

Querschnittsuntersuchung zum
Thema „Einfache und kostensparende
Stadterneuerung“. Querschnittsanalyse
des Modellfalles Nürnberg-St. Leonhard

T 2464

T 2464

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
NÜRNBERG - St. Leonhard

Rainer Fritz-Vietta
Joachim Kirchner

Juni 1991

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

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen

Einleitung und Forschungsziele

1.	Die kommunale Stadterneuerungspolitik	3
2.	Gebietsbezogene Sanierung - Verfahrenswahl	5
2.1	Wahl des Sanierungsverfahrens	5
2.1.1	Städtebauliche Mißstände und Sanierungsziele	6
2.1.2	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen	8
2.1.3	Investitionsdruck	12
2.1.4	Mitfinanzierung der Sanierung durch Private	14
2.2	Überprüfung der Verfahrenswahl	18
2.3	Zusammenfassung	23
3.	Planung und Bürgerberatung	25
3.1	Stadterneuerung als Teil der Innenentwicklung	26
3.2	Vorbereitende Untersuchungen	26
3.3	Städtebauliche Planungen	29
3.4	Bürgerbeteiligung und -beratung	34
3.5	Zusammenfassung	41
4.	Instrumentanwendung und Verwaltungskoordination	42
4.1	Einsatz von Durchführungsinstrumenten	42
4.1.1	Instrumente außerhalb der Besonderen bodenrechtlichen Vorschriften	43
4.1.2	Instrumente der Besonderen bodenrechtlichen Vorschriften	50
4.1.3	Sonstige Instrumente	53
4.2	Verwaltungskoordination	56
4.3	Zusammenfassung	57
5.	Einzelmaßnahmen und Kostenaufwand	58
5.1	Vorbereitung der Sanierung	59
5.2	Erschließung, Parkieranlagen	61
5.3	Wohnumfeldverbesserung	63
5.3.1	Frei- und Grünflächen	63
5.3.1.1	Hofbegrünungen	65
5.3.1.2	Dachbegrünung	70
5.3.1.3	Grün- und Freiflächen sowie Kinderspielplätze	72
5.3.2	Verkehrsberuhigung und Lösung der Parkplatzprobleme	73
5.3.3	Gemengelagenprobleme und Immissionsschutz	79
5.4	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden	81
5.4.1	Modernisierungsbedarf und Modernisierungsziele	81
5.4.2	Instrumente zur Erreichung der Modernisierungsziele	84
5.4.2.1	Ordnungspolitische Instrumente	84
5.4.2.2	Die Förderungsprogramme	85
5.4.3	Die Modernisierungskosten	93
5.4.3.1	Die Steuerung des Maßnahmeumfangs	94

II

5.4.3.2	Die Beeinflussung von Eigenleistung und Mieter-selbsthilfe	95
5.4.3.3	Maßnahmen und Kosten eines ausgewählten Beispiels	96
5.4.4	Die Modernisierungsförderung aus Mitteln des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus	96
5.4.4.1	Die Bestimmung der Förderungshöhe	96
5.4.4.2	Maßnahmen, Kosten und Förderung eines ausge-wählten Beispiels	103
5.4.5	Stand der Maßnahmen	109
5.4.6	Verdrängung	114
5.4.7	Zusammenfassung	116
5.5	Umbau öffentlicher Gebäude und Umnutzung für öffentliche Nutzungen	117
5.6	Gewerbstandortsicherung oder Auslagerung	118
5.6.1	Gemengelagenkonflikte im Gebiet	118
5.6.2	Allgemeine Zielsetzungen der Stadt	119
5.6.3	Ursprünglich geplante, durchgeführte und in der Zukunft beabsichtigte Maßnahmen	120
5.6.3.1	Standortsicherung in Block 6	121
5.6.3.2	Standortsicherung in Block 28	126
5.6.3.3	Standortsicherung in Block 11	131
5.6.3.4	Standortsicherung in Block 4	132
5.6.4	Förderungsprobleme	132
5.6.5	Die Nürnberger Förderungsvorschläge	141
5.6.5.1	Förderungsfähige Maßnahmen	142
5.6.5.2	Die Bestimmung der Förderungshöhe	143
5.6.6	Weitere Fragen zur Standortsicherung	143
5.7	Neubau	145
5.8	Zusammenfassung	148
6.	Finanzierung und Förderung	150
6.1	Antrags- und Bewilligungsverfahren beim Land	150
6.2	Kosten der Gesamtmaßnahme	152
6.3	Finanzierung	161
6.4	Investitionen	169
6.5	Förderungsprobleme	170
6.6	Zusammenfassung	171
7.	Zielerreichung	172
Anhang 1: Städtebericht Nürnberg		
Anhang 2: Berechnung des Förderungsbarwertes aus dem städti-schen Modernisierungsdarlehen		
Anhang 3: Berechnung des Förderungsbarwertes aus einer er-höhten Absetzung nach § 82 g bzw. § 82 i EStDV		

III

Verzeichnis der Karten, Abbildungen und Tabellen

Abb. 1:	Richtwerte der Sanierungsgebiete St.Leonhard-West (Modellgebiet), St.Leonhard-Ost und Gostenhof-West sowie von Schweinau (Ortskern)	10
Abb. 2:	Ablauf des Modellvorhabens St.Leonhard in Nürnberg	22
Karte 1:	Ursprüngliches Modellgebiet St. Leonhard in Nürnberg	4
Karte 2:	Lage der Bodenrichtwertgebiete in Nürnberg	11
Karte 3:	Bebauungspläne, Vorkaufsrecht-Satzungen und Umlegungsgebiete in St.Leonhard	31
Karte 4:	Geplante und durchgeführte Straßenbaumaßnahmen in St.Leonhard	75
Karte 5:	Gebäude mit Mängeln nach § 39 e BBauG im südlichen Teil des Modellgebietes St.Leonhard	82
Tab. 1:	Planungshilfen und Gutachten der Stadt für private Maßnahmen	40
Tab. 2:	Anwendung von Durchführungsinstrumenten in Nürnberg St.Leonhard (Modellgebiet und Sanierungsgebiet-Ost)	46
Tab. 3:	Umsetzungen, Betriebsverlagerungen und veranschlagte Sozialplanmittel im Modellgebiet und in den Vergleichsgebieten Nürnbergs	51
Tab. 4:	Anwendung der Instrumente der Wohnungsaufsicht in Nürnberg	54
Tab. 5:	Erforderliche Hoferneuerungen sowie geplante und durchgeführte Maßnahmen im Modell- und Vergleichsgebiet-Ost in St.Leonhard	67
Tab. 6:	Kosten und Förderhöhe beispielhafter Hofbegrünung in Nürnberg St.Leonhard	69
Tab. 7:	Kosten der Dachbegrünung der nördlichen Standortsicherungsmaßnahme im Nürnberger Modellgebiet	71
Tab. 8:	Kosten von Kinderspielplätzen und Grünflächen in St.Leonhard und im Bleiweißviertel in Nürnberg	73

IV

Tab. 9:	Kosten durchgeführter und vorgesehener Straßen- und Platzumbauten in Nürnberg-St. Leonhard und Bleiweißviertel	77
Tab. 10:	Die Ansätze der Modellmittel für Modernisierungsmaßnahmen im Programmplan 1985, 1987 und 1989	87
Tab. 11:	Kosten, Finanzierung und Förderung eines Modernisierungsbeispiels	107
Tab. 12:	Zahl der Wohneinheiten, Wohnfläche und Investitionsvolumen von geförderten Modernisierungsmaßnahmen in Nürnberg St. Leonhard-Mitte	110
Tab. 13:	Finanzierung und Förderung unterschiedlich geförderter Modernisierungsmaßnahmen im Nürnberger Modellgebiet	112
Tab. 14:	Geschätzte Kosten der Standortsicherungsmaßnahme im Modellgebiet-Nord in St. Leonhard	130
Tab. 15:	Wohnungs- und Gewerbeneubauten in St. Leonhard	146
Tab. 16:	Gesamtkosten verschiedener Sanierungsmaßnahmen bezogen auf die Gebietsgröße (ohne Einnahmen)	154
Tab. 17:	Vorlaufende und parallel laufende Maßnahmen außerhalb der Modell- und Sanierungsförderung, außer Straßenbau, in Nürnberg St. Leonhard	156
Tab. 18:	Vergleich der Gesamtkosten des Modellgebietes St. Leonhard nach der Kostengliederung (in Mio. DM)	158
Tab. 19:	Vergleich der Gesamtkosten der Nürnberger Sanierungsmaßnahmen Bleiweißviertel und St. Leonhard-Ost nach der Kostengliederung (in Mio. DM)	159
Tab. 20:	Aufteilung der Finanzierungsmittel des Modellgebietes St. Leonhard in Nürnberg auf Bund, Land und Stadt	163
Tab. 21:	Grob geschätzte Erschließungsbeiträge für Straßenumbauten in St. Leonhard nach der KAG-Satzung von Nürnberg	165
Tab. 22:	Mittelabfluß der Modellmittel von Bund, Land und Stadt (in Mio. DM)	168