

Querschnittsuntersuchung von acht  
Modellvorhaben der „Einfachen und  
kostensparenden Stadterneuerung“.  
Ergebnisbericht

**T 2458**

T 2458

Dieser Forschungsbericht wurde mit modernsten Hochleistungskopierern auf Einzelanfrage hergestellt.

Die in dieser Forschungsarbeit enthaltenen Darstellungen und Empfehlungen geben die fachlichen Auffassungen der Verfasser wieder. Diese werden hier unverändert wiedergegeben, sie geben nicht unbedingt die Meinung des Zuwendungsgebers oder des Herausgebers wieder.

Die Originalmanuskripte wurden reprototechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprototechnischen Eignung des Originalmanuskriptes ab, das uns vom Autor bzw. von der Forschungsstelle zur Verfügung gestellt wurde.

© by Fraunhofer IRB Verlag

Vervielfältigung, auch auszugsweise,  
nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Verlages.

**Fraunhofer IRB Verlag**

Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau

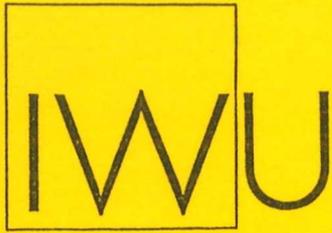
Postfach 80 04 69  
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12  
70569 Stuttgart

Telefon (07 11) 9 70 - 25 00  
Telefax (07 11) 9 70 - 25 08

E-Mail [irb@irb.fraunhofer.de](mailto:irb@irb.fraunhofer.de)

[www.baufachinformation.de](http://www.baufachinformation.de)



INSTITUT  
WOHNEN  
UND UMWELT

Querschnittsuntersuchung  
von acht Modellvorhaben der  
"Einfachen und kostensparenden Stadterneuerung"

im Programm

"Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" des Bundes (F4-091-171).

Ergebnisbericht

Rainer Fritz-Vietta  
Joachim Kirchner

unter Mitarbeit von  
Wolfgang Kröning  
Peter Müller  
Peter Werner  
Uwe Wullkopf

Oktober 1991

6100 DARMSTADT ANNASTRASSE 15 TELEFON 0 61 51 · 2 90 40

## I

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Kurzfassung	1
1. Einleitung und Forschungsziele	33
1.1 Einleitung	33
1.2 Forschungsziele und -fragen	37
1.3 Durchführung der Untersuchung	41
1.3.1 Auswahl der Modell- und Vergleichsgebiete	41
1.3.2 Durchführung der Untersuchung	47
2. Wirkungsanalyse der acht Modellvorhaben	48
2.1 Wahl des Sanierungsverfahrens	49
2.1.1 Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Mißstände und Sanierungsziele	50
2.1.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen	56
<hr/>	
DER MODELLFALL DELMENHORST: BRACHFLÄCHENSANIERUNG	57
2.1.3 Investitionsdruck	63
2.1.4 Mitfinanzierung der Sanierung durch Private	65
2.1.5 Verfahrenswahl für die Modellgebiete	67
<hr/>	
DER MODELLFALL GOSLAR-OKER: UMWELTSANIERUNG	71
2.1.6 Sanierungstyp und Vereinfachtes Verfahren	78
2.2 Planung, Durchführung, Instrumentanwendung und Verwaltungsaufwand	84
2.2.1 Städtebauliche Untersuchungen und Planungen	84
2.2.2 Bürgerbeteiligung und -beratung	90
<hr/>	
DER MODELLFALL BEXBACH-HÖCHEN: DORFERNEUERUNGSBERATUNG	95
<hr/>	
DER MODELLFALL FRANKFURT-GUTLEUTVIERTEL: DAS FRANKFURTER BERATUNGSSYSTEM FÜR STADTERNEUERUNG	97
2.2.3 Instrumentanwendung und Verwaltungsaufwand	101
2.2.3.1 Instrumente außerhalb der Besonderen bodenrechtlichen Vorschriften	101
2.2.3.2 Grunderwerb und Vorkaufsrecht	106
2.2.3.3 Instrumente der Besonderen bodenrechtlichen Vorschriften	112
2.2.3.4 Verwaltungsaufwand	117
2.3 Verlauf der Modellverfahren	121
2.3.1 Antrags- und Bewilligungsverfahren bei den Ländern	121
2.3.2 Investitionen in den Modellgebieten	125

## II

2.3.3	Erreichung der Sanierungsziele	132
2.3.4	Wirkungen der Sanierungsmaßnahmen	134
2.4	Kosten und Finanzierung	135
2.4.1	Kosten der Gesamtmaßnahmen und Kosteneinsparung	135
2.4.2	Einnahmen und Erschließungsbeiträge	153
2.5	Erprobung neuer Förderungstatbestände	161
2.6	Einzelmaßnahmen und Kostenaufwand	166
2.6.1	Wohnumfeldverbesserung	166
2.6.1.1	Verkehrsberuhigung und Lösung der Parkplatzprobleme	166
2.6.1.2	Grün- und Freiflächen	171
2.6.1.3	Emissions- und Immissionsschutzmaßnahmen	178

---

	DER MODELLFALL GOSLAR-OKER: UMWELTSANIERUNG	180
--	--	-----

---

2.6.2	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden	184
2.6.2.1	Modernisierungsbedarf und Modernisie- rungsziele	184
2.6.2.2	Stand der Maßnahmen	189
2.6.2.3	Modernisierungsstandard, Modernisierungs- kosten und Selbsthilfe	193
2.6.2.4	Förderungsprogramme und -verfahren, die Bestimmung der Förderhöhe und die Förde- rungsquote	199
2.6.2.5	Verdrängung	204
2.6.2.6	Thesen über erkennbare Wirkungszusammenhänge bei der Modernisierungs- und Instandset- zungsförderung in Sanierungsgebieten	208
2.6.3	Umbau öffentlicher Gebäude und Umnutzung zu öffentlicher Nutzung	213
2.6.4	Gewerbstandortsicherung oder Auslagerung von Betrieben	216
2.6.4.1	Die Modellfälle Nürnberg und Frankfurt	216

---

	DER MODELLFALL NÜRNBERG ST. LEONHARD- MITTE: STANDORTSICHERUNG VON BETRIEBEN	216
--	---	-----

---

1.	Gemengelagenprobleme
2.	Zielsetzungen und geplante Maßnahmen
3.	Stand der Maßnahmen
4.	Geplante Maßnahmen und Förderung in Block 6
4.1	Geplante Maßnahmen zur Standortsicherung
4.2	Förderung
5.	Maßnahmen und Förderung in Block 28
5.1	Maßnahmen zur Standortsicherung
5.2	Förderung

---



---

	DER MODELLFALL FRANKFURT-GUTLEUTVIERTEL: STANDORTSICHERUNG VON BETRIEBEN	224
--	---	-----

---

1.	Gemengelagenprobleme
2.	Zielsetzungen und Stand der Maßnahmen

III

- 3. Geplante Maßnahmen und Förderung für die Taxizentrale
- 4. Maßnahmen und Förderung für die Standort-sicherung der Autoreifenfirma

---

2.6.4.2	Das Neutralitätspostulat zur Förderung der Standortsicherung von Betrieben	227
2.6.5	Neubauvorhaben	228

---

DER MODELLFALL DELMENHORST-VKS-GELÄNDE:  
BRACHFLÄCHENSANIERUNG

---

3.	Hinweise und Empfehlungen	236
3.1	Zum Vereinfachten Verfahren (VV)	237
3.2	Zur städtebaulichen Planung	239
3.3	Zur Instrumentanwendung	240
3.4	Zu den Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahmen	241
3.5	Zur Förderung von Einzelmaßnahmen	242
3.5.1	Wohnumfeldmaßnahmen	242
3.5.2	Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	243
3.5.3	Standortverbesserung von Betrieben oder Betriebsverlagerung	245
3.5.4	Neue Förderungstatbestände	246

Anhang: Städteberichte (extra Band) - Kurzbeschreibung der acht Modellvorhaben

<u>Verzeichnis der Abbildungen, Aufstellungen und Tabellen</u>		Seite
Abb. 1:	Verschränkung von Umweltschutz und Stadterneuerung in Goslar-Oker und Umgebung	73
Aufst. 1:	Die acht zu vergleichenden Modellgebiete der einfachen und kostensparenden Stadterneuerung	42
Aufst. 2:	Ausgewählte Vergleichsgebiete	46
Aufst. 3:	Sanierungsziele und Maßnahmen der acht Modellfälle, die Bodenwertsteigerungen erwarten lassen	54
Aufst. 4:	Frühere und derzeitige Sanierungsziele zur Nutzungsänderung von Flächen in Bremen-Hemelingen	55
Aufst. 5:	Gewähltes Sanierungsverfahren für die Modellgebiete und Bewertung dieser Wahl	69
Aufst. 6:	Zuordnung von Sanierungsgebietstypen zu Verfahrenstypen	80
Aufst. 7:	Sanierungsgebietstypen und Verfahrensart - Kriterien zur Wahl des "Vereinfachten" Verfahrens (VV)	81 + 82
Aufst. 8:	Rahmen- und Bebauungspläne für die Modellgebiete	88
Aufst. 9:	Bürgerbeteiligung und -beratung in den Modellgebieten	93
Aufst.10:	Umsetzung von Bewohnern und Verlagerung von Betrieben in den Modellgebieten	105
Aufst.11:	Grunderwerb, Grundstückskosten und Anwendung des Vorkaufsrechtes in den Modellgebieten	110
Aufst.12:	Erforderlichkeit und Aufwand der Genehmigungsvorbehalte nach § 15 StBauFG bzw. § 144 BauGB in den Modell- und Vergleichsgebieten	114
Aufst.13:	Beantragung und Bewilligung der Modellmittel sowie Verlauf der Sanierung der Modellgebiete	123
Aufst.14:	Um- und Neubauten öffentlicher Einrichtungen und Umbauten zu öffentlicher Nutzung in den Modellgebieten	215
Tab. 1:	Einzelmaßnahmen in den Modellgebieten	52
Tab. 2:	Flächengrößen und mögliche Grundstückspreise für drei Alternativen der Abwicklung der Grundstücksneuordnung in Delmenhorst	58

Tab. 3:	Gesamtkosten der Umweltsanierung Goslar-Oker/ Bad Harzburg-Harlingerode (Mio. DM)	79
Tab. 4:	Verhältniszahlen der öffentlichen Förderung zu den geförderten privaten Investitionen in den Modellgebieten von Neuwied, Delmenhorst und Bexbach-Höchen sowie von Maßnahmen der DIFU-Befragung	127
Tab. 5:	Gesamtkosten der Bremer, Frankfurter und Nürnberger und anderer Sanierungsmaßnahmen in der Bundesrepublik bezogen auf die Gebiets- größe (ohne Einnahmen)	138
Tab. 6:	Gesamtkosten der Neuwieder, Rosenheimer und Bexbacher und verschiedener anderer Sanierungs- maßnahmen in der Bundesrepublik bezogen auf die Gebietsgröße (ohne Einnahmen)	139
Tab. 7:	Gesamtkosten der Umweltsanierung Goslar-Oker und der Brachflächensanierung Delmenhorst sowie verschiedener anderer Sanierungsmaßnahmen in der Bundesrepublik bezogen auf die Gebiets- größe (ohne Einnahmen)	140
Tab. 8:	Vergleich der Gesamtkosten der Modellgebiete in Bremen, Frankfurt und Nürnberg nach der Kostengliederung (in Mio. DM)	146
Tab. 9:	Vergleich der Gesamtkosten der Modellgebiete in Neuwied, Rosenheim und Bexbach nach der Kostengliederung (in Mio. DM)	147
Tab. 10:	Vergleich der Gesamtkosten der Modellgebiete in Delmenhorst und Goslar nach der Kosten- gliederung (Mio. DM)	148
Tab. 11:	Baukosten von Straßen und Plätzen sowie Ab- schätzung (fiktiver) Erschließungsbeiträge in den Modellgebieten von Bremen, Goslar, Bexbach, Frankfurt und Nürnberg	157
Tab. 12:	Aufteilung der geschätzten Erschließungsbei- träge auf theoretisch ausgleichsbetrags- pflichtige Grundstücke in Bremen, Goslar, Bexbach, Frankfurt und Nürnberg	160
Tab. 13:	Grünflächen und -anlagen, Kinderspielplätze sowie Wasseranlagen in den Modell- und Ver- gleichsgebieten	173
Tab. 14:	Beispielhafte Hof- und Dachbegrünungen in den Modellgebieten von Goslar, Neuwied, Frankfurt und Nürnberg	176

VI

Tab. 15:	Durchschnittliche Modernisierungs- und Instandsetzungskosten pro Quadratmeter in den Modellgebieten von Frankfurt, Neuwied und Nürnberg	198
Tab. 16:	Finanzierungs- und Förderungsquote in vier Modellgebieten	205
Tab. 17	Wohnungs- und Gewerbeneubauten in den Modellgebieten	230