

Querschnittsuntersuchung zum
Thema „Einfache und kostensparende
Stadterneuerung“. Querschnittsanalyse
des Modellfalles Goslar-Oker

T 2462

T 2462

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 reprotechnisch, jedoch nicht inhaltlich überarbeitet. Die Druckqualität hängt von der reprotechnischen 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

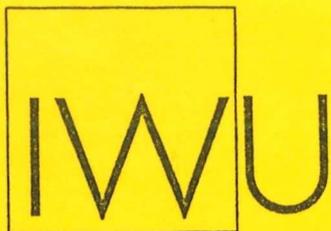
Postfach 80 04 69
70504 Stuttgart

Nobelstraße 12
70569 Stuttgart

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

E-Mail irb@irb.fraunhofer.de

www.baufachinformation.de



INSTITUT
WOHNEN
UND UMWELT

Querschnittsuntersuchung zum Thema
"Einfache und kostensparende Stadterneuerung"
im Programm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau"
des Bundes (F4-091-171)

QUERSCHNITTSANALYSE DES MODELLFALLES
GOSLAR-OKER

Rainer Fritz-Vietta

März 1991

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

I

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
Vorbemerkungen	1
Einleitung und Forschungsziele	1
1. Die kommunale Stadterneuerungspolitik	3
2. Gebietsbezogene Sanierung - Verfahrenswahl	6
2.1 Anwendbarkeit des Städtebauförderungsgesetzes	7
2.1.1 Herausnahme des Preussag-Geländes aus der Sanierung	8
2.1.2 Städtebauliche Sanierung aus Umweltschutzgründen	12
2.2 Wahl des Sanierungsverfahrens	15
2.2.1 Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Mißstände und Sanierungsziele	17
2.2.2 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen	26
2.2.3 Investitionsdruck	27
2.2.4 Mitfinanzierung der Sanierung durch Private	31
2.3 Überprüfung der Verfahrenswahl	35
2.4 Zusammenfassung	38
3. Planung und Bürgerberatung	40
3.1 Stadterneuerung als Teil der Innenentwicklung	40
3.2 Vorbereitende Untersuchungen	41
3.3 Städtebauliche Planungen	44
3.4 Bürgerbeteiligung und -beratung	50
3.5 Zusammenfassung	54
4. Instrumentanwendung und Verwaltungskoordination	56
4.1 Einsatz von Durchführungsinstrumenten	56
4.1.1 Instrumente außerhalb der Besonderen bodenrechtlichen Vorschriften	57
4.1.2 Instrumente der Besonderen bodenrechtlichen Vorschriften	61
4.1.3 Sonstige Instrumente	62
4.2 Verwaltungskoordination	62
4.2.1 Koordinationsgremien	62
4.2.2 Ergebnis der Koordination	66
4.3 Zusammenfassung	69
5. Einzelmaßnahmen und Kostenaufwand	70
5.1 Vorbereitung der Sanierung	71
5.2 Erschließung, Parkieranlagen	73
5.3 Wohnumfeldverbesserung	75
5.3.1 Gemengelageprobleme und Immissionsschutz	75
5.3.1.1 Auseinanderrücken der Nutzungen	76
5.3.1.2 Reduzierung der direkten Emissionen	79
5.3.1.3 Immissionsschutz und Reduzierung von Sekundäremissionen	83
5.3.1.4 Landschafts- und Naturschutz	89

II

5.3.2	Frei- und Grünflächen	90
5.3.2.1	Öffentliche Grünflächen	91
5.3.2.2	Hofbegrünung und Dachbegrünung	92
5.3.3	Verkehrsberuhigung und Lösung der Parkplatzprobleme	94
5.4	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden	98
5.4.1	Modernisierungsbedarf und -ziele	98
5.4.2	Förderungsprogramme und -mittel	99
5.4.3	Durchgeführte und beabsichtigte Maßnahmen	101
5.4.4	Modernisierungskosten und Förderung	103
5.4.5	Modellmodernisierung zur Reduzierung von Immissionen	110
5.4.6	Verdrängung	112
5.4.7	Weitere Fragen zur Modernisierungsförderung	113
5.5	Umbau öffentlicher Gebäude und Umnutzung für öffentliche Nutzungen	116
5.6	Gewerbestandortsicherung oder Auslagerung von Kleinbetrieben	118
5.7	Neubau	119
5.8	Zusammenfassung	120
6.	Finanzierung und Förderung	122
6.1	Antrags- und Bewilligungsverfahren beim Land	122
6.2	Kosten der gesamten Umweltsanierung	124
6.3	Kosten der Gesamtmaßnahme	127
6.4	Finanzierung	137
6.5	Investitionen	145
6.6	Förderungsprobleme und -instrumente	147
6.7	Zusammenfassung	148
7.	Zielerreichung	149
Anhang: Städtebericht Goslar		

III

Verzeichnis der Karten, Abbildungen und Tabellen	Seite
Abb. 1 : Verschränkung von Umweltschutz und Stadterneuerung in Goslar-Oker und Umgebung	5
Abb. 2: Gutachten zur Schadstoffbelastung im Raum Oker/Harlingerode seit 1950 (GEWOS GmbH)	21
Abb. 3: Richtwerte des Sanierungsgebietes und benachbarter Gebiete in Goslar-Oker sowie der Dorfkerne Goslar-Hahndorf und -Jerstedt	28
Abb. 4 : Richtwerte der Kernstadt von Goslar	29
Abb. 5: Ablauf des Modell- und des übrigen Sanierungsverfahrens in Goslar-Oker	36
Aufst.1: Untersuchungen zur Umweltsituation in Goslar-Oker	19
Karte 1: Gebiete der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem StBauFG in Goslar und Bad-Harzburg (GEWOS)	9
Karte 2: Schwermetallniederschläge im Freien 1981 und in Wohninnenräumen 1982 in Goslar-Oker (GEWOS)	16
Karte 3: Richtwertgebiete in Goslar	30
Karte 4: Vorgeschlagene Sanierungsmaßnahmen in Goslar-Oker 1983 (GEWOS)	78
Tab. 1: Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen der Umwelterhebungen in Goslar	25
Tab. 2: Anzahl abgebrochener Gebäude und umgesetzter Haushalte in Goslar-Oker	72
Tab. 3: Kosten von Grün- und Immissionsschutzflächen sowie von Hof- und Dachbegrünungen in Goslar-Oker	87
Tab. 4: Kosten durchgeführter und vorgesehener Straßen- und Platzumbauten in Goslar-Oker	97
Tab. 5: Bedarf an Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Goslar-Oker und geschätzte Förderungskosten	100

IV

Verzeichnis der Karten, Abbildungen und Tabellen	Seite
Tab. 6: Durchgeführte und geplante Modernisierungsuntersuchungen und -maßnahmen in Goslar-Oker	102
Tab. 7: Modernisierungskosten und -förderung in Goslar-Oker	104
Tab. 8: Gesamtkosten der Umweltsanierung Goslar-Oker/Bad Harzburg-Harlingerode (Mio. DM)	125
Tab. 9: Gesamtkosten der Goslarer Sanierungsmaßnahmen und verschiedener anderer in der Bundesrepublik bezogen auf die Gebietsgröße (ohne Einnahmen)	130
Tab. 10: Vorlaufende und parallel laufende Maßnahmen außerhalb der Modellfinanzierung in Goslar-Oker (Mio. DM)	131
Tab. 11: Vergleich der Gesamtkosten des Modellgebietes Goslar-Oker nach der Kostengliederung (in Mio. DM)	133
Tab. 12: Vergleich der Gesamtkosten des übrigen Sanierungsgebietes (ohne Modellgebiet) in Goslar-Oker nach der Kostengliederung (in Mio. DM)	134
Tab. 13: Aufteilung der Finanzierungsmittel für das Modellgebiet Goslar-Oker auf Bund, Land und Stadt	139
Tab. 14: Grob geschätzte Erschließungsbeiträge für Straßenumbauten in Goslar-Oker nach dem KAG von Hessen	142
Tab. 15: Mittelabfluß der Modellmittel von Bund, Land und Stadt (in Mio. DM)	145