösen. So treffen heute sozioökonomische Probleme auf wohnungswirtschaftliche Probleme und städtebauliche Missstände. Diese liegen u. a in einer überalterten Bausubstanz und einem mangelhaften Wohnumfeld. Probleme existieren ebenfalls bei der Integration von Personen mit ausländischer Herkunft. Hinzu kommt der Funktionsverlust der ehemaligen Haupteinkaufsstraße, der mit Leerständen einhergeht. Der Prozess der Stadterneuerung ist somit noch nicht abgeschlossen. Die Stadt steht vor neuen Herausforderungen, die von ihr selbstbewusst bereits seit Beginn des neuen Jahrtausends mit den Städtebauförderprogrammen Soziale Stadt und Stadtumbau West angegangen werden.

Jahr	Meilenstein
1972–1975	Vorbereitende Untersuchungen in der Innenstadt
1977–1978	Förmliche Festlegung von vier Sanierungsgebieten
1978	Entscheidung des ARBED-Konzerns zur Stilllegung der Hütte
1979	Vorbereitende Untersuchungen „Neunkircher Eisenwerk (NE)“
1978–1979	Einweihung der Fußgängerzone und des Blieszentrums
1982–1990	Schrittweise Stilllegung des Eisenwerks (seit 1968 Verlust von 17.000 Arbeitsplätzen)
1983/1986	Förmliche Festlegung der zwei weiteren Sanierungsgebiete Neunkircher Eisenwerk (NE) Teilbereich I und II
1984	Abrissmaßnahmen auf den Industrieflächen
1989	Einweihung des Saarparkcenters
	Einweihung der neuen Stadtmitte mit Fußgängerzone Stummstraße und Stummplatz
1991	Eröffnung des Neunkircher Hüttenwegs
1995	Eröffnung des Neunkircher Hüttenparks
1999	Erweiterung des Saarparkcenters
2000	Aufnahme von Teilbereichen der Innenstadt in die Soziale Stadt und in das Landesprogramm Stadt-Vision-Saar
2000	Inbetriebnahme Effektbeleuchtung im Alten Hütten-Areal

2.23 Stadt Schönebeck – Sanierungsmaßnahme Bad Salzelmen

Das Quartier

Das Sanierungsgebiet liegt im Schönebecker Stadtteil Bad Salzelmen. Ein hoher Anteil attraktiver Altbausubstanz mit vielen Baudenkmälern bestimmt das Stadtbild. Innerhalb des gewachsenen historischen Ortskerns mit seiner typischen Mischnutzung befindet sich die Hauptgeschäftzone um den Salzelmener Markt. Der Stadtgrundriss mit Relikten der Stadtbefestigung war vor der Sanierung zwar fragmentarisch vorhanden, aber kaum noch ablesbar. An der Peripherie des Ortskerns geht die geschlossene Struktur in offenere, villenartige Wohnbebauung über. Charakteristisch in diesem Bereich sind die repräsentativen Villen aus der Jahrhundertwende. Grünanlagen sowie das angrenzende Kurareal bestimmen das Nutzungsgefüge.

Sanierungserfordernis

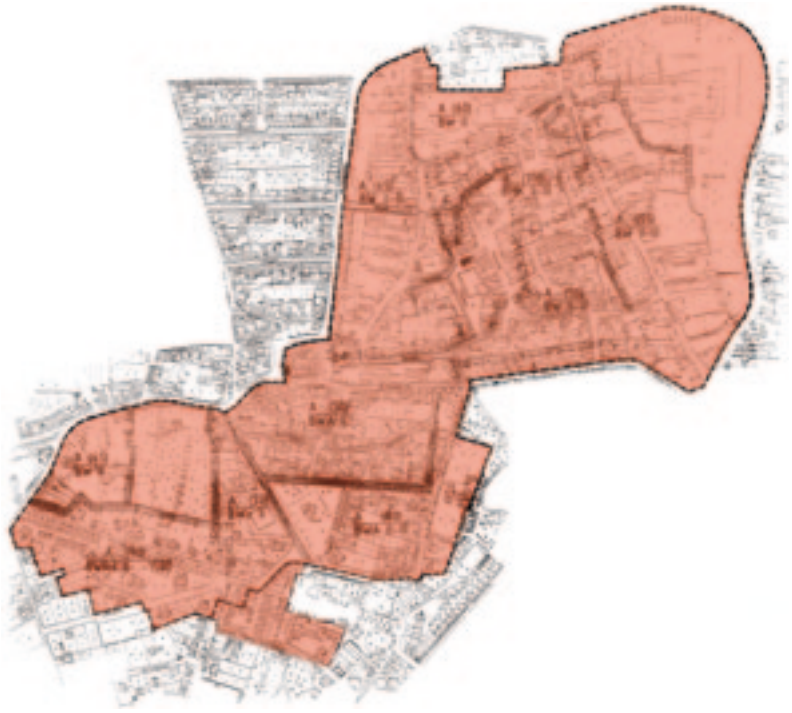
Durch die ökonomischen und politischen Rahmenbedingungen der Vorwendezeit sind große Teile der Altbausubstanz insbesondere im gewachsenen Ortszentrum dem Verfall preisgegeben worden. Der Bereich verödete zunehmend. Die daraus resultierende Sanierungsbedürftigkeit führte zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm 1991. Im gesamten Untersuchungsgebiet wurden gravierende städtebauliche Missstände substanzieller und funktionaler Art festgestellt.

Ziele und Konzept

Ziele waren Erhalt, Modernisierung, Erneuerung der historischen Bebauung und des historischen Stadtgrundrisses, Baulückenschließung und Gestaltung innerstädtischer Freiräume, Verkehrsentlastung und -beruhigung, Instandsetzung der technischen Infrastruktur, Förderung innerstädtischen Wohnens und des Fremdenverkehrs sowie Schaffung eines attraktiven Hauptgeschäftsbereichs. Synergieeffekte mit dem benachbarten traditionellen Kurstandort wurden angestrebt.

Organisation

Ein privates Planungsbüro war mit der Neuen Heimat Niedersachsen GmbH für die Vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans zuständig. Sanierungsträger wurde die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, die ein Sanierungsbüro einrichtete. Das Stadtplanungsamt- und Entwicklungsamt und das SG Bauverwaltung betreuten die Sanierung von städtischer Seite. Informationsveranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit beteiligten die Bürger. Grundlage der Sanierung bildete der Rahmenplan von 1993, der 1999 fortgeschrieben wurde.



Quelle: Eigene Darstellung / BauBeCon AG

Foto: Nina Hemprich
Modernisierte Wohngebäude in der Dammstraße

Umsetzung

Die Sanierung wird seit 1992 zügig und gut organisiert durchgeführt. Ausgehend vom zentralen Marktplatzbereich wurden Straßen, Wege und Plätze altstadtgerecht umgestaltet. Verkehrsberuhigungsmaßnahmen folgten sowie der Bau von kleinen, peripheren Stellplatzanlagen zur Verkehrsentlastung.

Vorhandene Grün- und Freiflächen wurden umgestaltet, es entstanden Spielplatzanlagen. Modernisierung und Instandsetzung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie Baulückenschließungen wurden durchgeführt. Als wichtige öffentliche Baumaßnahmen wurden zwei vom Verfall bedrohte denkmalgeschützte Gebäude im Kurparkareal modernisiert, in die nach dem Umbau neue Nutzungen (u. a. ein Innovations- und Gründerzentrum) etabliert werden konnten.

Foto: Katharina Janke

Badepark, Kursaal-Erweiterungsbau

Kosten und Finanzierung

Der vereinbarte Gesamtbewilligungsrahmen bis 2010 beträgt 33,47 Mio. Euro. Von 1992 bis 2006 wurden rund 31,90 Mio. Euro abgerechnet. Rund 13,69 Mio. Euro entfielen auf Ordnungsmaßnahmen, davon alleine 10,93 Mio. Euro für Gestaltungsmaßnahmen. Rund 13,86 Mio. Euro entfielen auf Baumaßnahmen, davon rund 11,55 Mio. Euro für private Modernisierungs- und Instandsetzungen und 2,22 Mio. Euro für die Modernisierung von öffentlichen Gebäuden. Rund 3,66 Mio. Euro wurden für Planungsleistungen und Vergütungen aufgewendet. Einnahmen wurden bis 2006 über zweckgebundene Einnahmen zu 0,60 Mio. Euro erzielt, u. a. über abgelöste Ausgleichsbeträge. Die Stadt verfolgt die Strategie, Einnahmen aus vorzeitig abgelösten Ausgleichsbeträgen zur Refinanzierung einzusetzen. Eigentümer haben seit 2005 die Möglichkeit, diese auf der Basis von freiwilligen Abschlüssen von Ablösevereinbarungen zu entrichten. Mittel für Fassadenmodernisierung des Landes und über AB-Maßnahmen wurden ebenso eingesetzt. Der Umbau des Innovations- und Gründerzentrum konnte über rund 13,3 Mio. Euro erfolgen, die aus dem Bund-Länder-Strukturförderprogramm „Gemeinschaftsaufgabe der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) sowie einem Darlehen in Höhe von 2,6 Mio. Euro des „Kommunalen Investitionsprogramms 2003“ des Landes stammen, sowie aus Mitteln der Bundesagentur für Arbeit.

Abbildung 46
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitung und Vergütung Sanierungsträger	3.661.311,43 €	11,48%
Ordnungsmaßnahmen	13.686.261,70 €	42,90%
Baumaßnahmen	13.855.126,99 €	43,43%
Sonstiges	700.237,76 €	2,19%
Gesamt	**31.902.937,88 €**	100,00%

Quelle: Stadt Schönebeck: Zwischenverwendungsnachweis 2006

Bilanz und Bewertung

Die erfolgreiche Sanierung von Bad Salzelmen ist das Ergebnis einer zielgerichteten Sanierungs- und Erneuerungspolitik. Bereits vor dem offiziellen Abschluss 2010 sind die positiven Veränderungen ablesbar. Das Gebiet hat an Attraktivität gewonnen. Der Erhalt, die Modernisierung und die Erneuerung der verfallsbedrohten historischen Bebauung konnte als Ziel erreicht werden. Gleichzeitig verfolgte die Stadt das mit einem sehr hohen Aufwand verbundene Ziel zur Bewahrung des typischen Stadtbildes und des historischen Stadtgrundrisses. Dies gilt auch für das benachbarte Kurareal. Durch die flächenhafte Verkehrsberuhigung, der Erneuerung des gesamten Erschließungssystems und der Einrichtung einer Fußgängerzone wurde das Quartier den modernen Anforderungen angepasst. Aufwertungen der Grün- und Freiräume führten zu einer erhöhten Wohnattraktivität. Die öffentlichen Sanierungsmaßnahmen bewirkten eine verstärkte private Modernisierungstätigkeit und haben zum Erfolg der Sanierung beigetragen. Zudem wurde die kommunale Wirtschaftsstruktur über die Ansiedlung des Innovations- und Gründerzentrums verbessert. Das Angebot

Abbildung 47
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Einnahmen aus der Sanierung	603.934 €	1,91%
Städtebauförderungsmittel	31.041.301 €	98,09%
Gesamt	**31.645.235 €**	100,00%

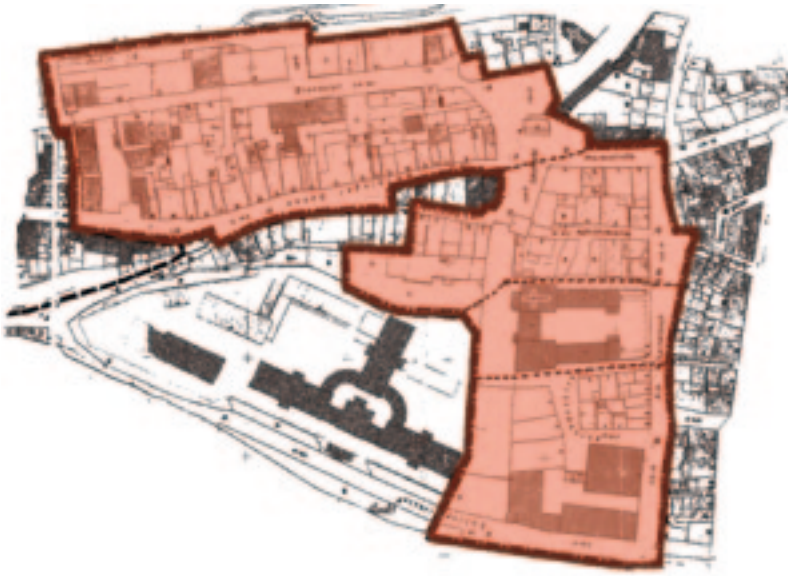
Quelle: Stadt Schönebeck: Zwischenverwendungsnachweis 2006

an Übernachtungskapazitäten konnte durch den Neubau und Modernisierungen von Hotelgebäuden erhöht werden.

Die Stadt setzte auf die private Sanierungstätigkeit. Die Gestaltungsmaßnahmen bewirkten dabei eine Initialzündung. Die Strategie der gezielten Öffentlichkeitsarbeit zusammen mit dem Beratungs- und Informationsangebot des Sanierungsträgers ging auf. Mobilisierungseffekte sind über die neu errichteten Wohn- und Geschäftsgebäude erzielt worden. Finanzielle Bündelungseffekte kamen über den Neubau des Innovations- und Gründerzentrums zustande, was in etwa 1/3 der Städtebaufördermittel entspricht.

Der flächenhaft sanierte Ortskern mit seinem kleinteiligen, charakteristischen Stadtbild wurde wiederbelebt und ist heute wieder der Mittelpunkt des Stadtteils. Der Marktplatzbereich als „gute Stube“ weist zum heutigen Zeitpunkt einen Besatz an kleinteiligem Einzelhandel, Läden, Dienstleistungsangeboten und Gastronomie auf. Ein wöchentlich stattfindender Markt, Filialisten und ein Discounter ergänzen das Angebot. Bisher fehlen jedoch Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die zur Belebung beitragen können. Es bleibt abzuwarten, ob damit auch Kurgäste angelockt werden können. Als ein positiver Effekt ist zu beobachten, dass sich der Stadtteil mit fortschreitender Sanierung zu einem beliebten Wohnquartier mit stabiler Bevölkerungsentwicklung gewandelt hat.

Jahr	Meilenstein
1991–1992	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
1992	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
1992/1993	Städtebaulicher Rahmenplan
1992	Beauftragung DI Deutsche BauBeCon AG als Sanierungsträger, Einrichtung eines Sanierungsbüros im Quartier
1994	Sanierung der Stadtmauer
1997–1998	Umgestaltung des Marktplatzes
	Einrichtung einer Fußgängerzone
1999	Fertigstellung der Stellplatzanlage Boeltzigstraße
1998	Erweiterung des Sanierungsgebiets
1998–1999	Sanierung des Lindenbads
1999	1. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans
2000–2001	Umgestaltung von Plätzen
2001	Sanierung des ehemaligen Kinosaals
2005	Modernisierungs- und Instandsetzung von privaten Wohngebäuden: 187 Wohngebäude mit 529 Wohneinheiten wurden saniert, davon 87 Komplettsanierungen und 135 Teilsanierungen
2006	Umbau des Kurhauses zum Innovations- und Gründerzentrum mit Erweiterungsbau
2007	Schließung des Sanierungsbüros
2010	Vorgesehener Abschluss der Sanierung



Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Schwäbisch Hall

2.24 Stadt Schwäbisch Hall – Sanierungsmaßnahme Nördliche Innenstadt

Das Quartier

Das Sanierungsgebiet liegt am nördlichen Altstadtrand am Kocherhang. Die kleinteilige, mittelalterliche Gelbinger Vorstadt entstand im 14. Jahrhundert als eine von Wehrmauern umgebene Stadterweiterung bzw. Vorstadt. Sie wird von der Gelbinger Gasse als heutige Fußgängerzone und städtebauliche Verbindungsachse durchzogen, in der sich in dichter Abfolge mittelalterliche Wohn- und Geschäftsgebäude mit unterschiedlichen Formen und Größen anlagern. Oberhalb davon dominierten das Betriebsgelände der Gross AG und die Bundesstraße 14. Unterhalb zum Kocherfluss hin liegt das schlossartige Ensemble des „Hospitals zum Heiligen Geist“ sowie das ehemalige Areal der JVA und Teile der ehemaligen Stadtbefestigung.

Foto: Holger Pietschmann

Fußgängerzone Gelbinger Gasse

Sanierungserfordernis

Ausgangspunkt waren veränderte funktionale Ansprüche, denen die mittelalterliche Bau- und Erschließungsstruktur mit überalterter, denkmalgeschützter Bausubstanz nicht mehr gerecht werden konnte. Großflächige Handels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen waren vorgesehen sowie die Neuordnung des Erschließungs- und Parkierungssystems. Zudem bedrohten substanzielle Mängel im Gebäudebestand und Abwanderungstendenzen den Wohnstandort.

Ziele und Konzept

Die Vorbereitenden Untersuchungen sahen für das am Altstadtrand befindliche Quartier eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie eine Entwicklung zum funktionalen Ergänzungsquartier durch die Expansion zentralörtlicher Einrichtungen vor. Gleichzeitig sollte das Stadtbild bewahrt und aufgewertet werden. Der im Sanierungskonzept vorgesehene Einzelhandelsschwerpunkt am Kocherufer hätte zur Flächensanierung geführt und wurde nicht realisiert.

Organisation

Rahmenplan und Vorbereitende Untersuchungen wurden von der Neuen Heimat erstellt, die auch von 1970 bis 1976 als Sanierungsträger eingesetzt wurde. Danach übernahm eine verwaltungsinterne Projektgruppe die Durchführung, dessen Struktur sich bewährt hat und bei Nachfolgesanierungen fortgeführt wird. Ein städtisches Gestaltungs- und Modernisierungsprogramm wurde aufgelegt und diente als Beratungsinstrument. Ein Bodenwertgutachten wurde durch einen externen Gutachter erstellt.

Umsetzung

Der ehemals gewerblich dominierte nordöstliche Bereich wurde für die Neubaumaßnahmen Landratsamt mit öffentlicher Tiefgarage und einer Sport- und Mehrzweckhalle umstrukturiert. Der bestehende Betrieb wurde ausgelagert. Die stadtbildgerechte Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen und der Stadtbefestigung erfolgte in Verbindung mit einer flächenhaften Verkehrsberuhigung. Die Stadt führte modellhaft Objektsanierungen

an zuvor erworbener historischer Bausubstanz durch, die zu einer flächenhaften Erneuerung führte. Einzelne Wohnungsneubauten erfolgten im Quartier.

Kosten und Finanzierung

Im Zeitraum von 1972 bis 1984 erhielt die Stadt Städtebaufördermittel aus dem Bund-Länder-Programm städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen von insgesamt 15,58 Mio. Euro. Die Abrechnung erfolgte 1999. Der größte Anteil entfiel auf die Ordnungsmaßnahmen mit 10,30 Mio. Euro, davon für Erschließung- und Gestaltungsmaßnahmen 2,40 Mio. Euro, für die Betriebsverlagerung 2,87 Mio. Euro. Auffällig sind die Kosten von 4,76 Mio. Euro, die für den Bau einer Tiefgarage aufgewendet wurden. Für den Grunderwerb wurden 4,22 Mio. Euro. aufgewendet. Bei den Baumaßnahmen mit 0,58 Mio. Euro wurden städtische Objektsanierungen finanziert und ein Zuschuss zum Bau der Blendstatthalle gewährt.

Die Abrechnung schloss mit Ausgaben von 15,72 Mio. Euro und Einnahmen von 14,24 Mio. Euro ab. Es ergab sich ein Fehlbetrag von 1,33 Mio. Euro. Von einer Abschöpfung der Ausgleichsbeträge wurde nach einer Empfehlung eines Bodenwertgutachtens abgesehen. Im Gebiet wurden keine Einnahmen durch Grundstücksverkäufe erzielt. Alle erworbenen Liegenschaften verblieben im Eigentum der Stadt. Die öffentlichen Maßnahmen bewirkten eine Investitionstätigkeit der privaten Eigentümer außerhalb der Städtebauförderung. Es wurden Mittel aus dem kommunalen Stadtbildpflegeprogramm in Anspruch genommen.

Bilanz und Bewertung

Nach dem Abschluss der 24 Jahre andauernden Sanierung ist die Nördliche Innenstadt zum wertvollen funktionalen Ergänzungsquartier des Altstadtkerns geworden. Die Sanierungserfolge haben einen wichtigen Beitrag zur Stärkung Schwäbisch Halls in seiner Funktion als Mittelzentrum geleistet, was im Hinblick auf den zunehmenden Wettbewerb der Klein- und Mittelzentren eine bedeutende Rolle spielt. Schwäbisch Hall mit seiner historischen Altstadt präsentiert sich heute vor allem als Einkaufs- und Kulturstadt und möchte diese Position weiter ausbauen, u. a. durch Inanspruchnahme neuer Städtebaufördermittel.

Foto: Holger Pietschmann

Kornhausareal und Hospitalgebäude

Bei dieser ersten Sanierungsmaßnahme ist der Wandel zu einer verstärkt bestandsorientierteren Sanierungsstrategie mit dem Bekenntnis zum bauhistorischen Erbe ablesbar. Damit wurde die Stadt in die glückliche Lage versetzt, sein historisches Antlitz bewahren zu können. Damit einher ging eine Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität für die Innenstadtbewohner. Die Stadt hat durch ihre aktive städtische Liegenschaftspolitik den Sanierungsprozess vorangetrieben. Deutlich wird dies an den großen öffentlichen Hochbaumaßnahmen, in die nach der Verwaltungsreform dringend notwendig gewordenen Verwaltungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen innenstadtnah untergebracht werden konnten, aber auch an den Objektsanierungen in der kleinteiligen, zum Teil denkmalgeschützten mittelalterlichen Struk-

Abbildung 48
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitung und Vergütung Sanierungsträger	606.030,00 €	2,01%
Grunderwerb	8.263.180,33 €	27,41%
Ordnungsmaßnahmen	20.137.142,29 €	66,79%
Baumaßnahmen	1.141.213,07 €	3,79%
Gesamt	**30.147.565,69 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Schwäbisch Hall 1999: Schlussbericht zur Sanierungsmaßnahme Nördliche Innenstadt

Abbildung 49
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebauförderungsmittel Bund/ Land	16.833.000 €	60,43%
Komplementärmittel Kommune	8.416.500 €	30,21%
sonstige Einnahmen	2.607.913 €	9,36%
Gesamt	**27.857.413 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Schwäbisch Hall 1999: Schlussbericht zur Sanierungsmaßnahme Nördliche Innenstadt

tur. Eine Modernisierungstätigkeit der privaten Eigentümer wurde ausgelöst. Insgesamt hat sich die Wohnsituation durch die öffentlichen und privaten Modernisierungen verbessert. Als innerstädtisches Wohnquartier ist das Gebiet wieder attraktiv geworden.

Die Stadtbild- und Denkmalpflege hat einen hohen Stellenwert innerhalb der Sanierungspolitik. Mit der Ausweisung von Fußgängerzonen, der flächenhaften Verkehrsberuhigung und den gestaltungs- und stadtbildpflegerischen Maßnahmen haben sich die öffentlichen Freiräume in ihrem Erscheinungsbild gewandelt und an Qualität gewonnen. Der gebietstypische, ensemblehafte Charakter des bauhistorischen Erbes ist an vielen Stellen besser erlebbar. Auf die städtebauliche Qualität und Integration der Neubaumaßnahmen in die Bausubstanz wurde viel Wert gelegt. Das kommunale Förderprogramm unterstützt den Sanierungsprozess.

Durch den Bau der Tiefgarage und die Änderung der Erschließung der Stadtzufahrt wurde die nördliche Innenstadt vom Verkehr entlastet. Demgegenüber stehen jedoch die durch den Bau der TG verbundenen hohen Kosten, in die 1/3 der Städtebaufördermittel flossen. Die Gelbinger Gasse hat von den Aufwertungsmaßnahmen profitiert. Das Konzept zur Profilierung von Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in der Gelbinger Gasse konnte umgesetzt werden. Diese hat sich inzwischen als Fußgängerzone in Innenstadtrandlage etabliert. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen des Kocherquartiers (JVA-Gelände) als neuer Dienstleistungs- und Einzelhandelsschwerpunkt in unmittelbarer Nähe bleibt abzuwarten, ob die kleinteilige Struktur in Zukunft überlebensfähig bleibt.

Jahr	Meilenstein
1970	Abschluss eines Sanierungsträgervertrags mit der Neuen Heimat Baden-Württemberg
1971	Rahmenplan Innenstadt
1972–1974	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
1974	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“
1973–1983	Umfangreicher Grunderwerb im Sanierungsgebiet
1978	Beschluss des kommunalen Modernisierungs- und Instandsetzungsprogramm
	Beschluss zum Bebauungsplan Sanierungsgebiet 1 – Teil A
1979	Beschluss der Stadtgestaltungssatzung
1980	Fertigstellung der Fußgängerzone, 1. – 3. Bauabschnitt
1980	Modernisierung des Kornhauskomplexes
1981	Eröffnung des Landratsamtes
1984/1993	Erste und zweite Bebauungsplanänderung im Bereich Blendstatt
1988	Eröffnung der Blendstatthalle
1998	Aufhebungssatzung für das Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“
1998	Verlagerung der JVA, danach jahrelanger Gebäudeleerstand
2002/2004	Erneute förmliche Festlegung als „Nördliche Kernstadt / Froschgraben“ von Teilbereichen des ehemaligen Sanierungsgebiets, Erweiterung 2004
1999	Wettbewerb JVA-Areal wird zugunsten der freien Architektin Jaqueline Bohusch, Schwäbisch Hall entschieden
2006	Entscheidung für neue Überplanung des JVA-Areal, Architekturbüro Flender & Drobig, Potsdam
2008	Beginn der Baumaßnahmen zur Realisierung des Kocherquartiers

2.25 Stadt Seßlach – Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt“

Das Quartier

Die noch von ihrer Stadtmauer umgebene Altstadt der Kleinstadt Seßlach hatte Mitte der 1970er Jahre knapp 500 Einwohner. Ihre Struktur ist von historischen Bauten geprägt, die als Hofanlagen in geschlossener Bebauung an wenigen Straßen oder Gassen angeordnet sind. Der Charakter der Altstadt als geschlossene „Ackerbürgerstadt“ mit vollständig erhaltenem Stadtmauerring und zahlreichen Einzeldenkmalen wird neben der in Längsrichtung durchquerenden Staatsstraße von wenigen Plätzen bestimmt. Für die Größe der Stadt werden überdurchschnittlich große öffentliche Freiflächen vorgehalten. Das historische Bild ist im Kontrast zur offenen Feldflur und zu den westlich gelegenen Auen des Flüsschens Rodach und einiger Neubautätigkeit noch deutlich ablesbar.

Sanierungserfordernis

Durch den landwirtschaftlichen Strukturwandel gab es Ende der 1970er Jahre für die Kleinbauernhöfe keine Lebensgrundlage mehr. Die Altstadt hatte wegen der kompakten baulichen Struktur und Gebäudetypologie an Attraktivität für Bewohner verloren. Jüngere wanderten ab, die ältere Bevölkerung blieb zurück. Aufgrund der schlechten Nutzungssituation wurden Gebäude dem Verfall preisgegeben. Gaststätten konnten kaum überleben, Handwerk und Handel stagnierten. Der Gebäudeleerstand und die sozioökonomische Erosion nahmen weiter zu. Eine Erneuerung der Straßen und Plätze war z. T. seit dem Zweiten Weltkrieg nicht erfolgt. Die wirtschaftliche Not erlaubte weder private noch öffentliche Investitionen.

Ziele und Konzept

Ziel war die Abwanderung aus der Stadt zu beenden, u. a. durch Schaffung neuer Erwerbsmöglichkeiten. Weitere Ziele waren der Erhalt der Altstadt, die Verbesserung der Ausstattungsstandards von Gebäuden, Wohnumfeldverbesserungen sowie Weiterentwicklung von Freiflächen. Öffentliche Maßnahmen sollten private Investitionen anstoßen. Dazu sollte die Kooperation mit der Bevölkerung gestärkt werden. In den 1980er Jahren wurden die Ziele verfeinert. Das Erneuerungskonzept wurde durch vielfältige öffentlichkeitswirksame Nutzungen ergänzt, die in Zusammenarbeit mit den Bürgern entstanden.

Quelle: Eigene Darstellung / Büro für Städtebau und Freiraumplanung München

Organisation

Aufgrund der Übersichtlichkeit der Maßnahmen und aus Kostengründen führte die Verwaltung die Maßnahmen ohne Träger durch.

Foto: Uwe Altrock

Flenderstraße mit Blick nach Osten

Foto: Uwe Altrock

Platzgestaltung vor dem Rathaus (Blick nach Nordosten)

Seit der Wahl des amtierenden Bürgermeisters konnten ergänzende Förderprogramme mobilisiert werden, da die Sanierung auf höchster politischer Ebene betrieben wurde. Die Planungsaufgaben werden bis heute fast durchweg von einem privaten Planungs- und Architekturbüro übernommen.

Umsetzung

Der Umgestaltung der Straßen, Gassen und Plätze im Sinne der Denkmalpflege folgte die Installation einer altstadtgerechten Verkehrsführung, Bepflanzung und Materialität. Die erste Baumaßnahme nach Umgestaltung des öffentlichen Raums war eine beispielhafte Sanierung eines im Eigentum der Stadt befindlichen Fachwerkhauses, so dass wieder private Investitionen in innerstädtische Substanz stattfanden. Zahlreiche Modernisierungsmaßnahmen folgten (Städtisches Brauhaus, Rathauserweiterung, Sanierung der Stadtbefestigung, Flendersche Spitalstiftung, einzelne private Wohngebäude) sowie kleinere Umgehungsstraßen sowie die die Realisierung eines Nahwärmenetzes folgten.

Abbildung 50
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung 1979 – 1993

Vorbereitungen	98.370 €	3,51%
Öffentliche Straßen, Wege, Plätze	545.467 €	19,45%
Parkplätze	133.291 €	4,75%
Modernisierung für Wohnbedarf (Gemeinde)	178.167 €	6,35%
Modernisierung für Wohnbedarf (privat)	603.006 €	21,51%
Modernisierung für Gewerbe (privat)	431.532 €	15,39%
Modernisierung für Gemeinbedarf – Verwaltung	102.082 €	3,64%
Modernisierung für Gemeinbedarf – Kultur	712.242 €	25,40%
Gesamt	**2.804.157 €**	**100,00%**

Quelle: Prüfbericht der Regierung von Oberfranken

Abbildung 51
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung 1979 – 1993

Finanzhilfen Bund	502.243 €	51,14%
Finanzhilfen Land	479.797 €	48,86%
Gesamt	**982.040 €**	**100,00%**

Quelle: Prüfbericht der Regierung von Oberfranken

Kosten und Finanzierung

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms sind Gesamtkosten von ca. 3 Mio. Euro entstanden. Den größten Anteil hatten die Modernisierungen mit 2 Mio. Euro. Es folgt die Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen mit 0,7 Mio. Euro. Die Kosten für öffentliche Räume, Förderung privater Modernisierungen und der Kultureinrichtungen liegen nahezu gleichauf. Von den Kosten war ca. die Hälfte förderfähig. Von ihnen wurden je ca. 1/3 von Bund und Land übernommen. Einen hohen förderfähigen Anteil hatten die Maßnahmen im öffentlichen Raum und die Rathauserweiterung. In der Anfangsphase konnte zusätzlich vom Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) profitiert werden. Wegen der Durchführung im vereinfachten Verfahren waren Ausgleichsbeträge nicht möglich. Im Bayerischen Landessanierungsprogramm betrugen die Landes- und kommunalen Anteile 60:40. Es entstanden in den Jahren 1992 bis 1999 Gesamtkosten von 2,99 Mio. Euro, von denen der größte Teil auf Modernisierungsmaßnahmen durch Private entfiel. Das Sanierungsgebiet ist noch nicht aufgehoben. Weiterhin erhielt die Stadt Mittel für den denkmalpflegerischen Mehraufwand aus dem Härtefonds. Es konnten weitere Mittel aus anderen Quellen mobilisiert werden. So lagen die öffentlichen Investitionen höher, als in den Gesamtkosten ersichtlich ist. Eine abschließende Abrechnung ist bislang nicht möglich. Als ein Beispiel für das Zusammenspiel der Finanzquellen kann die Gestaltung einer Staats-, einer Kreis und weiterer Straßen nach einheitlicher Planung genannt werden. Hier waren der Freistaat Bayern, der Landkreis und die Gemeinde beteiligt.

Bilanz und Bewertung

Mit der Erneuerung der Altstadt ist es gelungen, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren und Zuzüge zu generieren. Diese Entwicklung war u. a. auf das geänderte Image der Altstadt zurückzuführen, so dass sich die Einwohnerzahl in fünf Jahren um 10 % erhöhte. Hierdurch konnte auch ein Teil der

Leerstände abgebaut werden. Die Altstadt ist auch für jüngere Haushalte mit Kindern wieder attraktiv. Ähnlich positiv entwickelte sich die Wirtschaftsstruktur. u. a. durch Sanierungsbedingte Aufträge ergab sich Ende der 1980er Jahre ein Schub bei der Bauwirtschaft, den industriellen Kleinbetrieben und dem Handwerk, das sich auch in der Altstadt niederließ. Insgesamt stieg die Vitalität durch kulturelle, kleingewerbliche und gastronomische Nutzungen. Auf Grund der erheblichen Aufwertung des öffentlichen Raums wird dieser bei Festen und regelmäßig an Wochenenden genutzt. Inzwischen herrscht reges Leben in der Altstadt. Sie ist nun für den Fremdenverkehr attraktiv. Pensionen konnten eingerichtet werden und unmittelbar außerhalb der Altstadt gibt es nun ein kleines Hotel. Das Altstadtfest und die gastronomischen Einrichtungen ziehen viele Besucher an. Auch die Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt ist gewachsen. In der Anfangsphase gab es eine Konfrontation zwischen der Bevölkerung und den Ideen der Fachleute für eine dem historischen Gepräge angepasste Gestaltung. Später hat sich die Situation verändert und die Kooperation zwischen Stadtverwaltung, Bürgern und Planern hat die Sanierung eher beflügelt. Wegen der begrenzten Mittel läuft der Sanierungsprozess langsam. Die Maßnahmen sind noch nicht abgeschlossen. Die Mobilisierungs- und Bündelungseffekte waren hoch, konnten aber angesichts der Zersplitterung der einzelnen Programme nicht beziffert werden. Immerhin wurde Seßlach für eine Broschüre des Landesministeriums ausgewählt, die die Idee der durch öffentliche Maßnahmen angeregten privaten Investitionen verbreiten sollte. Hier wird deutlich, dass neben der Städtebauförderung noch weitere öffentliche Maßnahmen in die Wohnumfeldverbesserung gegangen sind. Der Vergleich der Kosten der privaten Maßnahmen mit dem Fördermittelumfang bis 1999 macht deutlich, dass durch die Förderung privater Modernisierungsinvestitionen von etwa 3,7 Mio. mit etwa 0,9 Mio. Euro öffentliche Förderung Euro stattgefunden haben. Die Kleinstadt hat, angeregt durch ihre Sanierungserfolge in der Altstadt, zwei weitere Ortsteile für die Städtebauförderung und sechs Ortsteile für die Dorferneuerung angemeldet. Zwar ist kein weiteres entstanden, so drücken sich aber der Ehrgeiz der Stadt und ihr Sanierungserfolg aus. Seßlach kann als ein sehr erfolgreiches Beispiel für eine Sanierung einer historischen Kleinstadt im peripher gelegenen, ländlichen Raum angesehen werden. Eine Übertragbarkeit des Ansatzes auf Kleinstädte im ländlichen Raum mit ihren ökonomischen Zwängen ist denkbar, erfordert aber eine engagierte Zusammenarbeit der wichtigen Akteure. Das Beispiel zeigt, dass auch mit kleinen Schritten nachhaltige Erfolge erzielt werden können.

Jahr	Meilenstein
1975	Aufnahme ins Bayerische Städtebauförderungsprogramm
1976	Erste Vorbereitende Untersuchungen
1977	Beschluss von Sanierungszielen, Bürgerbeteiligung
1978	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
1978–1984	Neugestaltung von Straßen, Gassen und Plätzen
1979	Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
1980	Überarbeitung und Weiterentwicklung der VU
1985	Änderungsbeschluss zur Festlegung des Sanierungsgebiets
1985	Beginn der Sanierung öffentlicher Gebäude
1986–1992	Modernisierung privater Gebäude und Rathauserweiterung
1987/1988	Landessieger im Bayerischen Wettbewerb „Bürger, es geht um Deine Gemeinde“
1991	Sperrung der Altstadt für ortsfremde Pkw
1992	Auslaufen der Bund-Länder-Förderung
1993–2008	Förderung im Bayerischen Landessanierungsprogramm
1998/1999	Sanierung der Stadtmauer
1998–2003	Modernisierung weiterer privater Gebäude
2001	Landessieger im Wettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“
2001–2004	Ökologische Sanierung und Renaturierung des Rodachflusses
2009	Strukturplan „Landschaft, Grün- und Freiflächen“

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Soest

2.26 Stadt Soest – Sanierungsgebiet Nördliche Innenstadt

Das Quartier

Das Sanierungsgebiet umfasst einen 9 ha großen, zwischen Bahnhof und Stadtzentrum bzw. Rathaus gelegenen Abschnitt im nördlichen Altstadtbereich. Das Gebiet zeichnet sich durch mittelalterlich enge und verwinkelte Straßenzüge sowie die für die Altstadt typische mehrheitlich 2- bis 2,5-geschossige Bebauung und eine große Anzahl an Privatgärten mit umfangreichem Baumbestand aus. Es hat vor allem die Funktion eines innerstädtischen Wohnquartiers.

Sanierungserfordernis

Das Sanierungserfordernis war vor allem demographischer und baulich-technischer Art. Im Bereich der sozialstrukturellen Daten fiel das überdurchschnittliche Alter der Bewohner auf. Zudem erfüllten nur ein Viertel der Gebäude die damaligen baulich-technischen Qualitätsanforderungen. Neuordnungsbedarf ergab sich zudem aufgrund der vielen brachliegenden Flächen im Sanierungsgebiet.

Foto: Holger Pietschmann

Brüderstraße

Ziele und Konzept

Wichtigstes Ziel war die Weiterentwicklung zu einem attraktiven zentrumsnahen Wohngebiet durch Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Bestand sowie eine behutsame Nachverdichtung. Zudem waren die Errichtung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen und eine Verbesserung der Erschließung für das Wohnquartier sowie die Geschäfte der angrenzenden Fußgängerzone geplant.

Organisation

Von Beginn an übernahm die Landesentwicklungsgesellschaft NRW (LEG) als Sanierungsträger einen Großteil der planerischen und organisatorischen Aufgaben. Zur Koordination entstand eine Arbeitsgruppe aus Vertretern mehrerer Fachbehörden und Vertretern des Sanierungsträgers. Als politisches Gremium wurde ein in regelmäßigen Abständen tagender Sanierungsausschuss gegründet.

Umsetzung

Die Ausnutzung bestehender Verkehrsflächen und Auslagerung störender Gewerbebetriebe führten zur Verbesserung der Erschließung. Bodenordnerische Maßnahmen zur Bildung von Baugrundstücken für die Nachverdichtung brachten Flächen zustande, die privaten Investoren angeboten wurden. Durch gezielte Ansprache konnten viele in Soest ansässige Investoren mobilisiert werden.

Kosten und Finanzierung

Insgesamt belaufen sich die aus Städtebaufördermitteln finanzierten Kosten der Sanierung auf 7,8 Mio. Euro. Im Endbericht der vorbereitenden Untersuchungen ging man ursprünglich von einem Ausgabenvolumen in Höhe von 8,4 Mio. Euro aus. Den größten Posten stellten die Ausgaben für Grunderwerb und Entschädigungszahlungen dar, obwohl sie weitaus geringer ausfielen als zu Beginn der Sanierung erwartet. Einen großen Anteil an den Ausgaben hatte zudem die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Hierfür wurden

mehr Fördergelder ausgegeben als ursprünglich geplant. Dies gilt auch für die Erschließungsmaßnahmen, einem weiteren großen Ausgabeposten. Für die geplanten Neubaumaßnahmen im Sanierungsgebiet konnten größtenteils Investoren – zumeist aus Soest oder der Region – gewonnen werden. Insgesamt konnten Einnahmen aus der Sanierung in Höhe von 1,6 Mio. Euro generiert werden. Dies entspricht 20 % der Ausgaben der Sanierungsmaßnahme. Die Einnahmen stammten hauptsächlich aus Grundstücks- und Gebäudeverkäufen. Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sind deutlich geringer als zu Beginn der Sanierung angenommen – allerdings sind aufgrund noch laufender Gerichtsverfahren gegen die Ausgleichsbetragserhebung weitere Einnahmen in geringem Umfang möglich.

Die Städtebauförderungsmittel des Landes machten knapp 60 % der Gesamtmittel aus. Durch die Ende der 1980er Jahre erfolgte Ausweisung des restlichen Altstadtbereiches als Sanierungsmaßnahme nach dem vereinfachten Verfahren sowie die Aufnahme der Soester Altstadt in das Landesförderprogramm „Historische Stadtkerne in Nordrhein- Westfalen“ konnten zusätzliche Fördermittel in erheblichem Umfang für die Altstadtsanierung eingeworben und mit der Städtebauförderung gebündelt werden.

Bilanz und Bewertung

Die Sanierung der Soester Altstadt verlief zwar erfolgreich aber nicht immer reibungslos. Schon die Festlegung des Sanierungsgebietes gestaltete sich als schwierig. Vom Land wurden Sanierungsgebietsabgrenzungen gefordert, die eine Umsetzung der Maßnahmen in einem überschaubaren Zeitraum ermöglichen sollten. Diese Vorgabe sowie die begrenzten Eigenmittel der Stadt sorgten dafür, dass nicht die gesamte, über 100 ha große historische Altstadt, sondern nur ein kleines Gebiet im nördlichen Teilbereich als Sanierungsgebiet ausgewiesen wurde, obwohl eigentlich weitaus größere Teile der Altstadt städtebauliche Missstände und Mängel aufwiesen. Die zunächst geplante spätere Erweiterung des Sanierungsgebietes konnte vor allem aus finanziellen Gründen lange Zeit nicht vorgenommen werden. Dies hat die Durchführung der Altstadtsanierung als Ganzes lange Zeit verzögert. Erst durch die Aufnahme der Altstadt in das Programm „Historische Stadtkerne in NRW“ und die Ausweisung der restlichen Altstadt zum Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren konnten Mittel gebündelt und in der gesamten Altstadt eingesetzt werden.

Sehr schwierig gestaltete sich auch das Verfahren zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Viele Bürger bemängelten die unzureichenden Informationen über später anfallende Ausgleichsbeträge. Dem Thema der umfassenden Bürgerinformation wurde von den Verantwortlichen der Stadt und des Sanierungsträgers anscheinend lange Zeit nicht die nötige Bedeutung zugemessen, was später zu mehreren Klagen gegen die Erhebungsbescheide führte. Trotz der entstandenen Schwierigkeiten ist festzustellen, dass in Soest mit Hilfe der Städtebauförderungsmit-

Foto: Holger Pietschmann

Spielplatz Magazinstraße / Armesünderstraße

Abbildung 51
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Trägervergütung	871.020,02 €	11,12%
Erschließungskosten	1.791.563,92 €	22,87%
Modernisierungskosten	2.571.871,88 €	32,82%
Abbruchkosten	252.991,46 €	3,23%
Grundstückserwerb und Entschädigungen	2.347.527,67 €	29,96%
Gesamt	**7.834.974,95 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Soest, Teilverwendungsnachweis 1978 – 1999 Soest „Nördliche Innenstadt I“

Abbildung 52
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Einnahmen aus der Sanierung	1.590.845,77 €	20,31%
Landeszuwendung	4.604.694,68 €	58,77%
kommunaler Eigenanteil	1.639.229,95 €	20,92%
Gesamt	**7.834.770,40 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Soest, Teilverwendungsnachweis 1978 – 1999 Soest „Nördliche Innenstadt I“

tel in Kombination mit Mitteln anderer Förderprogramme eine umfangreiche bauliche Erneuerung der Soester Altstadt gelungen ist. Die besonderen Strukturen des für eine Stadt dieser Größenordnung ungewöhnlich großen Altstadtkerns konnten erhalten werden. Die historische Innenstadt gewann als Identifikationspunkt sowohl für die Bürger der Stadt an Bedeutung, aber auch als Wahrzeichen über die Stadtgrenzen hinaus. Die Verkehrssituation konnte ohne die historischen Strukturen zu zerstören verbessert werden. Auch das wichtigste Ziel, aus dem ehemaligen „Elendsviertel" einen attraktiven innerstädtischen Wohnstandort zu machen, kann aus heutiger Sicht als erfüllt betrachtet werden. Der steigenden Nachfrage nach urbanen Wohnquartieren kann die Stadt durch ein attraktives Angebot in der sanierten Altstadt begegnen. Die Attraktivität zeigt sich auch in der Entwicklung der steigenden Einwohnerzahlen in der Altstadt.

Jahr	Meilenstein
1965	Vorbereitung eines Entwicklungskonzeptes für die nördliche Innenstadt (Studien zu Städtebau und Verkehr)
1972	Sanierungssatzung „Nördliche Innenstadt" tritt in Kraft
1975	Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
1978	Treuhändervertrag mit dem Sanierungsträger LEG
1979	Sanierungs-Bebauungsplan „Nördliche Innenstadt"
1982	Rahmenplan „Altstadt Soest"
1984	Aufnahme der Altstadt in das Programm „Historische Stadtkerne in NRW"
1989	Erklärung des restlichen Altstadtbereiches zum Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren; LEG wird mit der Ermittlung von Ausgleichsbeträgen in der nördliche Altstadt beauftragt
1993	Gutachterausschuss beschließt Bodenwerte
1994	Ende der Sanierungsmaßnahmen
1996	Vorausleistungsbescheide zu den Ausgleichsbeträgen werden verschickt
1997	Vorgesehene Aufhebung der Sanierungssatzung – Die Aufhebung ist jedoch nicht erfolgt
2003	Klagen gegen Ausgleichsbeträge
2005	Aufhebung der Sanierungssatzung
2008	Einige Klagen gegen die Ausgleichsbeträge sind noch nicht entschieden

2.27 Stadt Tönning – Sanierungsmaßnahme Historischer Stadtkern

Quelle: Eigene Darstellung / Stadt Tönning

Das Quartier

Das Sanierungsgebiet umfasst den gesamten historischen Stadtkern bzw. den Teil der Stadt, der durch die historischen Wallanlagen umschlossen war. Die Größe des Gesamtgebietes beträgt ca. 40 ha. Im Sanierungsgebiet lebten zur Zeit der Sanierung ca. 1.900 Einwohner. In dem Sanierungsgebiet liegen 18 Kulturdenkmäler, zwei so genannte einfache Kulturdenkmäler, sowie 70 weitere städtebaulich und/ oder denkmalpflegerisch wertvolle Gebäude. Prägend für die historische Altstadt ist ein reizvolles städtebauliches Gefüge, das durch den Barockturm der Stadtkirche dominiert wird. Attraktive Stadträume bilden der auf die Kirche ausgerichtete Marktplatz sowie der Hafenbereich.

Sanierungserfordernis

Mit zunehmendem Tourismus stieg die Belastung der Altstadt durch den motorisierten Individualverkehr, der eine erhebliche Beeinträchtigung der Aufenthalts- und Wohnqualität verursachte. Die Verlagerung der Bundesstraße B 202 war Voraussetzung, die Stadterneuerungsmaßnahmen in Tönning zu beginnen. Trotzdem wurden in der Folge weitere wertvolle Wohn- und Geschäftshäuser aufgegeben.

Foto: Holger Pietschmann

Marktplatz

Ziele und Konzept

Das Ziel der erhaltenden Erneuerung mit gestalterischer und funktionaler Aufwertung der historischen Altstadt wurde durch die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, der Umgestaltung der Straßen und Plätze, einer Verbesserung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes sowie durch den Erhalt und durch die Erneuerung der kulturhistorisch wertvollen Gebäude umgesetzt.

Organisation

Mit der Sanierung wurde die BIG Städtebau GmbH beauftragt, die für die inhaltliche und organisatorische Umsetzung der Sanierung zuständig war. Der städtebauliche Rahmenplan wurde durch Fachplaner erstellt. Die Sanierung in den Sanierungsbieten II und III wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Für das Sanierungsgebiet I wurde das umfassende Verfahren durchgeführt.

Foto: Holger Pietschmann

Apotheke am Markt

Umsetzung

Die Sanierung begann mit der Marktplatzumgestaltung, der Norderbootfahrt sowie Gebäudemodernisierungen. Wenige Ordnungsmaßnahmen wurden durchgeführt bzw. Grundstücke oder -teile erworben. Wichtige Gebäudemodernisierungen und die Errichtung von Ausweichparkplätzen in Randlage konnten aufgrund von Kürzungen der Städtebauförderung nicht mehr umgesetzt werden.

Kosten und Finanzierung

Vom Sanierungssondervermögen in Höhe von 4,02 Mio. Euro wurden insbesondere für die Verbesserung der Straßen, Wege, Plätze und Grünanlagen 1,62 Mio. Euro verausgabt. Weiterhin wurden 1,11 Mio. Euro für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie Gebäudemodernisierungen aufgewendet. Für die Vorbereitung und organisatorische Abwicklung wurden insgesamt 0,99 Mio. Euro genutzt. Zu den o. g. öffentlichen Mitteln konnten Finanzierungs- und Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen mobilisiert werden. Diese Mittel belaufen sich auf eine Höhe von 0,86 Mio. Euro und konnten u. a. vom Land Schleswig-Holstein, den Kirchengemeinden, der Arbeiterwohlfahrt und des Kreises Nordfriesland eingeworben werden.

Ausgleichsbeiträge von Immobilienbesitzern im Sanierungsgebiet I wurden aufgrund der ausbleibenden Bodenwertsteigerung nicht erhoben. Aufgrund der Wiedervereinigung und der damit verbundenen Neuausrichtung der Städtebauförderung und dem Abzug der Mittel aus den alten Bundesländern in die neuen Bundesländer, wurde die Förderung der Stadt 1992 eingestellt. Wichtige ortsbildwirksame Gebäudemodernisierungen und die Errichtung von Ausweichparkplätzen in der Randlage der Altstadt konnten aufgrund der bundespolitischen Entwicklungen nicht mehr umgesetzt werden.

Bilanz und Bewertung

Im Rahmen der Sanierung konnten einige Ziele zur Entwicklung der historischen Altstadt erreicht werden: Die Verkehrs- und Erschließungsflächen im Bereich Marktplatz mit Uferrand, Norderbootfahrt, Neustraße, Neuweg etc. konnten umgebaut werden, so dass Verbesserungen des ruhenden und fließenden Verkehrs erreicht wurde. Auch konnte durch die Verkehrsberuhigung die bestehenden Lärm- und Abgasbelastungen reduziert werden. Darüber hinaus konnten durch gestalterische Maßnahmen (z. B. Erneuerung von Pflasterflächen) die Aufenthaltsqualität von Straßen und des Marktplatzes gehoben werden. Dies gilt ebenso für die Begrünungsmaßnahmen der Straßen- und Platzräume, insbesondere durch die Erneuerung des Uferrandes der Norderbootfahrt. Mit der Sanierung des Kanalpackhaues, dem Neubau des Feuerwehrgerätehauses sowie dem Ersatzbau eines Kindergartens konnten einige wichtige Gebäudemodernisierungen ausgeführt werden, die zur Aufwertung der Infrastruktur des Altstadtkerns geführt haben. Allerdings konnten die vorgesehenen Ausweichparkplätze zur Entlastung der Altstadt aufgrund der versiegenden Förderung nicht

Abbildung 53
Zusammensetzung der Ausgaben im Rahmen der Sanierung

Vorbereitende Untersuchung, Verkehrswertuntersuchung	258.495,37 €	6,43%
Grundstückserwerb	138.280,93 €	3,44%
Baumaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze)	1.621.395,01 €	40,34%
Gebäudemodernisierung	356.235,97 €	8,86%
Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	760.794,65 €	18,93%
Kosten für Sanierungsträger, Beauftragte	730.067,54 €	18,16%
Nicht verausgabte Restmittel	154.258,81 €	3,84%
Gesamt	**4.019.528,28 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Tönning (Hrsg.) (2006): Tönning. Ergebnisbericht Städtebauförderung

Abbildung 54
Zusammensetzung der Einnahmen im Rahmen der Sanierung

Städtebaufördermittel des Landes und des Bundes	2.770.692,75 €	68,93%
Eigenmittel der Stadt, Grundstückserlöse, Mieterträge, Kostenbeteiligungen Dritter	827.019,73 €	20,58%
Strukturhilfemittel	421.815,80 €	10,49%
Gesamt	**4.019.528,28 €**	**100,00%**

Quelle: Stadt Tönning (Hrsg.) (2006): Tönning. Ergebnisbericht Städtebauförderung

gebaut werden. Dies stellt eine erhebliche Beeinträchtigung insbesondere des Marktplatzes dar, weil dieser weiterhin als Parkplatz genutzt wird. Auch konnte die Umnutzung einer Gewerbebrache in der Neustraße zu einem Wohn- und Einkaufszentrum nicht durchgeführt werden. Laut Schätzung konnten lediglich 5 % der privaten Wohn- und Geschäftshäuser, die einer Modernisierung erfordert hätten, durch die Sanierungsmittel gefördert werden.

Insgesamt hat das Stadtbild durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßahmen aber an Attraktivität gewonnen, was vor allem privaten Initiativen zu verdanken ist. Dies gilt insbesondere für die touristisch attraktiven Bereiche in Hafennähe und am Marktplatz. Gelungen ist auch, die Anzahl der Wohnungen durch Gebäudemodernisierungen zu erhöhen, was die funktionale Mischung verstärkt. Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, unterliegen einer Belegungsbindung. Trotzdem hat die Bevölkerung bis heute leicht abgenommen, was sich auch in einigen Leerständen in der Altstadt ausdrückt. Die Sanierung bzw. die Städtebauförderung hat darüber hinaus einen Beschäftigungseffekt erzielt, der über nicht geförderte private Baumaßnahmen ausgelöst wurde.

Für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen konnten Bündelungseffekte erzielt werden in dem Fördermittel des Landes Schleswig-Holstein, Kirchengemeinden, der Arbeiterwohlfahrt und des Kreises Nordfriesland in Höhe von 0,86 Mio. Euro mobilisiert werden konnten. So sind die Sanierungsmaßnahmen alles in allem förderlich, bleiben aber in wesentlichen Teilen unvollendet. Dadurch bleibt die historische Altstadt in ihrer Funktionalität und ihrer Aufenthaltsqualität „unter ihren Möglichkeiten“ was in der Konkurrenz zu anderen Nordseebädern als nachteilig anzusehen ist.

Jahr	Meilenstein
1984	Erstellung einer Denkmalpflegerischen Zielsetzung des Landesamts für Denkmalpflege für die Stadt Tönning
1985	Erstellung eines Städtebaulichen Rahmenplans der die inhaltlichen Grundzüge der Erneuerung festlegt
1985	Beschluss zur Ortsgestaltungsatzung
1986	Beschluss zur Vorbereitenden Untersuchung
1987	Erstellung einer Erhaltungssatzung
1987	Aufnahme der Stadt in das in das Städtebauförderprogramm des Landes Schleswig-Holstein
1987	Beauftragung der BIG-Städtebau als treuhänderischer Sanierungsträger
1988	Beschluss zu den Sanierungsgebieten I, II und III
1988	Marktplatzumgestaltung (Abschnitt Norderbooteinfahrt und Fußgängersteg) sowie Gebäudemodernisierungen in der Neuwegstraße, Am Hafen, der Radermacherstraße sowie der Johann-Adolf-Straße
1990	Modifizierung der Ortsgestaltungssatzung
1992	Abschluss der Förderung der Stadt Tönning
2002	Aufhebung der Sanierungssatzung