



Städtebauförderung in Bayern

Wirkungsanalyse in Fallstudien

Auszug

**Städtebauförderung
in Bayern**

**Wirkungsanalyse in Fallstudien -
Auszug**

Bearbeitung

Forschungsgruppe
Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer GmbH

im Auftrag der
Obersten Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium
des Innern

Berlin/München 2007

| | |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | Einleitung |
| 5 | Fragestellung und Ziel der Wirkungsanalyse |
| | Übersicht zu den untersuchten Handlungsfeldern und Themenbereichen der Fallstudien |
| | Übersichtskarte |
| 6 | Beispiele erfolgreicher Städtebauförderung |
| 6 | Fallgruppe: Erhaltung und Erneuerung der Innenstadt und Stabilisierung ihrer Funktionen |
| | Beispiel - Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Nabburg |
| 6 | Fallgruppe: Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen |
| | Beispiel - Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ in Marktredwitz |
| 7 | Fallgruppe: Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt |
| | Beispiel - Quartiersentwicklung „Hasenberg“ in der Landeshauptstadt München |
| 8 | Zwischenfazit |
| 9 | Wirkungen und Erfahrungen der untersuchten Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Einzelnen |
| 9 | Aldersbach - „Ortskern“ |
| 9 | Ansbach - „Altstadt“ |
| 9 | Augsburg - „Ehemalige Flakkaserne“ |
| 10 | Augsburg - „Pfersee Nord“ |
| 10 | Bamberg - „Altes Krankenaus“/„Mußstraße“ |
| 10 | Burghausen - „Altstadt“ |
| 11 | Georgensgmünd - „Altort“ |
| 12 | Heiligenstadt i. OFr.- „Ortskern“ |
| 12 | Hohenroth - „Weiler Querbachshof“ |
| 13 | Landsberg am Lech - „Saarburgkaserne“ |
| 13 | Lindau (Bodensee)- „Insel Lindau“ |
| 14 | Marktredwitz - „Innenstadt Süd“ |
| 15 | München - „Hasenberg“ |
| 15 | München - „Westend“ |
| 15 | Nabburg - „Altstadt“ |
| 16 | Nördlingen - „Altstadt“ |
| 16 | Nürnberg - „Gostenhof-Ost“ |
| 17 | Nürnberg - „Gostenhof-West“ |
| 17 | Passau - „Altstadt“ |
| 18 | Passau - „Kohlbruck“ |
| 19 | Regensburg - „Altstadt“ |
| 20 | Regensburg - „Burgweinting“ |
| 21 | Waldkirchen - „Altstadt“ |
| 22 | Weiden i.d.OPf. - „Stockerhut“ |
| 22 | Wörth a. Main - „Altstadt“ |
| 22 | Zeil a. Main - „Lange Äcker“ |
| 23 | Folgerungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung in Bayern |
| 23 | Rahmenbedingungen |
| 23 | Aufgabenstellungen und Probleme der Stadterneuerung |
| 26 | Strategien |
| 27 | Instrumente und Handlungsformen |
| 28 | Management |
| 29 | Anforderungen an die Akteure |
| 29 | Fazit |
| 30 | Impressum |

Einleitung

In der Stadtentwicklung und -erneuerung findet seit einigen Jahren ein Paradigmenwechsel statt. Nach der Zeit des Wiederaufbaus und der Phase der Konsolidierung stehen die Städte und Gemeinden heute wieder vor neuen großen Herausforderungen. Es sollen daher Wege gesucht werden, wie die städtebaulichen Auswirkungen des wirtschaftlichen Strukturwandels und der sich abzeichnenden demografischen Veränderungen gesteuert werden können.

Um auch künftig die Mittel der Städtebauförderung zielorientiert einsetzen zu können, wurde nach über 30 jähriger Laufzeit an ausgewählten Kommunen eine Evaluation durchgeführt.

Für die Auswahl der Beispiele waren verschiedene Kriterien maßgebend. Es spielten regionale Besonderheiten, unterschiedliche Gemeindegrößen eine Rolle, aber vor allem die verschiedenen Handlungsfelder in der Stadterneuerung wie Stabilisierung der Innenstadt, Wiedernutzung von Brachflächen, Bereitstellung von Gewerbeflächen, Ökologische Stadterneuerung, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und Sanierungsmaßnahmen in dörflichen Gemeinden. Außerdem sollten die Maßnahmen bereits weitgehend fortgeschritten sein und aufgrund ihrer Qualität beispielhaften Charakter beanspruchen können. Diese Qualitäten liegen in verschiedenen Bereichen wie etwa der städtebaulichen Konzeption, der Gestaltung des Entscheidungsprozesses, des Managements und der zügigen Realisierung oder in weiteren positiven Wirkungen. Neben den Sanierungsmaßnahmen werden auch einige städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen aus dem gesamten Zeitraum vorgestellt. Zu den untersuchten Gemeinden zählen auch Kommunen, in denen aufgrund wirtschaftlicher Veränderungen und Auflösung militärischer Standorte große, brach gefallene Flächen bereits wieder einer neuen Nutzung zugeführt werden konnten. Die vorliegende Broschüre ist ein Auszug des Gesamtgutachtens. Aufgrund der Fülle der Informationen beschränkt sie sich im Wesentlichen auf die Wiedergabe der Wirkungen und Erfahrungen der Sanierungsmaßnahmen.

Fragestellung und Ziel der Wirkungsanalyse

Im Herbst 2001 konnte die Städtebauförderung in Bayern auf eine dreißigjährige Programmgeschichte zurückblicken. Dieses Jubiläum wurde zum Anlass genommen,

- eine Bilanz der Leistungen und Wirkungen der Städtebauförderung zu ziehen
- Beispiele guter Praxis zu untersuchen und zu dokumentieren und
- auf dem Hintergrund der Bilanz Folgerungen und Empfehlungen für die weitere Entwicklung der Städtebauförderung zu formulieren.

Es ging um folgende Fragestellungen:

- Welche Leistungen hat die Städtebauförderung im Bereich der baulichen und sonstigen Aktivitäten erbracht?
- Welche Wirkungen haben die Maßnahmen der Städtebauförderung erzielt?
- Wo sind kritische Bereiche bzw. Gefährdungen zu erkennen?

Kern der Wirkungsanalyse sind 26 über den gesamten Freistaat verteilte Fallstudien zu Maßnahmen der Städtebauförderung. Die Fallstudien decken wichtige Aufgabefelder der Städtebauförderung ab. Sie sollen der künftigen Praxis der Städtebauförderung als Orientierung und als Arbeitshilfe dienen.

Übersicht zu den Handlungsfeldern und Themenbereichen der Fallstudien

Erhaltung und Erneuerung der Innenstadt und Stabilisierung ihrer Funktionen

Bamberg - „Altes Krankenhaus“ / „Mußstraße“
Burghausen - „Altstadt“
Georgensgmünd - „Altort“
Lindau - „Insel Lindau“
Marktredwitz - „Innenstadt Süd“
München - „Westend“
Nabburg - „Altstadt“
Nördlingen - „Altstadt“
Nürnberg - „Gostenhof-West“
Passau - „Altstadt“
Regensburg „Altstadt“
Waldkirchen „Altstadt“
Wörth a.Main - „Altstadt“

Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen

Augsburg - „Pfersee Nord“
Landsberg am Lech - „Saarburgkaserne“
Passau - „Kohlbruck“

Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - „die Soziale Stadt“

Ansbach - „Altstadt“
München - „Hasenberg!“
Weiden i.d.OPf.- „Stockerhut“

Bereitstellung von Gewerbeflächen

Regensburg - „Burgweinting“

Ökologische Stadterneuerung

Nürnberg - „Gostenhof-Ost“

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen

Augsburg - „Ehemalige Flakkaserne“
Zeil a.Main - „Lange Äcker“

Maßnahmen in dörflichen Gemeinden

Aldersbach - „Ortskern“
Heiligenstadt i. OFr.- „Ortskern“
Hohenroth - „Querbachshof“



Beispiele erfolgreicher Städtebauförderung

Im Folgenden werden beispielhaft drei Fallgruppen mit jeweils einer Fallstudie näher vorgestellt.

Fallgruppe: Erhaltung und Erneuerung der Innenstadt und Stabilisierung ihrer Funktionen

Die Erneuerung und Erhaltung der Innenstädte hat sich als die zentrale Aufgabe der Städtebauförderung in Bayern erwiesen. Dabei geht es meistens zunächst um die Erhaltung und Erneuerung der historischen, häufig denkmalwerten oder -geschützten Bausubstanz. Unter funktionalen Aspekten werden zwei Ziele verfolgt: die Wiedergewinnung bzw. Stabilisierung der Innenstädte als Wohnstandorte und ihre Erhaltung als Kerne der Urbanität mit Standorten für den Einzelhandel und öffentliche Einrichtungen. Letztlich ist Stadterneuerung und Städtebauförderung in diesem Bereich ein wesentlicher Beitrag zur Sicherung und Revitalisierung des Konzepts der Europäischen Stadt. Die untersuchten Fälle zeigen, dass diese schwierige Aufgabe bei konsequenter Nutzung der vorhandenen Instrumente und bei einer Abstimmung der Innenstadtpolitik mit den kommunalen Handlungsfeldern erfolgreich bearbeitet werden kann.

Beispiel - Sanierungsgebiet „Altstadt“ in Nabburg

Anlass und Ziel der Sanierung

Die Oberstadt von Nabburg verfügt über eine weitgehend erhaltene Stadtgestalt. Mehr als die Hälfte der historischen Gebäude sind als Einzeldenkmale geschützt. Die gesamte Oberstadt ist ein denkmalgeschütztes Ensemble. In der Nachkriegszeit schrumpfte die Oberstadt von mehr als 1.000 Einwohnern um mehr als die Hälfte. Maßgebend hierfür war vor allem der schlechte Zustand der Gebäude. Zeitgleich ging die ehemals zentrale Bedeutung der Oberstadt für Handel, Dienstleistungen, Handwerk und Versorgung verloren. Weitere städtebauliche Missstände ergaben sich aus dem Durchgangsverkehr in der Unterstadt. Auf diesem Hintergrund formulierte die Stadt 1988 folgende Sanierungsziele:

- Konzentration der Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und Verbesserung des Wohnumfeldes in der Oberstadt
- Zunahme der Wohnbevölkerung und Verbesserung des Wirtschaftsstandorts in der Oberstadt
- Unterbringung kommunaler Einrichtungen und Angebote in erneuerten Gebäuden
- Verbesserung des Stadtbilds durch Gestaltungssatzung, Fördermaßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit.

Realisierung der Maßnahme

Bei den Durchführungsmaßnahmen erhielten Baumaßnahmen Privater eindeutigen Vorrang. Erst seit 2000 wird in großem Umfang auch die Gestaltung der Freiflächen und öffentlichen Räume in Angriff genommen. Die Sanierung ist „Chefsache“ des Bürgermeisters. Sie wird unterstützt durch einen Sanierungsbeauftragten. Ein wesentliches Element des Sanierungsmanagements ist das kostenlose Beratungsangebot: Stadtplanungsamt und

Sanierungsbeauftragter beraten die privaten Eigentümer und Bauherren in einem der Bauantragstellung vorgeschalteten Verfahren in allen wesentlichen Fragen. Der Stadt ist eine erhebliche Bündelung öffentlicher Finanzierungsmöglichkeiten gelungen. Mit einem kommunalen Förderprogramm werden kleinteilige private Maßnahmen zur Fassaden- und Umfeldgestaltung gefördert. Damit wird eine für die Sichtbarkeit und Akzeptanz der Sanierung wichtige Breitenwirkung erzielt.

Wirkungen

Im baulich-städtebaulichen Bereich sind enorme Fortschritte zu verzeichnen. Private und kommunale Bauvorhaben sowie Maßnahmen der Freiflächengestaltung haben das Erscheinungsbild der Oberstadt massiv verändert. Neben der Bereitstellung von Finanzhilfen wirken sich hier das Angebot der Bauberatung, die Vorbildfunktion der fertig gestellten Maßnahmen, die Öffentlichkeitsarbeit für die Altstadt und die konsequente Umsetzung der Vorgaben und Ziele der Gestaltungssatzung aus. Weniger dramatisch, aber insgesamt ebenfalls positiv sind die Wirkungen im funktionalen Bereich einzuschätzen. Durch die Aufwertung der Oberstadt konnte verhindert werden, dass die Oberstadt sich weiter entleert und insbesondere junge Familien auf der Suche nach Arbeitsplätzen und Wohnraum die Stadt verlassen. Eine Stabilisierung ist erreicht, der weitere soziale Abstieg der Innenstadt gestoppt worden.

In kleinen Schritten zeichnet sich ein Generationswechsel bei den Eigentümern ab. Die erhofften Bewohnerzuwächse in der Oberstadt sind aber trotz der neuen Wohnangebote für ältere Menschen bisher so nicht zu verzeichnen. Doch von der lokalen Wirtschaft wird die Altstadt in kleinen Schritten wieder entdeckt: Neu gekommen sind Notar, Zahnlabor, Rechtsanwalt, Fahrschule, Innenarchitekt, Touristik-Informationszentrum des Landkreises. Auch die erwarteten neuen Angebote in der Gastronomie haben sich erfüllt.

Fallgruppe: Wiedernutzung von innerstädtischen Brachflächen

Die Wiedernutzung von Brachflächen ist in den letzten beiden Jahrzehnten eine der herausragenden städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Aufgabenstellungen geworden: industrielle Brachflächen, funktionslos gewordene Flächen der Verkehrsinfrastruktur, ehemalige Militärstandorte. In vielen Fällen handelt es sich um Standorte mit hoher Lagegunst. Sie können für innenstadtnahe Wohngebiete oder als Gewerbestandorte genutzt werden oder zur Erweiterung bzw. Ergänzung der Innenstadt dienen.

Die Neuordnung und Entwicklung solcher Flächen kann als Sanierungsmaßnahme unter dem Aspekt der Funktionsschwächenbeseitigung oder als städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden. Die Städtebauförderung stellt Mittel bereit, um insbesondere die erforderlichen Planungs- und Ordnungsmaßnahmen finanzieren zu helfen. Da in diesen Fällen häufig erhebliche

Aufwendungen für die Beseitigung von Altlasten erforderlich sind, kommt es entscheidend darauf an, dass Finanz- und Fördermittel aus anderen Bereichen aktiviert und gebündelt werden.

Beispiel - Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ in Marktredwitz

Anlass und Ziele der Sanierung

Seit den 70er Jahren bemüht sich die Stadt Marktredwitz, die Zentralität und Urbanität ihrer Innenstadt durch Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen zu stabilisieren und zu entwickeln. Eine neue Dimension erhielt diese Politik, als Mitte der 80er Jahre große, bisher industriell genutzte, hochgradig kontaminierte Areale am südlichen Rand der Innenstadt zur Disposition gestellt wurden. Von Anfang an war es oberstes Ziel der Stadt, die Sanierung dieses Geländes für die Vitalisierung und Revitalisierung der Innenstadt und die Erhöhung der Funktionsvielfalt zu nutzen. Bei der Formulierung der Sanierungsziele wurde von vornherein ein komplexer, über das engere Sanierungsgebiet hinausgehender Ansatz gewählt. Die vorbereitenden Untersuchungen erstreckten sich auf den gesamten innerstädtischen Verflechtungsbereich. Sie mündeten in einen städtebaulichen Rahmenplan mit den Zielen „qualifizierte Dichte der Bebauung, kleinräumige Nutzungsmischung, Vernetzung städtischer Siedlungsstrukturen“.

Realisierung der Maßnahme

Nach Beräumung und Sanierung des Geländes 1996 erfolgte die Realisierung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd“ außerordentlich zügig. Die Nutzungs- wie die bauliche Konzeption wurde immer wieder auf ihre Tragfähigkeit für das „Kösseine Einkaufs Center“ (KEC) selbst sowie auf ihre Verträglichkeit mit der vorhandenen Innenstadt überprüft. Beispielhaft für diesen Ansatz und seinen Erfolg sind die Verlagerung eines bereits bestehenden Verbrauchermarkts aus einer Altstadttrandlage in das KEC sowie die Verknüpfung eines einheimischen Kaufhauses mit der Altstadt durch eine Brückenpassage.

Mit dem städtebaulichen Rahmenplan hatte die Stadt eine Grundlage, deren Kernelemente auch in der Rückkopplung mit den Investorenbedürfnissen nicht tangiert wurden. Die Sanierungsmaßnahme wurde in enger Kooperation von Stadtverwaltung und stadteigenem Sanierungsträger durchgeführt. Eine Vielzahl von Aktivitäten vermittelte das Vorhaben der lokalen Öffentlichkeit: Informationsveranstaltungen, Volkshochschul-Seminare, Schülerwettbewerbe, künstlerische Aktivitäten, Fachausstellungen und Symposien. Ein Höhepunkt dieser Anstrengungen war die Entwicklung eines Stadtleitbildes im Jahre 1998.

Wesentlich war schließlich der Aufbau einer stabilen und vertrauensvollen Beziehung zum Investor und dessen Bereitschaft, die Preisträger des Ideenwettbewerbs mit weiteren wichtigen Realisierungsarbeiten zu beauftragen.

Wirkungen

Die mit dem Erneuerungsprojekt „Innenstadt-Süd“ verfolgten Ziele sind inzwischen realisiert. Die baulich-städtebauliche Gestaltung, die Einfügung der neuen Kubaturen in den sensiblen Randbereich der alten Innenstadt und die Verknüpfungen mit der Innenstadt durch Übergänge und Stege sind als gelungene Lösungen akzeptiert. Auch die funktionalen Ziele sind erkennbar erreicht: Der neue Teil der Innenstadt ist dank guter infrastruktureller Anbindung angenommen und trägt zur ökonomischen Aufwertung der gesamten Innenstadt von Marktredwitz bei. Die volle Vermietung des Einkaufszentrums ist langfristig gesichert. Eine aktuelle Evaluierung zeigt, dass die Zentralität von Marktredwitz insgesamt erheblich profitieren konnte und der Einzugsbereich von 1987 wieder erreicht wurde. Diese Stärkung der Innenstadt hat maßgeblich dazu beigetragen, dass Marktredwitz inzwischen die Funktion eines Oberzentrums zuerkannt bekommen hat. Nicht nur im KEC sondern auch in der „alten“ Innenstadt sind neue Besucher- und Käuferströme festzustellen. Zu den ökonomischen Wirkungen der Maßnahme „Innenstadt Süd“ gehören auch deutliche Multiplikator- und Anstoßeffekte. Im neuen Zentrum wurden 380 Arbeitsplätze geschaffen, gegenüber 60 in den früheren Betrieben. Auch in ökologischer Hinsicht bedeutet die Gesamtmaßnahme für Marktredwitz einen Quantensprung. Schließlich und nicht zuletzt hat die erfolgreiche Realisierung dieses Großprojekts die bürgerschaftliche Identität gestärkt. Dies wird an den zahlreichen Aktivitäten deutlich, die im Bereich Schule, Kultur und Wirtschaft die Stadtentwicklung von Marktredwitz thematisiert und auf eine breite öffentliche Basis gestellt haben.

Fallgruppe: Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt

Die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ hat zum Ziel, der sozialräumlichen Polarisierung in Städten und Gemeinden Einhalt zu bieten und eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf einzuleiten. Dabei handelt es sich um Gebiete, die wegen ihrer Sozialstruktur, des Arbeitsplatzangebots und des Ausbildungsniveaus der Bewohner, der Qualität des baulichen Bestands, der Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur sowie des Zustands des städtebaulichen Umfeldes erhebliche Defizite aufweisen.

Zur Behebung der beschriebenen Defizite muss der Einsatz des besonderen Städtebaurechts und besonderer Förderinstrumente erforderlich sein.

Im Wesentlichen geht es um

- innerstädtische oder innenstadtnahe Quartiere mit nicht modernisierter Bausubstanz und unterdurchschnittlicher Umweltqualität
- Wohnsiedlungen der Nachkriegszeit und Wohnsiedlungen der abgezogenen Streitkräfte mit fehlender Nutzungsmischung, unzureichender sozialer Infrastruktur und Mängeln in der baulichen Beschaffenheit.
- ein ganzheitlicher Erneuerungsansatz

- eine Ressourcenbündelung und ein priorisierter Mitteleinsatz
- der Aufbau örtlicher Kooperationsstrukturen unter intensiver Beteiligung und Aktivierung der Quartiersbewohner.

Die Städtebauförderung ist Leitprogramm für die Finanzierung von Maßnahmen der „Sozialen Stadt“. Städtebauförderungsmittel können auch für nicht investive Maßnahmen eingesetzt werden, soweit ein sachlich enger Zusammenhang zur geförderten Investition besteht. Hierzu gehören z.B. Projektsteuerung, Quartiersbetreuung, Sozialarbeit, Stadtteilmanagement, Ausbildungsangebote für Arbeitslose.

Beispiel - Quartiersentwicklung „Hasenberg“ in der Landeshauptstadt München

Anlass und Ziele der Sanierung

Der Stadtteil Hasenberg wurde ab 1960 mit insgesamt 8.900 Wohneinheiten errichtet. Die zum Zeitpunkt ihrer Entstehung moderne Siedlung wies in der Folgezeit insgesamt die Probleme auf, die für große, in kurzer Zeit entstandene monostrukturierte Wohngebiete typisch geworden sind: Einheitliche Bevölkerungsstruktur, zunehmende Überalterung, Bevölkerungsrückgang, Fehlen wohnungsnaher Arbeitsmöglichkeiten, unzureichende Versorgungsinfrastruktur, fehlende Infrastruktur für Jugendliche und Kinder. Hinzu kamen soziale und ethnische Spannungen im nördlichen Bereich. Zugleich weist der Stadtteil eine hohe Qualität an Grün- und Freiräumen auf. Nicht zuletzt deshalb wird bei den Bewohnern ein hohes Maß an Wohnzufriedenheit konstatiert.

Realisierung der Maßnahme

Seit 1999 gibt es vier Hauptfelder der sozialen Stadterneuerung:

- Ergänzung und Differenzierung des Wohnungsbestands, u. a. Fertigstellung von 56 Maisonettewohnungen in der Kienestraße / Aschenbrennerstraße
- Neuschaffung und -gestaltung öffentlicher Räume, u. a. Schaffung eines neuen Platzes gegenüber dem neuen Ladenzentrum an der Aschenbrennerstraße, Umgestaltung der Trambahnwendeschleife Goldschmiedeplatz
- Ergänzung der Infrastruktur, u. a. Fertigstellung eines neuen Ladenzentrums an der Aschenbrennerstraße
- Initiierung und Verbreiterung sozialer und bürgerschaftlicher Aktivitäten, u. a. Aktivitäten der Beschäftigungsinitiative „Junge Arbeit“, Aktionen am Goldschmiedeplatz.

Zur stadtweiten Koordination des Programms innerhalb der kommunalen Verwaltung wurde eine Lenkungsgruppe „Soziale Stadt“ eingerichtet. Auf der Quartiersebene hat sich im Hasenberg unter Beteiligung des Bezirksausschusses, der Netzwerke und der Verwaltung eine Koordinierungsgruppe gebildet. Sie entscheidet über kleinere Projekte im Rahmen des Verfügungsfonds, ansonsten hat

sie eine beratende und empfehlende Funktion. Die Projekte werden in Arbeitsgruppen bearbeitet, die aus Akteuren des Stadtteils, Investoren und Vertretern der Verwaltung bestehen. Die Finanzierung erfolgt über das Städtebauförderprogramm als Leitprogramm sowie über die Finanzmittel anderer Ressorts und Finanzhilfen, deren Bündelung eines der Hauptanliegen dieses Programms ist.

Wirkungen

Auch hier ist die Quartiersentwicklung ein langfristig angelegter Prozess. Die nach dem integrierten Handlungskonzept beabsichtigten Wirkungen konnten bereits auf breiter Front erreicht werden. Dies gilt für die investiven Maßnahmen, die das Wohnungsangebot und die städtebauliche Qualität des Stadtteils deutlich verbessert haben. Es gilt aber insbesondere für die nicht investiven Bereiche. Die „Botschaft“ des Programms „Soziale Stadt“ ist bei den Beteiligten, Bürgern wie Verwaltung angekommen: Stadtteilentwicklung wird als gemeinsame und ganzheitliche Aufgabe gesehen. Die Quartierskoordination findet gute Akzeptanz und wird zugleich zunehmend ergänzt durch Arbeitsgruppen aus dem Stadtteil.

Zwischenfazit

Insgesamt zeigen die untersuchten Beispiele nicht nur das hohe Maß an Professionalität, mit dem Städtebauförderung unter unterschiedlichsten Rahmenbedingungen konzipiert und durchgeführt wird. Es wird auch deutlich, dass die Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen über die konkreten baulichen Maßnahmen hinaus die Funktion von Schlüsselprojekten und Katalysatoren der Stadtentwicklung wahrnehmen.

Wirkungen und Erfahrungen der untersuchten Sanierungsmaßnahmen im Einzelnen

Gemeinde Aldersbach

Landkreis Passau, 4.322 Einwohner (2006)

Sanierungsmaßnahme „Ortskern“

In baulich-städtebaulicher Hinsicht haben die Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung des Ortszentrums geführt und dieses wieder als Mitte des Gemeindelebens erlebbar gemacht. Durch die Sicherung und teilweise Wiederherstellung historischer Blick- und Wegebeziehungen wurde die Verbindung der Gemeinde mit der sie umgebenden Kulturlandschaft geschaffen. Die historische Bausubstanz der Klosteranlage hat mit dem Rathaus als letztem Baustein nun wieder eine der Bedeutung des Bau- und Kulturdenkmals angemessene Nutzung erhalten.

Auch die funktionalen Ziele sind erreicht, seit die alte Klosteranlage als Siedlungsursprung der Gemeinde im sanierten und wiederbelebten Rahmen das weltliche und geistliche Zentrum des Ortes inmitten einer „Grünen Mitte“ bildet. Mit dem Umbau des sogenannten Seminargebäudes zum neuen Rathaus, einem Gasthof im Ökonomiehof und der Schaffung von Stätten für die Mutter-Kind-Gruppe, der Seniorenpflege und Versammlungsräumen für Vereine sowie eines Jugendtreffs und eines Kindergartens gelang der Wiedereinzug öffentlicher und zentrentypischer Nutzungen. Der Klosterhof steht der Gemeinde jetzt als festlicher Veranstaltungsplatz zur Verfügung.

Als „Sanierungsmehrwert“ versteht die Gemeinde die Stärkung des Fremdenverkehrs, an dem sie durch Tagesgäste im niederbayerischen Bäder-Dreieck partizipiert. Zusammenfassend ist unter den ökologischen Wirkungen der gestalterische Beitrag der neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen zum Ortszentrum hervorzuheben. Die Maßnahmen belegen, dass die Sicherung und Erhaltung wertvoller Grünflächen und ihre Vernetzung mit der die Gemeinde umgebenden Landschaft gerade in einem dörflichen Zentrum ihre Berechtigung haben.

Folgende Maßnahmen wurden zugunsten von Natur und Landschaft durchgeführt:

- Erhaltung und Pflege des Grünbestands
- Gestaltung einer „grünen Ortsmitte“
- Schaffung von naturnahen Retentionsräumen an der Flutmulde zur Beseitigung der Hochwassergefahr
- Neuschaffung von ca. 10 km Radwegen zusammen mit den Nachbargemeinden
- Wiedernutzung von Brachflächen
- Entsiegelung
- Gestaltung des Freiraums
- Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung
- Schaffung von verkehrsfreien Bereichen
- Rückbau von Straßen.

Mit der erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen hat die Gemeinde bewiesen, dass die Städtebauförderung auch für kleine Gemeinden geeignet ist.

Stadt Ansbach

40.624 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiete in der Altstadt

Die Stadt Ansbach hat seit Beginn der Stadterneuerung im Jahr 1971 beachtliche Erfolge erreicht. Mit Hilfe der Stadt-sanierung und der Städtebauförderung ist es gelungen, die städtebaulichen Strukturen weiter Teile der Altstadt zu erhalten und historisch wertvolle Gebäude, Straßen und Plätze zu sanieren. Dabei hat sich aus heutiger Sicht die mangelnde finanzielle Ausstattung der Stadt Ansbach nach der freiwilligen Zusammenlegung mit benachbarten Gemeinden zu Beginn der 70er Jahre als überaus positiv erwiesen. Da die seitens der Stadt anstehenden Maßnahmen weitgehend nicht realisiert werden konnten, bestand die Möglichkeit einer ausgiebigen planerischen Diskussion der Sanierungsziele. Dies trug im Wesentlichen dazu bei, dass die Sanierung schon unter Abkehr von der „autogerechten Stadt“ begonnen wurde.

Die umfassenden Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz der einzelnen Gebäude, die weitgehende Lösung des Verkehrsproblems sowie die Verbesserung des Umfelds haben bewirkt, dass die historische Altstadt als Wohn-, Geschäfts- und Dienstleistungsstandort zurück gewonnen werden konnte.

Damit dieser Status quo gesichert werden kann, sind auch heute ständig neue Aktivitäten erforderlich, die insbesondere im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ erbracht werden sollen. Die weitere Stadtsanierung soll der Schaffung von „intakten Nachbarschaften“ dienen. In einem multifunktionalen Stadtzentrum zielt dies auf die Konfliktbewältigung der gegenseitigen Beeinträchtigung zwischen Wohnstandort, Geschäfts-, Dienstleistungs- und Kulturzentrum und die damit verbundenen unterschiedlichen Nutzungsansprüche.

Die Stadt Ansbach erhielt im Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung im Jahre 2001, der unter dem Thema „Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“ stand, eine ‚Besondere Anerkennung‘.

Stadt Augsburg

262.676 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Pfersee Nord“

Die mit dem Erneuerungsprojekt „Pfersee Nord“ verfolgten Ziele sind inzwischen in hohem Maße realisiert. Dies gilt vor allem für den baulich-städtebaulichen Bereich. Die Zielsetzung, ein differenziertes Wohnangebot mit hoher Eigentumsquote zu günstigen Preisen zu entwickeln, wurde erreicht. Die neuen Angebote und Qualitäten der öffentlichen und privaten Flächen werden angenommen.

Der Mitteleinsatz der Städtebauförderung war außerordentlich bescheiden. Letztlich wurde nur eine Anschubförderung für die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen und Planungen erbracht. Von strategischer Bedeutung erwies sich der Einsatz des besonderen Städtebaurechts. Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde als Basis für den Abschluss städtebaulicher Verträge genutzt. Auf diesem

Wege musste die Stadt nicht die Kosten für den Grunderwerb und die Neuordnung und Erschließung des Gebiets übernehmen und war gleichwohl in der Lage, ihre planerischen und stadtentwicklungspolitischen Vorstellungen umzusetzen.

Stadt Augsburg

262.676 Einwohner (2006)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Ehemalige Flakkaserne“

Die mit der Entwicklungsmaßnahme verfolgten Ziele sind sowohl im gewerblichen Bereich als auch hinsichtlich des Wohnens inzwischen nahezu vollständig realisiert.

Die günstige Lage und die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglichten die schnelle Vermarktung des Gewerbegebiets. Das Angebot der altlastenfreien, preisgünstigen und fertig erschlossenen Grundstücke erwies sich als hoch attraktiv für die Zielgruppe mittelständischer Betriebe. Wie im Entwicklungskonzept vorgesehen, konnte mit den kleinteiligen Gewerbestandteilen einem großen Bedarf der örtlichen Wirtschaft entsprochen werden. Großflächiger Einzelhandel oder Betriebe mit großem Flächenverbrauch wurden nicht berücksichtigt.

Es wurden insgesamt 40 Unternehmen mit 700 Arbeitsplätzen angesiedelt. Das Branchenspektrum ist breit gefächert und ergänzt die Strukturen der benachbarten Gewerbegebiete synergetisch zu einem attraktiven Gesamtstandort im Augsburgs Westen.

Damit konnte eine innerstädtische Brache im Sinne einer gezielten Innenentwicklung wiedergenutzt werden. Im Gebiet wurde durch die Modernisierung der vorhandenen und die Schaffung neuer Wohneinheiten die Verbindung von Wohnen und Arbeiten realisiert.

Überwiegend wurden von den Investoren neue Gebäude mit guter Architekturqualität errichtet und im Umfeld des Gebiets konnten große Grünflächen mit Freizeitwert geschaffen werden.

Diese Wirkungen wurden insgesamt ohne Mittel aus der Städtebauförderung und ohne kommunale Zuschüsse und sonstige Fördermittel ausgelöst. Die Maßnahme hat sich finanziell selbst getragen.

Maßgeblich für den Erfolg ist die konsequente und zugleich flexible Nutzung des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme als Grundlage für eine konsensorientierte vertragliche Problemlösung durch Nutzung des Steuerungsinstruments städtebaulicher Vertrag und die Kooperation mit einem kompetentem Entwicklungsträger und die frühzeitige Übertragung der Grundstücke an private Investoren.

Stadt Bamberg

70.081 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiete "Altes Krankenhaus" / „An der Mußstraße“

Mit der Sanierung und Umnutzung des von Hans Erlwein errichteten ehemaligen Chirurgischen Gebäudes und des gegenüberliegenden alten Krankenhausgebäudes ("Erthal-

bau") konnte historisch wertvolle, unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz erhalten und einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden. Gleichzeitig konnte das unter akutem Platzmangel leidende Stadtarchiv an einem seinen wertvollen und umfangreichen Beständen sowie seiner Bedeutung entsprechenden Standort etabliert werden.

Die historischen Bauten des Stadtarchivs und das jetzt als Hotel Residenzschloss genutzte ehemalige Krankenhaus, der verbindende Steg über die Regnitz und die Konzert- und Kongresshalle bilden ein städtebaulich wertvolles Ensemble, das seinen Bereich prägt. Der als Fußwegeverbindung zwischen beiden Ufern der Regnitz geschaffene Steg stellt eine reizvolle Verbindung zwischen dem Hotel und der Konzerthalle dar.

Mit der Bündelung dieser großen Projekte auf beiden Seiten der Regnitz ist nicht nur die Erhaltung von bedeutenden Baudenkmalern, sondern auch die Aufwertung und Wiederbelebung eines ganzen Stadtbereiches gelungen. Mit der Fertigstellung der Konzert- und Kongresshalle „Sinfonie an der Regnitz“ im Jahre 1993 wurde den Bamberger Symphonikern ein würdiger Standort für ihr künstlerisches Wirken geschaffen und das musisch-künstlerische Angebot für die Bürger der Stadt erheblich erweitert. Nicht minder bedeutsam ist dieser mit modernster Tagungstechnik ausgestattete Standort als Seminar- und Tagungsstätte.

Als eine zentrale kulturelle Einrichtung mit überörtlicher Bedeutung trägt die Konzert- und Kongresshalle zur Stärkung der Bedeutung, der Zentralität und auch der Identität der historischen Altstadt bei.

Mit dem Bau des Tagungszentrums und der dazugehörigen Infrastruktur hat sich die Stadt Bamberg den Kongress- und Tagungstourismus als ein weiteres Standbein ihres Fremdenverkehrsangebots erschlossen. Mit dem Bau des Hotelkomplexes entlang der Regnitz und der Umnutzung des denkmalgeschützten Ziegelbaus als Tagungsstätte mit kleinen Tagungsräumen ist das planerische Gesamtkonzept um einen weiteren Baustein vervollständigt.

Der bisherige Standort des Stadtarchivs wiederum wurde als freifinanzierte Seniorenwohnanlage des Betreuten Wohnens an zentraler Lage einer sinnvollen Folgenutzung zugeführt. Die bisherige Spielstätte der Bamberger Symphoniker, die ehemalige Dominikanerkirche, konnte nach der Fertigstellung der Konzerthalle von der Universität übernommen werden und dient nun als Fest- und Prüfungssaal.

Stadt Burghausen

Landkreis Altötting, 18.257 Einwohner (2006)

Sanierungsmaßnahme „Altstadt“

Die mit den Sanierungsmaßnahmen verfolgten Ziele sind inzwischen fast in vollem Umfang erreicht:

Die baulich-städtebaulichen Ziele der Stadterneuerung wurden durch Substanzverbesserung, die Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse in den Wohngebäuden, die Schaffung zeitgemäßer Wohnungs-

grundrisse, Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Baumpflanzungen erreicht. Die Gestaltungsgrundsätze der Stadt haben zur Erhaltung eines einheitlichen, am historischen Vorbild orientierten Stadtbilds geführt. Trotz des erheblichen Eingriffs durch die Hochwassermauer konnten Beeinträchtigungen der Altstadtkulisse durch eine durchdachte Gliederung und Gestaltung sowie eine Erhöhung der dahinter liegenden Gebäude um ein Geschoss in Grenzen gehalten werden.

Der Sanierungsprozess folgte konsequent den frühzeitig festgelegten funktionalen Zielen, indem durch Hochwasserschutz und die Lösung der Verkehrsprobleme überhaupt erst die Voraussetzungen für die Behebung der baulichen Mängel und die Wiederbelebung der Altstadt geschaffen wurden. Im Hinblick auf die Stabilisierung der Wohnfunktion und die Stärkung der Fremdenverkehrsfunktion der Altstadt und ihre Funktionen als Verwaltungs- und Kulturzentrum der gesamten Stadt wurden die Ziele erreicht.

Die 1965 als Pilotmaßnahme der Bayerischen Staatsregierung begonnene Sanierung hat zwar den wirtschaftlichen Exodus der Altstadt nicht gänzlich umkehren können, diese wohl aber zu einem attraktiven Wohnstandort, zur „guten Stube“ und zur festlichen Mitte der Stadt entwickelt, mit der sich ihre Bürger identifizieren. Der sich parallel zum Sanierungsprozess vollziehende Strukturwandel des Einzelhandels verhinderte ein Wiedererstarken der Altstadt als Einkaufszentrum und erweist sich als unumkehrbar, da die Kleinteiligkeit der Altstadt dem Bedarf nicht mehr entspricht. Die Bemühungen konzentrieren sich neben der Stabilisierung der Gastronomie auf einem mit der Wohnnutzung verträglichen Niveau zunehmend auf die Etablierung von Kunstgewerbe und Kunsthandwerk sowie andere auf Kultur und Fremdenverkehr ausgerichtete Nutzungen, um die derzeit noch nicht ausgelastete Hälfte der Verkaufsflächen mit Leben zu füllen.

Mit der Erneuerung der Burghausener Altstadt wurden zugleich umfangreiche ökologische Wirkungen erzielt. Von zentraler Bedeutung ist dabei die Tatsache, dass seit Errichtung der Hochwassermauer die Salzach nicht mehr als Bedrohung gilt und die Altstadt sich ihr mehr öffnet als zuvor. Die Gestaltung des Salzachufers und seine Erschließung für Spaziergänger wurden im Rahmen der Landesgartenschau 2004 abgeschlossen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Altstadt als Ort des Wohnens und als Aufenthaltsort wieder attraktiv wurde.

Im Einzelnen geht dies auf folgende Maßnahmen zurück:

- Wiedernutzung von Brachflächen
- Gestaltung des Freiraums
- Erhaltung und Pflege des Grün- und Biotopbestands
- Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung
- Schaffung von verkehrsfreien Bereichen
- Rückbau von Straßen
- Entsiegelung
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Erneuerung bzw. Schaffung einer zentralen Abwasserentsorgung.

Nachdem die 1969 begonnenen Baumaßnahmen für den Hochwasserschutz, die Uferstraße und die Kanalisation die Voraussetzungen für eine umfassende Modernisierung bzw. Sanierung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des städtischen Umfeldes geschaffen hatten, wurden die Mittel nach dem Städtebauförderungsgesetz durch Bund und Land gerade zu dem Zeitpunkt bereitgestellt, in dem die Einzelmaßnahmen im Sanierungsgebiet einsetzten. Obwohl im Zeitraum von über vier Jahrzehnten hier erhebliche, auch durch die Stadt ganz wesentlich verstärkte Mittel für Ordnungsmaßnahmen und Spitzenfinanzierungen eingesetzt wurden, stellt die Stadt rückblickend fest, dass Städtebauförderungsmittel bei einer Sanierung wie in Burghausen nur eine – wenn auch unentbehrliche – Anreiz- bzw. Anschubfinanzierung darstellten. Ausschlaggebend für eine weitgehend erfolgreiche Sanierung war in erster Linie die Bereitschaft der Eigentümer und Bewohner, Privatkapital und Kreditmittel zur Verfügung zu stellen und Eigenleistungen zu erbringen.

Über die baulichen und städtebaulichen Maßnahmen hinaus erfordert die Wiederbelebung der Altstadt als Daueraufgabe ein sensibles Management und Marketing, um die für die dauerhafte Sicherung der Sanierungserfolge erforderlichen Nutzungen anzusiedeln.

Gemeinde Georgensgmünd

Landkreis Roth, 6.715 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet "Altort Georgensgmünd"

Der Gemeinde Georgensgmünd ist es innerhalb des kurzen Zeitraums von etwa zehn Jahren gelungen, den überwiegenden Teil des Altorts zu sanieren.

Mit der Sanierung des ehemaligen markgräflichen Jagdschloßleins mit Bürgerhaus, Bücherei und Haus der Geschichte sowie des Gasthauses „Zur Krone“ sowie der angrenzenden Bereiche ist ein kulturelles Zentrum der Gemeinde entstanden, in dem Gebäude und Räume für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen. Das sanierte alte Schulhaus hat sich als Freizeiteinrichtung insbesondere für die Jugend des Ortes etabliert. Dieses Angebot findet einen regen Zuspruch bei der Bevölkerung und trägt wesentlich zur Identifikation mit dem Ort bei.

Durch die Vermeidung von Abbruchmaßnahmen und die behutsame Sanierung konnten die überkommenen städtebaulichen Strukturen erhalten und ganze Quartiere in ihrer Ursprünglichkeit bewahrt werden.

Die zunehmende Attraktivität des Altorts als Wohnstandort geht einher mit einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Sanierung hat auch wesentlich dazu beigetragen, dass die vorhandenen Einzelhandelsnutzungen in ihrem Bestand gesichert werden und sich darüber hinaus weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen ansiedeln konnten. Diese positive Entwicklung ist durch den Ausbau eines Gewerbezentrum in den letzten Jahren unterstützt worden, mit dem sich die Gemeinde zu einem Arbeitsplatzmittelpunkt im Landkreis Roth etabliert hat. Mit dem Erwerb und der Sanierung des Bahnhofs hat die Gemeinde ein bedeutsames Infrastrukturprojekt realisiert und einen wichtigen Anreiz für die Inanspruchnahme des

ÖPNV durch die einheimische Bevölkerung und die Touristen geschaffen. Verstärkt wird dies durch einen umfangreichen Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes.

Im Umgang mit dem jüdischen Erbe hat die Gemeinde vielfältige Initiativen ergriffen. Sie hat das Taharahaushaus und die Synagoge restauriert, unterhält den jüdischen Friedhof und hat ein kleines jüdisches Museum aufgebaut.

Die Attraktivität des Altorts infolge der städtebaulichen Sanierung wurde zusätzlich durch eine Vielzahl von Kunstaktionen in der Gemeinde gesteigert. So ist es der Gemeinde mit finanzieller Unterstützung ansässiger Betriebe und Privatpersonen gelungen, einen Skulpturenweg mit 15 Skulpturen an einem Weg entlang der Fränkischen Rezat und einen 7 km langen Planetenweg mit der Darstellung unseres Sonnensystems durch Modelle und Schautafeln zu schaffen.

Mit der Sanierung des Altorts Georgensgmünd ist im Fränkischen Seenland ein weiterer attraktiver Ort für Tages- und Langzeittourismus geschaffen worden.

Die Erfolge bei der Sanierung haben wesentlich dazu beigetragen, dass der Gemeinde Georgensgmünd im Jahre 1996 die Funktion als Unterzentrum zugewiesen wurde.

Für den weiteren Verlauf der Sanierung besteht Optimismus, weil die Vielzahl der in den letzten Jahren realisierten öffentlichen Maßnahmen starke Impulse für die zunehmende Durchführung privater Maßnahmen gegeben hat.

Markt Heiligenstadt i. OFr.

Landkreis Bamberg, 3.708 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Ortskern“

Nach über 35-jähriger Tätigkeit ist die Ortskernsanierung nun weitgehend abgeschlossen. Mit der Neugestaltung des Marktplatzes und der Ansiedlung von Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben wurde ein funktionsfähiger Ortskern geschaffen.

Seit Beginn der Sanierung sind in Heiligenstadt ca. 260 neue Arbeitsplätze entstanden. Der Anteil der Arbeitsplätze, die direkt oder indirekt als Folge der Sanierung entstanden sind, wird auf ca. 150 geschätzt. Die Gemeinde hat seit 1970 einen Bevölkerungsanstieg von ca. 3.210 auf 3.700 Einwohner zu verzeichnen.

Durch vielfältige Gestaltungs-, Begrünungs- und verkehrstechnische Maßnahmen wurde das Ortsbild entscheidend verbessert. Der Marktbereich hat sich wieder zu einem wichtigen Mittelpunkt des dörflichen Lebens etabliert.

Der Tourismus hat in der Gemeinde seit Beginn der Sanierung einen starken Aufschwung genommen. Zurückzuführen ist dies zum großen Teil auf die erfolgreiche Durchführung der Sanierung des Ortskerns mit der Verbesserung der Infrastruktur, die mit dem Ausbau von Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben einherging, und der Wiederherstellung einer attraktiven Ortsmitte mit dem historischen Marktplatz. Gewürdigt wurde dies durch die Verleihung des Prädikats „Staatlich anerkannter Erholungsort“ im Jahre 1994.

Die zunächst vorwiegend öffentlichen Maßnahmen der Sanierung bildeten einen wichtigen Impuls für private Maßnahmen, die z. T. mit Mitteln der Städtebauförderung

durchgeführt wurden und positive Effekte auf die Arbeitsplatzsituation und die Fremdenverkehrsentwicklung hatten. Die mit Mitteln der Städtebauförderung ermöglichte Sanierung des Ortskerns von Heiligenstadt setzte hohe Maßstäbe für die Erneuerung der übrigen 23 größtenteils noch landwirtschaftlich geprägten Gemeindeteile. Die Aufwertung des Ortsbilds wird von der Bevölkerung überwiegend positiv eingeschätzt. Dies führte dazu, dass in den letzten Jahren eine ständig steigende Anzahl von Gebäuden und Höfen ohne Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln mit hohem gestalterischen Wert saniert wurde.

Es ist davon auszugehen, dass der Markt Heiligenstadt auch in Zukunft die noch anstehenden Sanierungsaufgaben erfolgreich lösen und mit diesen Maßnahmen zu einer weiteren Verbesserung der Infrastruktur und des Ortsbilds beitragen wird.

Heiligenstadt gilt als ein sehr gutes Beispiel für erfolgreich durchgeführte Städtebauförderungsmaßnahmen im ländlichen Raum.

Gemeinde Hohenroth

Landkreis Rhön-Grabfeld, 3.645 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Weiler Querbachshof“

Dieses Beispiel zeigt eindrucksvoll, dass es einer so kleinen dörflichen Gemeinschaft gelungen ist, den Weiler vor dem drohenden Niedergang zu bewahren und einen ganzheitlichen Sanierungsprozess zu realisieren.

In baulich-städtebaulicher Hinsicht wurde im Zuge der Dorfsanierung die Chance genutzt, ein gesamtes Ensemble in seinem ursprünglichen Zustand zu erhalten bzw. durch fachgerechte Renovierung wiederherzustellen. Erhebliche Verbesserungen konnten dabei auch im Inneren der Gebäude durch eine ganzheitliche Sanierung erreicht werden. Diese behutsame erhaltende Sanierung ermöglichte den Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen im Außenbereich.

In wirtschaftlicher Hinsicht ist es der Gemeinde gelungen, Nutzungen für den Fremdenverkehr und die Naherholung zu etablieren und die Rahmenbedingungen für die Erhaltung bzw. die Neuschaffung von insgesamt ca. 20 Arbeitsplätzen zu setzen, obwohl die Erwerbsmöglichkeiten im Bereich der Landwirtschaft seit dem Beginn des Sanierungsprozesses weiter zurückgegangen sind.

Der Gemeinde ist es mit Hilfe der Sanierung gelungen, den Weiler als Wohnstandort weiterzuentwickeln, die Lebensbedingungen der Bevölkerung deutlich zu verbessern, eine Abwanderung junger Familien zu verhindern bzw. teilweise deren Rückkehr in den Weiler zu erreichen. Maßnahmen von ökologischer, aber auch gestalterischer Bedeutung sind insbesondere die Rekultivierung der ehemaligen Tonabbaugrube und die Bepflanzung sämtlicher öffentlicher Straßen, Wege und Plätze, sowie umfassende Pflanzmaßnahmen im privaten Bereich auf Basis eines gemeinsamen Konzepts.

Querbachshof hat für andere Sanierungsprozesse eine Vorbildfunktion und wird in der Region als ein Beispiel für erfolgreiche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Raum

geschätzt. Für die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in diesem Ortsteil erhielt die Gemeinde Hohenroth 1997 im Bayerischen Landeswettbewerb „Ganzheitliche Stadt- und Dorfsanierung“ eine 'Besondere Anerkennung'. Im Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden – Unser Dorf hat Zukunft“ wurde der Weiler 1999/2000 Sieger auf Landkreis- und Bezirksebene und erhielt im gleichnamigen Wettbewerb im Jahre 2001 die Silbermedaille auf bayerischer Ebene.

Stadt Landsberg am Lech

Landkreis Landsberg am Lech, 27.064 Einwohner (2006)

Entwicklungsbereich „Saarburgkaserne“

In baulicher und städtebaulicher Hinsicht ist folgender Stand erreicht: Die zum Abbruch vorgesehenen Gebäude sind abgerissen, das Gelände nahezu völlig beräumt und weitgehend dekontaminiert. Die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind instandgesetzt, modernisiert und neuen Nutzungen zugeführt. Im ehemaligen Offizierskasino ist ein Privatunternehmen ansässig geworden, in anderen Gebäuden befinden sich inzwischen das Staatliche Hochbauamt sowie das Finanzamt. Die ehemaligen Mannschaftsunterkünfte sind zu Eigentumswohnungen umgebaut.

Mit der Erhaltung und Umnutzung der historisch wertvollen Gebäude wurde zugleich ein wichtiges Element der Geschichte der Stadt Landsberg gesichert.

Mit der Entwicklung der ehemaligen Saarburgkaserne zum Wohngebiet „Katharinenanger“ wird eine wichtige innerstädtische Fläche in den Gesamtstadtkörper eingeordnet. Die Wohnungsangebote sind zugleich in die kommunale Wohnungspolitik integriert, da sie zu überwiegenden Teilen im Rahmen des Einheimischen-Modells der Stadt Landsberg vergeben werden.

Im Westen und Norden des Gebiets werden kleinere Gewerbeflächen bereitgestellt, die z. T. auch mit einigen Existenzgründern belegt werden. Zur Funktionsmischung trägt auch die Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen am nördlichen Rand des Gebiets bei.

In ökonomischer Hinsicht steht im Vordergrund, dass die Stadt die ihr obliegenden Maßnahmen insgesamt kostenneutral durchführen kann. Dies wird insbesondere ermöglicht durch eine Nutzung spezifischer Kreditangebote der Bayerngrund. Wichtig waren auch der anfängliche Einsatz des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Erzielung eines angemessenen Kaufpreises sowie die Erzielung von Mieteinnahmen durch Zwischennutzer auf der Grundlage des Generalmietvertrags von 1994.

Die Maßnahme weist eine beachtliche ökologische Bilanz auf:

- In erheblichem Umfang wurde Altlastensanierung betrieben.
- Die Maßnahme ist ein Beitrag zur flächensparenden Innenentwicklung.
- In großem Umfang wurde vorhandene Bausubstanz einer neuen Nutzung zugeführt.

- Die Neugestaltung des Gebiets führte im Zusammenhang von Entsiegelungsmaßnahmen zu neuen Grün- und Freiflächen. Im Bebauungsplan sind umfangreiche Begrünungsfestsetzungen, insbesondere auch zur Erhaltung des vorhandenen Baumbestands vorgesehen.
- Durch die Verfügbarkeit der Konversionsflächen im Stadtgebiet (Saarburgkaserne, Ritter-von-Leeb-Kaserne, ehemaliges Gerätedepot) konnten im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2001 insgesamt 16,5 ha Wohnbauflächen und 1,6 ha gemischte Bauflächen gegenüber dem ursprünglichen Flächennutzungsplan als Flächen für Landwirtschaft bzw. Grünflächen zurückgewidmet werden.
- Generell wird das Niederschlagwasser im Gebiet versickert.

Aus der Sicht der Stadt Landsberg ergeben sich die folgenden besonderen Erfahrungen:

- Die Probleme einer militärischen Altlastensanierung erfordern von vornherein eine außerordentlich gründliche Prüfung und Analyse. In Landsberg wäre es sinnvoll und erforderlich gewesen, eine erheblich engmaschigere Bodenanalyse vorzunehmen.
- Eine Stadt wie Landsberg war in der Lage, die notwendigen Managementleistungen „mit Bordmitteln“, d.h. ohne Einschaltung externer Träger oder Beauftragter, zu erbringen.
- Obwohl die Stadt Landsberg traditionell eine reflektierte Baulandpolitik betreibt, wurde sie durch die Konversionsmaßnahmen vor neue Herausforderungen gestellt. Im Zuge dieser Maßnahmen hat sie sich schrittweise in die Lage versetzt, die notwendigen Kosten- und Finanzierungseinschätzungen im Sinne einer städtebaulichen Kalkulation auf professionellem Niveau vorzunehmen.

Stadt Lindau (Bodensee)

Landkreis Lindau (Bodensee), 24.425 Einwohner (2006)

Sanierungsmaßnahme „Insel Lindau“

Angesichts der Komplexität und Schwierigkeit der Ausgangslage kann die Sanierung der Insel Lindau auf eine beachtliche Bilanz verweisen:

Die baulichen und auch städtebaulichen Ziele wurden auf breiter Front und in hoher Qualität realisiert. Die Strategie der Stadt, sich vorrangig auf die Gestaltung der öffentlichen Räume zu konzentrieren, konnte angesichts der durchweg hohen Bereitschaft der Eigentümer zur Sanierung ihrer Gebäude erfolgreich durchgehalten werden. Als große städtebauliche Aufgabe stellt sich weiterhin die Anbindung des Westteils der Insel an die Altstadt. Dies wird aber erst nach einer grundsätzlichen Klärung des künftigen Bahnhofsstandorts möglich sein. Konzeptionelle Vorarbeiten sind mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept Lindau 21 erarbeitet worden.

In funktionaler Hinsicht hat die bisherige Sanierung eindeutig zu einer Stabilisierung der Innenstadtfunktionen auf der Insel geführt. Diese Erfolge dürfen aber nicht die weiter bestehenden Gefährdungen verkennen lassen:

- Aufgabe von Einzelhandelsstandorten und Vermietungsprobleme insbesondere in den Seitengassen.
- einseitige Nachfragestrukturen, die sich für die Altstadt aus einem bedeutenden, aber saisonal und auf Tagesbesuche begrenzten Tourismus ergeben.
- der motorisierte Individualverkehr zur Insel sowie die Stellplatzproblematik auf der Insel in Spitzenzeiten/Monaten

Schließlich wird die Stärkung der Insel auch davon bestimmt, dass die Neuordnung und städtebauliche Integration der nicht mehr benötigten Bahnhofsbereiche zügig erfolgen kann.

Bauleistungen und Beschäftigungseffekte auf dem Hintergrund von Multiplikator- und Anstoßwirkungen der Sanierungsmaßnahmen stehen in der ökonomischen Wirkungsbilanz neben der generellen Stabilisierung der Wirtschaftskraft der Altstadt. Mit dem Neubau von Stadthalle und Spielcasino sowie der Ansiedlung der Bildungs- und Wirtschaftseinrichtungen im westlichen Inselbereich ist das Standortpotential nicht nur der Insel, sondern der Gesamtstadt erheblich gestärkt worden.

Ökologische Verbesserungen ergeben sich vor allem aus verkehrlichen Maßnahmen, die im Kontext der Stadterneuerung umgesetzt wurden wie Ordnung des ruhenden Verkehrs, Einrichtung des Stadtbus-Systems. Sie sind auch im Hinblick auf die Anforderungen an die Umweltqualität des anerkannten Luftkurorts Lindau von Bedeutung.

Die Sanierung hat zu einer systematischen Erhöhung der Qualität der Freiflächen und zu mehr Grün geführt. Allgemein hat sich das Bewusstsein der gesamtstädtischen Bedeutung von Altstadt und Insel als Markenzeichen der Stadt bei den wichtigen Akteuren geschärft. In diesem Sinne haben Stadt und örtliche Wirtschaft seit einiger Zeit auch einen Stadtmarketing-Prozess eingeleitet.

Stadt Marktredwitz

Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge, 18.007 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“

Die mit dem Erneuerungsprojekt „Innenstadt-Süd“ verfolgten Ziele sind inzwischen realisiert.

Dies gilt zunächst für den baulich-städtebaulichen Bereich. Die hier gefundene Gestaltung, die Einfügung der neuen Kubaturen in den sensiblen Randbereich der alten Innenstadt und die Verknüpfungen mit der Innenstadt durch Übergänge und Stege sind als gelungene Lösungen akzeptiert.

Auch die funktionalen Ziele sind erkennbar erreicht: Der neue Teil der Innenstadt ist dank guter infrastruktureller Anbindung angenommen und trägt zur ökonomischen Aufwertung der gesamten Innenstadt von Marktredwitz bei. Die volle Vermietung des Einkaufszentrums ist langfristig gesichert.

Eine 2001 durchgeführte Evaluierung zeigt, dass die Zentralität von Marktredwitz insgesamt erheblich profitieren konnte. Insgesamt konnten Einzugsbereiche von Weiden

zurück gewonnen werden. Inzwischen hat Marktredwitz wieder den Einzugsbereich von 1987 erreicht. Diese Stärkung der Innenstadt hat maßgeblich dazu beigetragen, dass Marktredwitz die Funktion eines Oberzentrums zuerkannt bekommen hat. Die zentralörtliche Funktion ist auch durch die Verlagerung der Außenstelle des Geologischen Landesamts aus Bamberg und von Teilen des Landesamts aus München und das Kino mit seinem Einzugsbereich bis nach Hof und Schwandorf gestärkt worden.

Nicht nur im KEC, sondern auch in der „alten“ Innenstadt sind neue Besucher- und Käuferströme festzustellen. Die alte Innenstadt hat vom Zentralitätsgewinn der Gesamtinnenstadt deutlich profitiert. Bestehende Probleme des Einzelhandels in der historischen Innenstadt resultieren nicht in erster Linie aus der Konkurrenz durch das KEC. Zugrunde liegen häufig Ausstattungs- und bauliche Mängel der Geschäfte, die wiederum durch fehlende oder zögerliche Investitions- und Modernisierungsbereitschaft der - z. T. nicht ortsansässigen - Eigentümer bedingt sind. Der örtliche Einzelhandelsverband hat die Bedeutung des KEC akzeptiert. Im neuen Zentrum wurden 380 Arbeitsplätze geschaffen, gegenüber 60 in den früheren Betrieben.

In ökologischer Hinsicht bedeutet die Gesamtmaßnahme für Marktredwitz einen Quantensprung. Im Einzelnen gehören hierzu:

- Dekontamination der hochverseuchten Betriebsflächen der ehemaligen CFM und Stella
- Konsequente Wiedernutzung innerstädtischer Brachflächen im Sinne eines Flächenrecycling
- Renaturierung der Kösseine und Wiedergewinnung dieses Wasserlaufs als innerstädtisches Gestaltungselement
- Begrünung der Dachflächen des KEC und des Parkdecks mit positiven Auswirkungen auf Flora, Fauna, Kleinklima, Kälte- und Wärmeschutz des Gebäudes
- Umfassende Abwasserplanung mit Trennsystem
- Nutzung der Abwärme des Gesamtgebäudes, Be- und Entlüftungssysteme ohne Airconditioning
- Neuordnung der verkehrlichen Infrastruktur am Südrand der Altstadt.

Außerdem hat die erfolgreiche Realisierung dieses Großprojekts die bürgerschaftliche Identität gestärkt und die Bereitschaft zu weiteren perspektivischen Überlegungen und Projekten befördert. Dies wird an den zahlreichen Aktivitäten deutlich, die im Bereich Schule, Kultur und Wirtschaft die Stadtentwicklung von Marktredwitz thematisiert und auf eine breite öffentliche Basis gestellt haben. Beispielhaft anzuführen ist hier die im Jahre 1998 gestartete Initiative „Stadtleitbild – Ziele, Strategien, Maßnahmen“, in der die Stadt mit Organisationen, Verbänden und Bürgern im Sinne eines aktiven Stadtmarketings Entwicklungsperspektiven formuliert hat. Auch der Lokale Agenda-Prozess wurde mit der Leitbild-Initiative verknüpft. Die Werbeaktivitäten werden in dem Verein „Marktredwitz attraktiv“ gebündelt.

Die Stadt Marktrechwitz wurde 2001 im Bayerischen Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“ zum Thema Zukunft der Innenstädte und Ortszentren Landesieger.

Landeshauptstadt München

1.259.677 Einwohner (2006)

Quartiersentwicklung im Sanierungsgebiet „Hasenberg“

Die Quartiersentwicklung Hasenberg ist ein langfristig angelegter Prozess der Gebietserneuerung und -aufwertung. Gleichwohl kann festgestellt werden, dass die nach dem integrierten Handlungskonzept beabsichtigten Wirkungen schon auf breiter Front erreicht wurden. Dies gilt für die investiven Maßnahmen, die das Wohnungsangebot und die städtebauliche Qualität des Stadtteils deutlich verbessert haben. Es gilt aber insbesondere für die nichtinvestiven Bereiche.

Die Philosophie oder „Botschaft“ des Programms „Soziale Stadt“ ist bei allen Beteiligten, Bürgern wie Verwaltung angekommen: Stadtteilentwicklung wird als gemeinsame und ganzheitliche Aufgabe gesehen. Die Aktivitäten der „Jungen Arbeit“ und die Akzeptanz und Nutzung der neuen Möglichkeiten am Goldschmiedeplatz zeigen dies beispielhaft. Ehrenamtliches Engagement wird in hohem Maße geweckt. Eine Reihe von Initiativen sind mit regelrechter Begeisterung aufgenommen worden.

Wichtige Faktoren für diese positive Zwischenbilanz sind zum einen die Ausgewogenheit des Mitteleinsatzes für investive und nichtinvestive Maßnahmen. Die Signale der baulichen Maßnahmen kommen an, zugleich werden bürgerschaftliche Aktivitäten unterstützt. Zum anderen erweist sich die von der Stadt München installierte Organisationsstruktur als tragfähig. Die Quartierskoordination findet gute Akzeptanz und wird zugleich zunehmend ergänzt durch Arbeitsgruppen aus dem Stadtteil.

Landeshauptstadt München

1.259.677 Einwohner (2006)

Sanierung „Westend“

Die Sanierung im Stadtteil Westend gehört nicht nur in quantitativer Hinsicht zu den großen Stadterneuerungsmaßnahmen; sie hat auch mit dem 1979 formulierten Gesamtkonzept schon frühzeitig einen komplexen Ansatz verfolgt, wie er heute für das Programm „Soziale Stadt“ kennzeichnend ist. Dieses Gesamtkonzept konnte aus finanziellen Gründen nur schrittweise umgesetzt werden und ist auch heute noch nicht vollständig realisiert. Es lassen sich aber die folgenden weitgehenden Wirkungen feststellen:

- Die bauliche und städtebauliche Situation sowie die Versorgung mit Grün- und Freiflächen sind in den einzelnen Sanierungsgebieten des Westends umfassend und nachhaltig verbessert worden. Die private und öffentliche Infrastruktur hat eine neue Qualität erreicht.
- Durch die Maßnahmen der öffentlichen Hand wurden auch private Aktivitäten außerhalb der förmlich festgelegten Sanierungsblöcke ausgelöst, die über die

stadtweiten Erneuerungsprozesse hinausgehen und zu einer deutlichen Verbesserung des Quartiers beigetragen haben.

- Diese Verbesserungen sind zugleich sozialverträglich und behutsam durchgeführt worden. Die Gebietsaufwertung hat demzufolge nicht zu einer Verdrängung eingesessener Bewohner geführt. Vielmehr ist die Sozialstruktur des Westends inzwischen stabiler geworden.
- Die bauliche und städtebauliche Erneuerung hat auch zu einer neuen Qualität der Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil und den Quartieren geführt. Hierzu tragen auch die innovativen Ansätze der Beteiligung unterschiedlicher Bewohnergruppen des Stadtteils bei, insbesondere bei der Planung von Grün- und Freiflächen. Durch die Sanierung sind für das Wohnen unzutragliche Gemengelagen bereinigt worden. Dabei sind aber die Belange der Betriebe nicht zuletzt durch die Bereitstellung des Ersatz- und Ergänzungsgebiets angemessen berücksichtigt worden.

Stadt Nabburg

Landkreis Schwandorf, 6.101 Einwohner (2006)

Sanierungsmaßnahme „Altstadt“

Bei der Darstellung und Bewertung der Sanierungswirkungen in Nabburg muss zwischen den baulich-städtebaulichen und den funktionalen Wirkungen unterschieden werden.

Im baulich-städtebaulichen Bereich sind enorme Fortschritte zu verzeichnen. 17 private Baumaßnahmen, sechs städtische Hochbaumaßnahmen, neun Ordnungsmaßnahmen vor allem im Bereich der Freiflächengestaltung haben das Erscheinungsbild der Oberstadt deutlich positiv verändert. Neben der Bereitstellung von Finanzhilfen wirken sich hier das Angebot der Bauberatung, die Vorbildfunktion der fertig gestellten Maßnahmen, die Öffentlichkeitsarbeit für die Altstadt und die konsequente Umsetzung der Vorgaben und Ziele der Gestaltungssatzung aus. Insgesamt ebenfalls positiv sind die Wirkungen im funktionalen Bereich einzuschätzen. Durch die baulich-städtebauliche Aufwertung der Oberstadt konnte verhindert werden, dass die Oberstadt sich weiter entleert und insbesondere junge Familien auf der Suche nach Arbeitsplätzen und Wohnraum die Stadt verlassen. Eine Stabilisierung ist erreicht, der weitere soziale Abstieg der Innenstadt ist gestoppt worden. In kleinen Schritten zeichnet sich ein Generationswechsel bei den Eigentümern ab. Die zu Beginn der Sanierung erhofften Bewohnerzuwächse sind bisher so nicht zu verzeichnen.

Auch von der lokalen Wirtschaft wird die Altstadt in kleinen Schritten wieder entdeckt: Neu gekommen sind Notar, Zahnlabor, Rechtsanwalt, Fahrschule, Innenarchitekt, Touristik-Informationszentrum des Landkreises. Auch für die örtliche Bauwirtschaft sind positive Auswirkungen zu verzeichnen.

Für die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Altstadt erhielt die Stadt Nabburg 1997 im Bayerischen

Landeswettbewerb „Ganzheitliche Stadt- und Dorfsanierung“ eine 'Besondere Anerkennung'.

Stadt Nördlingen

Landkreis Donau-Ries, 19.372 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiete und Untersuchungsbereich Altstadt

Die langjährige Sanierungstätigkeit in Nördlingen kann in allen wesentlichen Handlungsfeldern außergewöhnliche Erfolge konstatieren.

Dies gilt zunächst für die Erhaltung der historischen Stadtgestalt und der zahlreichen, überwiegend denkmalwürdigen Gebäude, die in diesen Jahrzehnten mit Mitteln der Städtebauförderung und unter hohem privaten Einsatz modernisiert und restauriert wurden. Dabei ist es gelungen, auch größere Neubauten wie das Kloster Maria Stern und ein Kaufhaus harmonisch in die historischen Strukturen einzufügen.

Fast noch bedeutsamer sind aber die strukturellen und funktionalen Wirkungen, die erkennbar von der Sanierung angestoßen bzw. nur durch sie überhaupt ermöglicht wurden:

- Die in den 80er Jahren rückläufige Einwohnerentwicklung in der Altstadt konnte zwar nicht gestoppt, wohl aber in ihrem Tempo deutlich reduziert werden.
- Dramatische Verbesserungen wurden im Verkehrsbereich erzielt. Der ehemals massive Durchgangsverkehr mit seinen Störungen für das Wohnen und Leben in der Altstadt wurde auf der Grundlage des Verkehrskonzepts aus der Stadt genommen. Gleichzeitig blieb die Erreichbarkeit der Altstadt für Bewohner, Kunden und Touristen erhalten. In Zusammenarbeit mit dem Stadtarchivar wurde ein Wegeleitsystem für die touristische Erschließung der Altstadt entwickelt.
- Die Funktion der Altstadt als Einkaufszentrum und Magnet für den Tourismus konnte durch die Sanierung der historischen Stadtstruktur, die Neuordnung des Verkehrs und die flankierende restriktive Politik bezüglich großflächiger Einzelhandelseinrichtungen sowie durch die Unterbringung öffentlicher Einrichtungen (Bereich Klösterle, Rieskrater-Museum) in historischer Bausubstanz deutlich verbessert werden. Stadtmarketing und Citymanagement haben sich in den letzten Jahren als begleitende Instrumente einer kooperativen Stadtentwicklung bewährt.
- Der behutsame Einsatz grüngestalterischer Mittel in den Straßen und Plätzen sowie die Gestaltung privater Grünflächen und des Stadtgrabens haben zu einer neuen Qualität der Freiräume in der Stadt geführt.
- Auch in Nördlingen sind die positiven ökonomischen Effekte der erhaltenden Stadterneuerung deutlich. Insgesamt hat die Altstadtsanierung inzwischen zu einem stabilen Image und Selbstbewusstsein der Altstadt beigetragen.

Die Stadt Nördlingen wurde 1997 und 2001 im Bayerischen Landeswettbewerb „Ganzheitliche Stadt- und Dorfsanierung“ mit einer besonderen Anerkennung ausgezeichnet.

Stadt Nürnberg

499.237 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Gostenhof-Ost“

Im Rahmen der ökologischen Stadterneuerung in Gostenhof-Ost wurde eine Vielzahl von Projekten in den Bereichen technische Infrastruktur, Verkehr, Grünflächen und Spielplätze, Wohnungsmodernisierung und Wohnungsneubau, Soziales, Bildung, Kultur und Gesundheit, Haushalts- und Verbrauchsverhalten durchgeführt. Im Bereich der traditionellen, baulich-technischen Handlungsfelder der Stadterneuerung sind in qualitativer wie auch quantitativer Hinsicht beachtliche Erfolge erzielt worden, die auch für zukünftige Stadterneuerungsprojekte wegweisend sein können. Gleichmaßen gilt dies auch für experimentelle ökologische Projekte sowie Projekte in den neuen sozialen, kulturellen und gesundheitsbezogenen Handlungsfeldern, deren Erfolge jedoch nicht dauerhaft sichtbar und langfristig messbar sind.

Dennoch sind einige Ergebnisse auch kritisch zu benennen: Die Bewertung auf der Ebene der erstmals berücksichtigten neuen Handlungsfelder in den Bereichen Kultur, Bildung, soziale Beziehungen, Gesundheit, Haushalts- und Verbraucherverhalten schwankt in Abhängigkeit vom jeweiligen Blickwinkel, weil einerseits noch nie soviel in diesen Feldern unternommen wurde, andererseits, weil noch mehr experimentelles Handeln gewünscht wurde. Die neuen Handlungsfelder stellten für die vorhandene Verwaltungsstruktur die größten Herausforderungen dar, weil erst der Respekt und die Akzeptanz für eine interdisziplinäre und ressortübergreifende Zusammenarbeit entstehen mussten. Es zeigte sich, dass die vorhandenen hierarchischen Verwaltungsstrukturen bei einem auf interdisziplinäre Teamarbeit angelegten Projektansatz eher hemmend wirkten und eine ämter- und referatsübergreifende Zusammenarbeit eines hohen Koordinierungs- und Abstimmungsaufwands bedarf. Auch tat sich die Verwaltung trotz geringer ökologischer Fachkompetenz zu Beginn des Sanierungsprozesses schwer damit, die extern vorhandene ökologische Kompetenz verantwortlich und mit Gestaltungsspielräumen einzubinden. Den Projektarbeitern fiel es nicht immer leicht, das mit der ökologischen Orientierung des Projekts verbundene neue Wertesystem in der Öffentlichkeit überzeugend zu vertreten. Es ist innerhalb der Verwaltung - auch unter Inanspruchnahme der wissenschaftlichen Begleitforschung - nicht gelungen, einen kontinuierlichen, kritischen Dialog über die Besonderheiten und Herausforderungen dieses Projektansatzes zu führen und das Spannungsfeld zwischen der Theorie des Erwartungsrahmens und den Mühen der Umsetzungspraxis konstruktiv aufzulösen.

Das Ziel, die Inhalte einer ökologischen Erneuerung mit den Bewohnern zu entwickeln, wurde nur teilweise erreicht. Offenbar waren die Ansprüche und Erwartungen an die Bereitschaft der Bürger zu einer aktiven Mitwirkung zu groß. Die Bürger plagten überwiegend andere als ökologische Sorgen. Bestimmte Angebote wurden nur zögerlich angenommen. Häufig konnten die Bürger nur dann aktiviert werden, wenn sie von Maßnahmen unmittelbar und

ganz persönlich betroffen waren. Die Stadt Nürnberg wurde 1997 Landessieger im Bayerischen Landeswettbewerb „Ganzheitliche Stadt- und Dorfsanierung“, an dem sie sich u. a. mit dem Projekt „Ökologische Stadterneuerung Gostenhof-Ost“ beteiligt hatte. Auch im Landeswettbewerb 2001 zum Thema „Zukunft der Innenstädte und Ortszentren“ erhielt die Stadt eine ‘Besondere Anerkennung’.

Stadt Nürnberg

499.237 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Gostenhof-West“

Im Bereich Gostenhof-West wurde ein sehr vielfältiges und komplexes Maßnahmenbündel realisiert. Zwar wurde der Bereich im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt, doch wäre von der Maßnahmenstruktur auch das klassische (umfassende) Verfahren vorstellbar gewesen. Die geplanten Maßnahmen wurden innerhalb eines relativ kurzen Zeitraums von vier Jahren weitgehend abgeschlossen.

Die Funktion des Stadtteils Gostenhof-West als Wohnquartier für Bevölkerungsgruppen mit niedrigem Einkommen ist aufgrund zahlreicher Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten - ohne dass es zu besonderen Verdrängungseffekten der bisherigen Bevölkerungsgruppen kam - sowie durch Neubauten gesichert worden. Die Wohnkosten haben sich für die Mieter z. T. wesentlich erhöht.

Die Wohn- und Lebensqualität hat sich durch Wohnumfeldverbesserungen, die insbesondere auch die Schaffung von Grün- und Freiflächen beinhaltet, deutlich erhöht und das soziale und kulturelle Leben im Stadtteil ist reicher geworden.

Die „einfache“ Stadterneuerung in Gostenhof-West lieferte als ein Modellvorhaben des experimentellen Wohnungs- und Städtebaus wichtige Impulse für die Novellierung des Städtebauförderungsgesetzes. Nach dem alten Recht waren insbesondere Sanierungen, die keine Flächensanierung sein sollten, sondern bei denen die Erhaltung des vorhandenen Baubestands im Vordergrund stand, durch bestimmte bodenrechtliche Bestimmungen erschwert worden.

Diese Maßnahme hat gezeigt, dass Stadterneuerungsprozesse auch ohne förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets erfolgreich durchgeführt werden können. Statt der Regelungen des Städtebauförderungsgesetzes wurden andere Rechtsinstrumente insbesondere nach dem Baugesetzbuch und dem Wohnungsaufsichtsgesetz zum Einsatz gebracht. Flankierend zu hoheitlichem Handeln wurden privat- oder öffentlich-rechtliche Vereinbarungen getroffen. Das Beispiel zeigt, dass auch ohne die Aufstellung von Bebauungsplänen eine erfolgreiche Sanierung durchgeführt werden kann. Gleichwohl waren detaillierte Planungsüberlegungen für eine gute und zügige Abwicklung der Sanierung erforderlich. Die Sanierung wurde durch den Verzicht auf die Bodenwertabschöpfung nicht belastet, weil Bodenwertsteigerungen bis zum Abschluss der Sanierung im Gebiet nicht nachzuweisen waren.

Stadt Passau

50.651 Einwohner (2006)

Sanierung der Altstadt

Die mit den Sanierungsmaßnahmen verfolgten Ziele sind fast in vollem Umfang erreicht.

Im baulich-städtebaulichen Bereich lässt sich eine Abkehr von rein technischen, am Katastrophenschutz orientierten, „eindimensionalen“ Zielsetzungen und Maßnahmenkonzepten erkennen, die den Akteurskreis der „Sanierer“ im Laufe der Zeit deutlich erweitert und zu einer Verlagerung der Sanierungstätigkeit in Privatinitiative – und dabei keineswegs nur kapitalkräftiger Investoren, sondern auch der Bewohner und Mieter – geführt hat: Von der anfänglichen Priorität einer garantierten Befreiung von der Hochwassergefahr wie in der Ilzstadt durch Abriss der historischen Bausubstanz und Errichtung von Neubauten 6,90 m über dem alten Niveau löste sich die Stadt Passau wegen der städtebaulich und denkmalpflegerisch nicht überzeugenden Lösung. Gleichfalls als unbefriedigend wurde die Uferverbauung beiderseits der Donau bewertet, die ebenfalls noch auf die hohen Anforderungen der Wasserbehörden zurückging.

Im Sanierungsgebiet Höllgasse ging man behutsamer vor. Für das gesamte Viertel wurde festgelegt, dass in den von Hochwasser gefährdeten Geschossen keine Wohnräume vorzusehen sind, sondern nur Gewerbeflächen, Werkstätten u. ä. Davon war die gesamte Erdgeschosszone betroffen. Hierzu wurde ein gewerbliches Nutzungskonzept entwickelt, dessen Tragfähigkeit nur mit erheblicher Unterstützung durch öffentliche Mittel auf Dauer gesichert werden konnte. Die Stadt hat daher versucht, die Räume vorrangig Künstlern und Handwerkern zur Verfügung zu stellen, um die Höllgasse zu aktivieren und auch eine neue Attraktion für Touristen zu schaffen.

Ähnliches kann für die funktionalen Ziele konstatiert werden, denn es gelang eine Trendumkehr beim Wohnen in der Altstadt. Die Abwanderung konnte gestoppt werden; heute gibt es einen Nachfrageüberhang und Wartelisten bei der WAP (Wohnungsaufbau GmbH Passau). Die Sozialstruktur der Bewohner entwickelt sich hin zu einer „gesunden“ Mischung.

Die Erweiterung des Handlungskonzepts für die Altstadt um die Stärkung der Innenstadt als kulturelle Mitte der Stadt rundete nicht nur die zentralen Funktionen ab. Es gelang auch einem Mäzen, in einem Projekt der Public-Private-Partnership das Museum Moderner Kunst, die „Stiftung Wörlen“, zu errichten.

Die Höllgasse stellt heute wieder ein vitales Stadtquartier dar, dessen Wohnqualität sich von üblichen und bekannten Wohnsiedlungen am Stadtrand ganz erheblich unterscheidet. Einkaufszentral und doch ruhig gelegen, direkt an den öffentlichen Nahverkehr angebunden und mit eigenen Quartiersstellplätzen versorgt, bietet es seinen Bewohnern ein urbanes Wohnumfeld. Die von Hochwasser gefährdete Erdgeschosszone entwickelt sich zunehmend zu einem Ort der Kunst und des Kunsthandwerks. Mit der Sanierung des Heilig-Geist-Spitals gelang neben der Bewahrung wertvoller historischer Bausubstanz die

Erhaltung einer traditionsreichen sozialen Einrichtung (Altenheim mit Pflegestation). Die Unterauslastung der sozialen Einrichtungen im Einzugsbereich der Sanierungsgebiete ist jedoch auch durch die Sanierungserfolge nicht zu kompensieren.

Anders als in der kleinmaßstäblichen Altstadt wiesen die Flächen im Bahnhofsvorfeld, von der Neuordnung „Am Schanzl“ bestimmt, die Struktur eines großräumigen Geschäftsgebiets auf. Diese Charakteristik sollte im Zuge der Sanierung erhalten bleiben. Es entstand im Zuge der Neuordnung des Sanierungsgebiets Bahnhofsvorplatz ein Geschäftszentrum mit Kaufhäusern, zahlreichen Fachgeschäften, Cafés und einem Hotel mit 300 Betten. Zusammen mit der Sicherung der Position des Einzelhandels in der Stadt gelang eine Stärkung und Stabilisierung der zentralörtlichen Funktionen. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs in Passau wird eher auf den allgemeinen Wertewandel als auf unmittelbare Sanierungswirkungen zurückgeführt; dennoch hat die Altstadtsanierung einen wesentlichen Beitrag zur Stabilisierung und damit zur Förderung der Fremdenverkehrsfunktion der Stadt geleistet. Hinsichtlich der ökologischen Wirkungen fällt die Bilanz mit unterschiedlicher Gewichtung in den einzelnen Gebieten ebenfalls positiv aus; sie betrifft vor allem folgende Punkte:

- Konzentration auf die Innenentwicklung und die Gestaltung des Freiraums
- Schaffung von Freiflächen durch Entkernung
- Erhaltung und Pflege des Grünbestands
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung durch neue Innenhöfe
- Neuordnung verkehrlicher Infrastruktur, Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung
- Schaffung von verkehrsfreien Bereichen und Rückbau von Straßen
- Entsiegelung
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- Erneuerung bzw. Schaffung einer zentralen Abwasserentsorgung.

Die erfolgreiche Realisierung der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen hat schließlich auch dazu geführt, dass die Sanierungswirkungen auf die gesamte Stadt ausstrahlen und sich insbesondere in einem Imagegewinn bemerkbar machen. In anderen Altstadtbereichen haben Erfolge in den Sanierungsgebieten zu Anstoßeffekten für private Maßnahmen geführt. Während des Sanierungsprozesses hat sich einerseits die Politiklandschaft „bunter“ entwickelt, andererseits ist von Seiten der Politik und Verwaltung ein offenerer Umgang mit Entscheidungsprozessen festzustellen. Durch eine Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit, die die beschriebene Entwicklung nicht nur möglich machte, sondern auch erforderte, wurde mehr Qualität und Akzeptanz im Städtebau erreicht.

Hinsichtlich der Entlastung bzw. Unterstützung der Stadt bei den unrentierlichen Kosten – insbesondere den häufig Multiplikatoreffekte auslösenden Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen – bietet allein die Städtebauförderung

die nötigen Voraussetzungen. Als Erfahrung aus mehr als 30 Jahren Stadterneuerung zeigt sich bei den jüngeren Maßnahmen und insbesondere im Sanierungsgebiet Innenstadt allerdings, dass in der Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz die steuerrechtlichen Regelungen unterschätzt werden und dass die Eigentümer heutzutage in der Regel durch sanierungs- und denkmalbedingte Sonderabschreibungen mindestens so viel Investitionsförderung erhalten wie durch die unmittelbare Städtebauförderung. Hinzu treten ggf. noch Fördermittel aus dem kommunalen Fassadenprogramm. Für die Sanierungsgebiete gilt dies jedoch nicht in dem Maße, da wegen der großen Anzahl unrentierlicher Maßnahmen viel öffentliches Engagement einschließlich einer Subventionierung der Mieten nötig war.

Die Stadt Passau erhielt 1997 im Bayerischen Landeswettbewerb „Ganzheitliche Stadt- und Dorfsanierung“ für die Erhaltung und Schaffung von Wohnraum in der Altstadt eine 'Besondere Anerkennung'.

Stadt Passau

50.651 Einwohner (2006)

Konversion des Bundeswehrgeländes Kohlbruck

Die mit der Konversionsmaßnahme Kohlbruck seit 1994 verfolgten Ziele sind inzwischen fast in vollem Umfang erreicht. Im Hinblick auf die städtebaulichen Ziele sind mit den Planungen die Voraussetzungen für die Entstehung eines integrierten neuen Stadtteils mit Ausstrahlung auf die Gesamtstadt geschaffen. Über zahlreiche Wettbewerbe wurden Ansprüche an die Gestaltung des Gebiets formuliert, die in der Umsetzung eingelöst werden.

Mit Unterstützung aus dem Programm „Offensive Zukunft Bayern“ wurde gezeigt, dass innovativer Wohnungs- und Städtebau unter Berücksichtigung sozialer und ökologischer Aspekte auch kostengünstig erfolgen kann. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei in der Schaffung eines familienfreundlichen Milieus mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die ersten Häuser waren bereits 1998 bezugsfertig.

Schneller als erwartet kann auch für die funktionalen Ziele konstatiert werden, dass durch die Konversionsmaßnahme Kohlbruck bereits heute die Arbeitsplatz- und strukturellen Verluste des Bundeswehrazugs kompensiert sind.

Hinsichtlich der ökologischen Wirkungen fällt die Bilanz ebenfalls positiv aus: Über die „Qualitätsbausteine“ konnten in den Wohnbaugebieten folgende Maßnahmen zugunsten von Natur und Umwelt erreicht werden:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Niedrigenergiebauweise mit Nahwärme über ein Blockheizkraftwerk
- Baubiologisch unbedenkliche Baumaterialien, die geringen Energieeinsatz erfordern und nach Möglichkeit recyclingfähig sind
- Regenwassernutzung
- Dachbegrünung
- wasserdurchlässige Beläge der Außenanlagen.

Es ist der Stadt zudem gelungen, mit der Verlagerung der Dult und der Messe aus der Innenstadt ein Problem von gesamtstädtischer Bedeutung zu lösen und neue Entwicklungschancen auch für andere Stadtteile zu erschließen. Mit dem Freizeitbad ist in Kohlbruck zudem über die Stadtgrenzen hinaus ein Publikumsmagnet entstanden. Schließlich gelang der Stadt die Mobilisierung der Flächen innerhalb kurzer Zeit und zu günstigen Konditionen. Mit der „Drohgebärde“ der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme konnte die Stadt in den Grunderwerbsverhandlungen als gleichwertiger Partner gegenüber dem Bundesvermögensamt auftreten.

Stadt Regensburg

129.859 Einwohner (2006)

Sanierungsmaßnahme Altstadt

Zwar wurde in den vergangenen Jahrzehnten „nur“ die westliche Altstadt mit förmlichen Sanierungsmaßnahmen erneuert, während in der östlichen sanierungsbedürftigen Hälfte auch durchschnittlich 25 % der Gebäude in schlechtem Bauzustand sind. Dennoch sind beachtliche Ergebnisse zu verzeichnen:

Über den langen Sanierungszeitraum sind deutliche Verschiebungen der baulich-städtebaulichen Ziele von der Flächensanierung zur Objektsanierung auszumachen. So gilt das Gebiet „Donauwacht“ im Rückblick als Experimentierfeld, an dem die Suche nach dem richtigen Weg abzulesen ist und das zugleich Vorbild für alle weiteren Sanierungsgebiete wurde.

Zur Erreichung der baulich-städtebaulichen Ziele zählt, dass die Sanierungsgebiete „Donauwacht“ und „Roter-Lilien-Winkel“ abgeschlossen sind. In allen vier Sanierungsgebieten wurden bisher 136 Gebäude grundlegend saniert; Träger der Maßnahmen waren zu knapp 70 % private Bauherren. Es entstanden über 900 neue moderne Wohnungen, 90 % davon im sozialen Wohnungsbau, und rund 100 gewerbliche Einheiten, fast ausschließlich Ladengeschäfte. Auch das private Wohnumfeld in den Sanierungsgebieten wurde entscheidend verbessert. Die Belebung der Innenstadt durch Gastronomie und Veranstaltungen birgt allerdings Konfliktpotential zwischen den Bewohnern der Altstadt und ihren Gästen. Bausünden wie der vollständige Abriss denkmalwürdiger Häuser in der Frühphase der Sanierung oder der unmaßstäbliche Kaufhausneubau am Neupfarrplatz konnten nicht völlig verhindert werden.

Die Wohnfunktion wurde durch den hohen Anteil an Sozialwohnungen, spezielle Projekte für Behinderte, Studentenwohnungen, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche gestärkt, so dass auch für Bevölkerungsgruppen das Wohnen und Leben in der Innenstadt möglich wurde, die auf dem freien Markt normalerweise keine Chance hätten. Die Bevölkerungsstruktur hat sich merklich verjüngt, wenngleich die inzwischen überwiegenden jüngeren zahlungskräftigen Berufstätigen ohne Kinder nicht die alleinige Zielgruppe der Sanierung darstellen.

Die Erneuerung ging einher mit einer deutlichen Steigerung der Bodenpreise, die auf der einen Seite zwar die

Sanierung auch für private Bauherren rentierlich machen, auf der anderen Seite aber Teile der Bevölkerung aus der Altstadt auszuschließen drohen. Eine Vollausslastung der sozialen Infrastruktur in der Altstadt wird wohl nicht mehr erreicht werden.

Mit Fortschreiten des Sanierungsprozesses gerieten auch die oberzentralen Funktionen der Altstadt als Einkaufszentrum und kulturelle Mitte der Stadt ins Visier. Der Einzelhandel ist wieder gekennzeichnet durch ein vielseitiges Sortiment. Der allgemeine Strukturwandel im Handel konnte jedoch nicht rückgängig gemacht werden und so gibt es insbesondere Defizite in der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Gastronomische Angebote und kulturelle Veranstaltungen stellen einen überregionalen Anziehungspunkt dar.

Die erfolgreiche Gesamtentwicklung Regensburgs erweckte das Nutzungsinteresse an der Altstadt und ermöglichte damit die Finanzierung der Sanierungsvorhaben, mithin machte die positive wirtschaftliche Entwicklung die Sanierung erst tragfähig und ermöglichte es, die Aufgabe Stadterneuerung überhaupt zu bewältigen. Neben Kapitalanlegern engagieren sich inzwischen auch Sponsoren in der Stadterneuerung. Derartige Anstoßwirkungen in den privaten Sektor hinein gehen über die Grenzen der Sanierungsgebiete hinweg und zeugen davon, dass die Wertschätzung der Altstadt und angrenzender Gebiete seit dem Beginn der Maßnahmen sehr gewachsen ist.

Unter den ökologischen Wirkungen sind in erster Linie die Konzentration auf die Innenentwicklung unter Wiedernutzung von Brachflächen und die Maßnahmen zur Entkernung und Entsiegelung von derzeit 90 Wohnhöfen zu nennen. Weiterhin haben die Modernisierung der Heizanlagen und die wärmedämmende Wirkung der Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen zu Energieeinsparungen geführt. Darüber hinaus wurden folgende Wirkungen erzielt:

- Gestaltung des Freiraums
- Verkehrsreduzierung und Verkehrsberuhigung
- Schaffung von verkehrsfreien Bereichen
- Rückbau von Straßen
- Entsiegelung.

Die Erfahrungen mit der Altstadtsanierung in Regensburg haben gezeigt, dass die Wechselwirkungen zwischen Altstadt und Gesamtstadt weitaus stärker sind als gemeinhin angenommen. Dieses Erkenntnis erfordert in Zukunft noch mehr eine gesamtheitliche Betrachtungsweise der Planungen und Vorgänge in der Gesamtstadt. Die Sanierung eines denkmalgeschützten Hauses als Einzelmaßnahme wird nicht mehr im Vordergrund stehen, sondern die Konfliktlösung aus gesamtstädtischer Sicht. Die frühen Jahre der Regensburger Altstadtsanierung waren insgesamt geprägt von der Suche nach dem richtigen Weg, von mangelhaften gesetzlichen Vorgaben, fehlendem privatem Engagement und unzureichenden Fördermöglichkeiten. All dies änderte sich mit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971. Es brachte endlich die dringend notwendigen rechtlichen und finanziellen Voraussetzungen für eine umfassende Stadter-

neuerung. Die damit einsetzende Dynamik im Sanierungsprozess wurde noch unterstützt durch das die Sanierungsziele stützende Bayerische Denkmalschutzgesetz und die Einführung der Steuererleichterungen. Sie haben es der Stadt Regensburg ermöglicht, zunehmend private Bauherren für den Stadterneuerungsprozess zu gewinnen, so dass Art und Umfang der Regensburger Stadtsanierung seitdem wesentlich von privaten Sanierungsmaßnahmen bestimmt wird. Städtebauförderung und Steuerabschreibungen bilden die tragenden Säulen der Altstadtsanierung, wobei sich beide Förderarten ergänzen. Ohne Steuerabschreibungen hätte es höchstens sporadisch Privatsanierungen gegeben. Ohne die Städtebauförderung wären sozialer Wohnungsbau, Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung oder die Neugestaltung öffentlicher Plätze im Sinne einer gesamtheitlichen Erneuerung der Altstadt nicht realisierbar gewesen. Auch für die Zukunftsaufgabe einer ganzheitlichen, sozialverträglichen und städtebaulich geordneten Erneuerung sind beide Förderwege unverzichtbar.

2001 war die Stadt Landessieger im Bayerischen Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“ zum Thema Zukunft der Innenstädte und Ortszentren.

Stadt Regensburg

129.859 Einwohner (2006)

Entwicklungsmaßnahme Burgweinting

Im Hinblick auf die baulich-städtebaulichen Ziele kann für alle Baugebiete eine hohe Qualität konstatiert werden. Über zahlreiche Wettbewerbe konnten Ansprüche an die Gestaltung des Gebiets formuliert werden, die in der Umsetzung eingelöst werden. Alle Baugebiete zeichnet ein hoher Grünflächenanteil aus. Die verkehrsmäßige Anbindung des Gesamtgebiets an Bundesautobahn, Bundesstraße, Hafen und an die Bahnlinie ist sehr gut, die ÖPNV-Anbindung der Wohngebiete besteht über den städtischen Busverkehr; geplant und vorgehalten wurde auch eine Straßenbahntrasse im Gebiet Wohnen II (Burgweinting-Mitte).

Mit Unterstützung aus dem Programm „Offensive Zukunft Bayern“ konnte in Burgweinting-Mitte ein Wohnungsbauprojekt realisiert werden, bei dem die Zielvorgaben für preiswerten, ökologischen und sozialen Städte- und Wohnungsbau umgesetzt wurden: Im Energiebereich sind Einsparungen von etwa 15 % gegenüber den Werten der Wärmeschutzverordnung erzielt worden. Die damalige Kostenobergrenze von umgerechnet 920 Euro pro Quadratmeter, Wohnfläche im sozialen Wohnungsbau wurde sehr deutlich unterschritten. Damit hat die Stadt Regensburg den Nachweis geführt, dass nachhaltige städtebauliche Projekte qualitativ und dennoch preiswerter sein können als herkömmliche Lösungen. Ein besonderer Schwerpunkt lag dabei in der Schaffung eines familienfreundlichen Milieus mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die ersten Häuser waren bereits 1998 bezugsfertig.

Die funktionalen Ziele konnten mit einem integrativen Ansatz erreicht werden, der von der Verbindung von Woh-

nen und Arbeiten ausging und damit die Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Stadtteils mit Ausstrahlung auf die Gesamtstadt geschaffen hat. Innerhalb der Wohngebiete wurden über verschiedene Wohn- und Finanzierungsformen die Rahmenbedingungen für eine soziale Mischung der Bevölkerung geschaffen. Infrastruktur-, Wohnfolge- und Versorgungseinrichtungen wurden zeitgleich fertig gestellt. Mit der Ansiedlung einer Reihe namhafter Technologie-Unternehmen in Burgweinting – darunter Alstom-Sachsenwerk, Toshiba, Osram Opto Semiconductors, Infineon Technologies – wurden die ökonomischen Ziele der Maßnahme mehr als erreicht. Als positive Standortfaktoren gelten die gute Qualifikation der Arbeitskräfte, die gute Infrastrukturausstattung der Stadt und die Nähe zum Großflughafen München. Im Wettstreit der bayerischen Großstädte hat Regensburg inzwischen selbst München bei den Indikatoren Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und Zunahme der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe hinter sich gelassen. Seit 1998 ist auch eine Trendwende auf dem regionalen Arbeitsmarkt spürbar. Dass Regensburg inzwischen in verschiedenen Städte-Rankings auf vorderen Plätzen geführt wird, führt die Wirtschaftsförderung der Stadt ganz wesentlich auf die mit der Entwicklungsmaßnahme Burgweinting eingeleitete Entwicklung zurück. Erfahrungen aus der Entwicklungsmaßnahme sollen bei neuen Projekten der Wirtschaftsförderung genutzt werden.

Die Planungen für Burgweinting berücksichtigten die überörtlichen Freiraumbezüge und vernetzten die Baugebiete durch Grünbereiche mit der Landschaft. Die ökologischen Wirkungen der Maßnahme bedeuteten zwar zunächst einmal eine massive Inanspruchnahme von Natur und Landschaft, die jedoch durch umfangreiche Einzelmaßnahmen in den Baugebieten gemildert wurde:

- Gestaltung des Freiraums
- Erhaltung und Pflege des Grün- und Biotopbestands
- Biotopvernetzung mit dem Außenbereich
- Verkehrsberuhigung
- Schaffung von verkehrsfreien Bereichen
- Maßnahmen zur Energieeinsparung
- alternative Energieformen
- Umstellung der Energieversorgung
- Regenwasserversickerung.

Die Städtebaufördermittel von Bund und Land waren vor allem als Anschubfinanzierung bedeutend, zumal bereits 1977 erste Mittel für vorbereitende Maßnahmen und für den gemeindlichen Grunderwerb eingesetzt werden konnten. Da bereits erhebliche Mittel in der Altstadtsanierung gebunden waren, musste die Stadt von 1977 bis 1985 den Fehlbedarf an staatlichen Fördermitteln aus kommunalen Mitteln decken. Bis 1986 wurden Fördermittel für den Grunderwerb, danach für Zinsaufwendungen und zur Zwischenfinanzierung eingesetzt. Für das Gewerbe- und Industriegebiet waren andere Fördermittel wie die Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ und das regionale Wirtschaftsprogramm

des Landes von Bedeutung und lagen doppelt so hoch wie die Städtebaufördermittel.

Stadt Waldkirchen

Landkreis Freyung-Grafenau, 10.609 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet Altstadt

Die baulich-städtebauliche Ziele konnten durch einen konzentrierten Mitteleinsatz in den Problemquartieren erreicht werden. Die Sozialstruktur der Bewohner hat sich deutlich verbessert, und die Altstadt ist auch für Familien wieder attraktiv geworden. Der Leerstand sinkt seit Mitte der 90er Jahre merklich. Historische Bausubstanz wurde behutsam instandgesetzt und saniert, und wo der Abriss unvermeidlich war, sind Neubauten entstanden, die sich harmonisch in die historische Bebauung einfügen. Es sind erhebliche Verbesserungen der Gebäude- und Freiraumgestaltung sowie des gesamten Ortsbilds eingetreten. Dies hat zu einer Aufwertung des Zentrums insgesamt geführt.

Als wichtige positive Faktoren für das Erreichen der funktionalen Ziele haben sich die günstige Ausgangssituation mit einer funktionierenden Einzelhandelsstruktur in der Altstadt – insbesondere mit dem „Magnet“ des Modehauses Garhammer – und die trotz aller Mängel und Modernisierungsrückstände im Einzelfall vorhandene Wertschätzung für den Wohnstandort Altstadt erwiesen. Die Altstadt stellt sich heute als lebendiges Quartier dar, was ganz wesentlich durch die Verkehrsberuhigung erreicht wurde. Öffentliche und zentrentypische Nutzungen wurden in die Altstadt stabilisiert bzw. wieder dort verankert. Dies gilt für das Arbeitsamt und das Rathaus ebenso wie für das neu errichtete „Haus des Gastes“ als Anlaufstelle für Kurgäste, in dem Kurverwaltung und Fremdenverkehrsbüro ihren Sitz haben und ein Saal für kulturelle Veranstaltungen liegt. Als wichtigste Maßnahme gilt jedoch die Umgestaltung des Marktplatzes, der heute überwiegend den Fußgängern zur Verfügung und ein geradezu mediterranes Flair aufweist. Neben regelmäßigen Marktterminen dient der Stadtplatz auch unterschiedlichsten Open Air-Events als „Bühne“ bei Konzerten, Stadtfesten, Weihnachtsmärkten, Sportveranstaltungen u. ä. Als „Sanierungsmehrwert“ versteht die Gemeinde schließlich die Erhaltung des Luftkurort-Status, der bei anhaltender Verkehrsbelastung der Innenstadt unweigerlich aberkannt worden wäre.

Der Sanierungsprozess ging einher mit einer kontinuierlichen Ausweitung der Verkaufsflächen in der Altstadt und an ihrem Rand. Trotz der Lage am äußersten Rand Bayerns wurde die Einzelhandelszentralität Waldkirchens konsequent ausgebaut. Die Distanz zu Verdichtungsräumen könnte sich in Zukunft sogar zu einem positiven Standortfaktor wandeln, denn sie schützt die Stadt vor Großformen des Einkaufens nahe der Stadt.

Durch die Stadterneuerung wurden Handel und Fremdenverkehr als Lebensgrundlagen der Stadt Waldkirchen für die Zukunft gesichert. Die strategische Allianz von öffentlicher Hand und Gewerbetreibenden hat über die öffentlichen Investitionen hinaus zu Folgeinvestitionen Privater geführt. Dazu zählen allen voran der Aus- und Umbau des

Modehauses Garhammer mit jetzt 6.000 m² Verkaufsfläche und der Umbau der Kreissparkasse am Marktplatz. Das Konzept der Altstadtsanierung enthält in erheblichem Umfang ökologische Zielsetzungen, die auch erreicht werden konnten:

Durch die flächenhafte Verkehrsberuhigung der Altstadt ist nicht nur Verkehr verlagert, sondern durch den Ausbau entsprechender Stellplatzkapazitäten und die Einrichtung eines Parkleitsystems Verkehr vermieden worden.

Das Gelingen des Sanierungskonzepts hatte zur Voraussetzung, zumindest vorübergehend auf Baulandausweisungen auf der „grünen Wiese“ zu verzichten und untergenutzte Flächen wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen.

Durch Blockentkernung und die Ausführung der Maßnahmen im öffentlichen Raum konnte die Versiegelung der Innenstadt etwas reduziert werden. Darüber hinaus wurde durch die Anlage von Grünflächen sowie durch Pflanzmaßnahmen sowohl im öffentlichen Raum als auch auf Privatflächen die Einbindung der Altstadt in den Landschaftsraum erheblich verbessert.

Im Einzelnen sind folgende ökologische Wirkungen zu verzeichnen:

- Konzentration auf die Innenentwicklung
- Verzicht auf Baulandausweisung auf der „Grünen Wiese“
- Wiedernutzung von Brachflächen
- Gestaltung des Freiraums
- Erhaltung und Pflege des Grünbestands
- Verkehrsreduzierung
- Verkehrsberuhigung
- Schaffung von verkehrsfreien Bereichen
- Rückbau von Straßen
- Entsiegelung
- Maßnahmen zur Energieeinsparung.

Nach anfänglicher Skepsis gegenüber den Planungen und Maßnahmen genießt die Altstadtsanierung inzwischen eine hohe Akzeptanz bei der Bevölkerung. Weiterhin ist durch die Aufwertung des Zentrums ein Imagegewinn der Stadt eingetreten, der nach innen zu einer stärkeren Identifikation der Bürger mit ihrer Stadt geführt hat und sowohl Waldkirchener als auch Auswärtige als Kunden des Einzelhandels anzieht.

Für Waldkirchen war die Städtebauförderung für die Stadterneuerung unverzichtbar, um die besonderen Härten des Bauens in einer historisch geprägten Altstadt zu kompensieren. Außerdem wurde die Stadt dadurch in die Lage versetzt, durch „Vorleistungen“ im öffentlichen Raum günstige Rahmenbedingungen für private Investitionen zu schaffen. Durch diese hat sich die Sanierung mit der Zeit zu einem „Selbstläufer“ entwickelt.

Der Erneuerungsprozess ließ sich räumlich nicht auf die Altstadt beschränken. Der Verzicht auf großmaßstäbliche Flächenausweisungen auf der „grünen Wiese“ war Bedingung für die Wiederbelebung der Altstadt und macht den Unterschied zwischen Waldkirchen als Einzelhandelsstandort mit überregionaler Ausstrahlung und seinen

Nachbargemeinden aus. Nach der Sanierung des Stadtkerns wird das Augenmerk in Zukunft auf der Vernetzung des Stadtkerns mit dem Landschaftsraum liegen. Der Stadterneuerungsprozess wird als Daueraufgabe verstanden, in der das Erreichte durch die Installation eines intelligenten Stadtmanagements zu sichern und weiterzuentwickeln ist. Als Erfahrung aus dem Sanierungsprozess wird dieses umso wirksamer agieren können, je stärker es sich auf spezifische örtliche Bindungen, im Sinne eines „Einheimischenmodells“ stützen kann, was eine Tandem-Lösung, also zusätzliche Impulse von außen, nicht ausschließt. Die Stadt Waldkirchen erhielt 2001 im Bayerischen Landeswettbewerb „Modellhafte Stadt- und Dorfsanierung“ eine ‚Besondere Anerkennung‘.

Stadt Weiden i. d. OPF.

42.672 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Wohngebiet Stockerhut“

Die spezifischen Aktivitäten des Quartiersmanagements zur Ansprache der Bewohner haben von Anfang an in diesem „Soziale Stadt“-Gebiet große Resonanz gefunden. Dies zeigte sich bei der Auftaktveranstaltung, den Workshops der Arbeitskreise und insbesondere bei den Maßnahmen, die die Kinder des Quartiers ansprechen. Die langjährige Verwurzelung maßgeblicher Akteure des Quartiersmanagements im Gebiet tragen dazu bei, dass die Maßnahmen zur Bürgermitwirkung und zum Stadtleben zum beabsichtigten Erfolg führen und neben den baulich-städtebaulichen Maßnahmen zu einer tragenden Säule der Erneuerung des Gebiets werden.

Stadt Würth a. Main

Landkreis Miltenberg, 4.916 Einwohner (2006)

Sanierungsgebiet „Altstadt Würth“

Die gestalterischen Qualitäten der neuen Straßenräume werden allseitig anerkannt. Die Erneuerung der alten Stadtmauer und ihre technische Aufrüstung als Hochwasserschutzwand werden als großer Wurf, technisches Kunstwerk und Glücksfall für die Stadt bezeichnet. Die neue Mauer - so ein Kommentator aus der Region - korrigiert den ältesten Fehler der Stadt, ihre größte Schwäche. Sie schützt in Zukunft die Bewohner, aber sie sperrt sie nicht ein. Sie lässt ihnen den größten Reichtum von Alt-Würth, das Leben mit und am Fluss.

Die Altstadt hat für das Identitätsbewusstsein der Würther Bürgerschaft eine neue Bedeutung erhalten. Ausdruck dieser Situation ist u. a. das im Jahre 2001 erstmals gefeierte Altstadtfest. Die Altstadt ist inzwischen zu einem attraktiven Wohnstandort gerade auch für junge Familien geworden.

Ökonomisch bedeutsam für die Fremdenverkehrsfunktion der Stadt ist die Sanierung und Neugestaltung der Mainländer mit dem Bau eines kleineren Bootshafens für den Wassertourismus.

Die Erneuerungsmaßnahmen in der Altstadt strahlen inzwischen auch auf die Neustadt aus, deren für Bayern einmalige städtebauliche Qualitäten erkannt wurden: 1992

wurde eine Ortsbilduntersuchung und ein Planungskonzept vorgelegt. Seit 1998 ist ein Untersuchungsgebiet u. a. mit einem „Neuordnungsbereich Bahn“ festgelegt worden. Für die gestalterische und städtebauliche Aufwertung der Neustadt wurden „Qualitätsbausteine“ vereinbart, die im Stile einer Baubibel die Eigentümer bei der Weiterentwicklung und Modernisierung ihrer Anwesen beraten. Auf diesem Hintergrund verwundert die außerordentlich positive Einschätzung der Städtebauförderung durch die Stadt Würth nicht: „Das Städtebauförderungsprogramm ist und bleibt die beste staatliche Hilfe für nachhaltige Stärkung und Entwicklung des Stadtbildes“. Ohne Städtebauförderung wären nicht nur die baulichen Maßnahmen nicht möglich gewesen; auch die notwendigen Planungen sowie der Aufwand für Investoren- und Eigentümerberatung waren nur über die Städtebauförderung leistbar.

Markt Zeil a. Main

Landkreis Würzburg, 4.207 Einwohner (2006)

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Lange Äcker“

Insgesamt werden die bisherigen Effekte und die Erfahrungen mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von der Stadt positiv eingeschätzt.

Die Stadt konnte durch den Einsatz des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im gewünschten Umfang Zwischenerwerb tätigen und damit den angestrebten Einfluss auf die Baulandentwicklung realisieren. In den nächsten Jahren kann auch eine evt. steigende Nachfrage nach Bauland befriedigt werden. Die bodenpolitischen Aktivitäten der Stadt haben wesentlich zu einer Dämpfung der Bodenpreise beigetragen. Der Realisierungsverlauf der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zeigt, dass die Stadt flexibel und zügig durch Umplanungen auf die strukturellen Veränderungen am örtlichen Wohnungsmarkt reagieren konnte.

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht lässt erwarten, dass die Stadt trotz erheblicher zeitlicher Verzögerungen bei der Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in finanzieller Hinsicht eine durchaus positive Bilanz ziehen kann.

Folgerungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Städtebauförderung in Bayern

Aus den Fallstudien lassen sich Folgerungen und Empfehlungen für die Weiterentwicklung und künftige Praxis der Städtebauförderung in Bayern ableiten. Sie orientieren sich an den Aufgabenstellungen, Problemen und Rahmenbedingungen, die in den nächsten Jahren bestimmend sein werden. Stichworte hierfür sind:

- Künftiger Stellenwert von Grundprinzipien der Städtebauförderung
- Neue Aufgaben der Städtebauförderung
- Strategische Ansätze für neue Maßnahmen, insbesondere „Soziale Stadt“
- Konzepte und Kriterien für Erfolgskontrollen und Evaluierung
- Strategien der „Nachsorge“
- Möglichkeiten der Verknüpfung von Städtebauförderung und interkommunaler Kooperation
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen und großflächiger Einzelhandel
- Städtebauförderung und Agenda-Prozesse.

Rahmenbedingungen

Städtebauförderung ist ein Instrument der städtebaulichen Entwicklung und damit der Stadtentwicklung generell. Ihre spezifische Funktion ist es, zur Stabilisierung bzw. Entwicklung der Konkurrenzfähigkeit und des Lebenswerts von städtischen Räumen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung beizutragen. Sie nimmt diese Funktion im Kontext anderer einschlägiger Instrumente und im Zusammenwirken kommunaler, staatlicher und privater Akteure wahr. Städtebauförderung ist unbestritten eine öffentliche Aufgabe, muss als solche aber ihre Ziele und ihren Handlungsanspruch immer wieder kritisch reflektieren. Als derartige Ziele lassen sich – quer zu den inhaltlichen Aufgabenstellungen im Einzelnen - festmachen:

- Beseitigung von städtebaulichen Missständen sowohl im Bereich der Gebäudesubstanzen als auch in funktionaler Hinsicht
- Gewährleistung vertraglicher Standortentscheidungen und Nutzungsstrukturen
- Erbringung kompensatorischer Leistungen, da wo der Markt sie nicht (so) erbringt. Hierzu gehören typische Vorleistungen im Bereich der Planung, der Ordnungsmaßnahmen und der Infrastrukturschaffung.
- Ermöglichung von Anschubleistungen, z.B. in Form von Pilot- und Demonstrationsvorhaben
- Entwicklung bzw. Unterstützung der örtlich erforderlichen Beteiligungsinfrastrukturen zur Aktivierung und zum „Empowerment“ der privaten Akteure, Betroffenen und der Öffentlichkeit.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass auch in den Fällen guter Praxis vielfach weiterhin „klassische“ Aufgaben der Stadterneuerung bestehen, die die Städtebauförderung noch weitere Jahre notwendig machen. Zugleich sind neue Aufgabenstellungen und Handlungsfelder sichtbar

geworden, die sich aus dem Strukturwandel und den damit verbundenen Änderungen der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung ergeben.

In der Perspektive lassen sich vor allem vier Komplexe ausmachen, die auf Städtebau und Stadtentwicklung einwirken und die Kommunen als Träger der örtlichen Planungshoheit und Verantwortliche für die Gestaltung der baulich-räumlichen Umwelt ebenso wie die staatliche Städtebauförderung vor neue Aufgaben stellen:

Strukturwandel der Wirtschaft im Verbund mit technologischem Wandel

Dieser Komplex wirkt unmittelbar auf die Flächennutzung durch neue Flächenansprüche wie durch Aufgabe bisheriger Standorte ein. Beides löst für Stadterneuerung und Städtebauförderung neue Herausforderungen und Chancen und damit Handlungserfordernisse aus.

Entwicklung der öffentlichen Haushalte

Auf absehbare Zeit werden die öffentlichen Finanzmittel knapp bleiben, Städtebauförderung muss sich daher auf strategische Bereiche und Maßnahmen konzentrieren und noch mehr als bisher die Kooperation mit Eigentümern und Investoren, Bewohnern und sonstigen Nutzern in den Erneuerungsgebieten suchen.

Demografische Entwicklung

Die demografische Entwicklung der nächsten Jahrzehnte ist durch einen hohen Sterbeüberschuss und einen wachsenden Anteil älterer Menschen bestimmt. In einzelnen Regionen des Landes werden die Folgen dieser Entwicklung zwar durch Zuwanderung ausgeglichen oder abgemildert werden können. Gleichwohl wird sich insgesamt schon mittelfristig die Frage stellen, wie die städtebaulichen Folgen der Schrumpfung zu bearbeiten sind: Leerstand von Wohnraum, Gefährdung von Quartieren, Unterlastung städtischer Infrastrukturen.

Wertewandel in der Gesellschaft

Auf diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen lassen sich die folgenden Einschätzungen, Folgerungen und Empfehlungen für die künftigen Aufgabenstellungen, die Eignung, Modifizierung und Erweiterung der Instrumente und Handlungsformen sowie die Anforderungen an die Akteure der Stadterneuerung und Städtebauförderung formulieren.

Aufgabenstellungen und Probleme der Stadterneuerung Gesamtstädtische Aspekte

Gesamtstädtischer Kontext als konzeptioneller Rahmen

Die Fachdebatte der letzten Jahre hat deutlich gemacht, dass die Maßnahmen der Stadterneuerung und Städtebauförderung mehr denn je in leitbildorientierte gesamtstädtische Konzepte eingebunden sein müssen. Leitbildorientierung meint dabei zweierlei:

Zum einen sind die Kommunen gefordert, auf der Grundlage ihrer spezifischen Rahmenbedingungen, Potentiale

und Entwicklungsziele ein individuelles Leitbild ihrer Stadtentwicklung zu formulieren, aus dem sich zugleich der Rahmen für die städtebauliche Entwicklung und für Maßnahmen der Stadterneuerung und Städtebauförderung ergibt. Zum anderen ist im Zuge dieser individuellen Leitbildformulierung auch eine Auseinandersetzung mit generellen Leitbildern erforderlich, die auf dem Hintergrund realer Entwicklungen in den Städten diskutiert werden. Hierzu gehören vor allem

- das umfassende Konzept einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinn der Agenda 21
- das auf städtebauliche und soziale Problemzonen fokussierende Konzept der Sozialen Stadt
- die Bedeutung der zentralörtlichen Funktion im konkreten regionalen und Stadt-Umland-Kontext
- und das Leitbild der „europäischen Stadt“ mit einer kompakten Siedlungsstruktur und einem oder mehreren funktionsfähigen innerstädtischen Zentren.

Eine gesamtstädtische Orientierung in diesem Sinne wird aus sich heraus zugleich auch ressort- und sektorenübergreifend sein und im Sinne des Nachhaltigkeitspostulats die baulich-städtebaulichen mit den ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Aspekten verknüpfen.

Gesamtstädtisches Flächenmanagement für eine Flächenkreislaufwirtschaft

Stadterneuerung und Städtebauförderung sind dem grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung verpflichtet. Durch die Stärkung der Innenstadt, die Modernisierung bestehender Wohnquartiere und durch die Wiedernutzung von Brachflächen tragen sie bei zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit dem knappen Gut Boden. Über das Recht der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen mit den besonderen bodenrechtlichen Regelungen kann die Kommune auch darauf hinwirken, dass die Bodenpreise eine den Zielen der Stadtentwicklung entsprechende Nutzung ermöglichen. Stadterneuerung und Städtebauförderung sollten daher systematisch mit dem gesamtstädtischen Flächenmanagement verknüpft werden.

Viele Kommunen haben in den letzten Jahren bereits in diesem Sinne ihre bauland- und bodenpolitischen Positionen in Form von Grundsatzbeschlüssen geklärt und transparent gemacht. Das Münchener Modell der sozialgerechten Bodenordnung ist ein Beispiel für derartige Ansätze. Nach dem Münchener Modell verpflichten sich die Investoren und Eigentümer bei größeren Entwicklungsvorhaben, über die Erschließungsbeiträge hinaus einen bestimmten Anteil der Bodenwertzuwächse für die Finanzierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bereitzustellen. Dieses Konzept ist zwar nicht schematisch auf andere Gemeinden übertragbar. Es zeigt aber, wie Kommunen auf der Grundlage ihrer Planungshoheit eine systematische und auch für die Eigentümer und Investoren transparente und kalkulierbare Bodenpolitik betreiben können.

Eine weit über den engeren ökologischen oder Freiflächenbereich hinausgehende Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Einführung des § 1a Abs.3 BauGB mit der räumlichen und zeitlichen Entkoppelung von Eingriffen in Natur und Landschaft und den erforderlichen Kompensationsmaßnahmen: Damit sind kommunale Konzepte für Ökopools und Ökokonten rechtlich umsetzbar und sollten als Element der Stadtentwicklung auch im Rahmen der Stadterneuerung offensiv genutzt werden. Die bisherigen Erfahrungen zeigen, dass viele Kommunen die neuen Regelungen als Anstoß für eine Qualifizierung und Umsetzungsorientierung ihrer Planung und Flächenpolitik nutzen. Mit der Neufassung des Baugesetzbuches hat die Zielsetzung einer Flächenkreislaufwirtschaft zusätzliche Bedeutung erhalten (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB).

Vorbereitung des Stadtumbaus

In der mittelfristigen Perspektive ist in bestimmten Regionen Bayerns mit Bevölkerungsrückgängen zu rechnen, die auch auf die Siedlungsstruktur und Nutzung der vorhandenen Bestände durchschlagend werden. Ostdeutsche Regionen, die mit diesem Problem schon heute konfrontiert sind, sehen sich vor der komplexen Aufgabe, kurzfristig Konzepte für einen z.T. drastischen Stadtumbau zu entwickeln. Dabei ist offenkundig, dass solche Konzepte sinnvoll nur aus gesamtstädtischer Perspektive (letztlich auch unter Einbezug des Umlandes) erstellt werden können. Die bayerischen Kommunen sollten die Chance nutzen, sich auf diese Problemlage langfristig vorbereiten zu können.

Überörtliche und regionale Kooperation

Flächenknappheit, Mittelknappheit und die vielfach überörtlichen Auswirkungen von Standortentscheidungen machen eine überörtliche und regionale Kooperation der Kommunen auch im Bereich städtebaulicher und Stadterneuerungsmaßnahmen immer dringlicher. Auf diese Weise können Synergieeffekte erzeugt und genutzt werden, die der einzelnen Kommune nicht zugänglich sind. Die Ansatzpunkte und Formen solcher Kooperation sind vielfältig. Zumindest eine systematische interkommunale Abstimmung im Vor- und Umfeld der förmlichen Planungsabstimmungen nach § 2 BauGB muss erreicht werden. Zu fordern ist auch ein Mehr an Arbeits- und Funktionsteilung zwischen Gemeinden. Seltener werden Möglichkeiten bestehen, gemeinsame Projekte durchzuführen. Auch hier zeigt aber die Praxis schon heute Möglichkeiten u. a. im Bereich des gemeinsamen Stadtmarketings, des Regionalmarketings bzw. Regionalmanagements oder bei der Entwicklung gemeinsamer Standorte, z.B. auf Nutzungsbrachen.

Um diese Ansätze zu fördern und zu unterstützen, müssen vor allem Instrumente des Vorteils- und Lastenausgleichs zwischen den beteiligten Kommunen entwickelt werden. In diesem Zusammenhang haben Anreize eine besondere Bedeutung. Die Städtebauförderung kann hier eine wichtige Rolle spielen, wenn sie künftig den Mitteleinsatz auch

davon abhängig macht, ob bestehende Kooperationsmöglichkeiten und -notwendigkeiten genutzt werden.

Teilräumliche Handlungsfelder und Aufgabenstellungen Innenstädte und Zentren

Die Innenstädte erscheinen insbesondere in ihren historischen Beständen – jedenfalls in den westlichen Bundesländern – nach fast drei Jahrzehnten Städtebauförderung in weitem Umfang saniert, was den Bereich der Substanzschwächen angeht. Zugleich haben dort auch durchweg Funktionsschwächensanierungen stattgefunden, die zunächst, beginnend schon in den 70er Jahren, eine Wahrnehmung von Zentrenfunktionen ermöglicht haben. In vielen Fällen konnte durch qualitätsvolle Planung, Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und konsequente Handhabung des Umsetzungsinstrumentariums und flankierender Maßnahmen eine Revitalisierung oder Stabilisierung der Zentren erreicht werden. Es darf aber nicht verkannt werden, dass solche Erfolge durch die rasante Entwicklung im Einzelhandel und die an den Stadträndern entstandenen und noch entstehenden großflächigen Einzelhandelsangebote weiterhin und zunehmend gefährdet werden. Die Tendenz zur funktionalen Komplementierung derartiger großflächiger Einzelhandelszentren durch Freizeit- und Entertainmentkomplexe und Dienstleistungen verschärft diese Tendenzen weiter.

Die Erosion des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandorts Innenstadt zu stoppen, ist daher auch künftig eine zentrale Aufgabe. Sie ist nur auf der Grundlage umfassender, in sich schlüssiger Strategien erfolgreich anzugehen. Erforderlich ist eine generelle „Innenstadtverträglichkeitsprüfung“ bei allen Planungen und Maßnahmen. Wesentlich sind vor allem flankierende Maßnahmen bzw. Verhaltensweisen in potentiellen Konkurrenzräumen. So müssen Nutzungsentwicklungen und Ansiedlungsentscheidungen an den Siedlungsrändern innenstadtverträglich sein. Die Förderung von Wohnen und die Bereitstellung von Angeboten zur Bildung von Wohneigentum in den Innenstädten muss ein wesentlicher Maßnahmenbereich der Stadtpolitik und der Städtebauförderung bleiben.

Ein zweites Aufgabenfeld, das häufig eng mit dem erstgenannten verzahnt ist, sind die Bahnhofsgebiete. Ihre Funktion als Tore in die (Innen-)Stadt ist vielfach unzureichend entwickelt. Mit der Privatisierung der Bahn ist tendenziell auch ihr Interesse an attraktiven Zugängen und einer ökonomischen Aufwertung der Bahnhöfe und ihrer Umfelder gewachsen. Vielfach können die hier ansetzenden Strategien und Maßnahmen unmittelbar als Beitrag zur Stabilisierung bzw. Revitalisierung der Innenstädte genutzt werden.

Der ökonomische, technologische und politische Wandel hat den Innenstädten vielfältige Varianten von Nutzungsbrachen und Konversionsflächen beschert, die neue Optionen der Innenentwicklung – insbesondere für innenstädtisches Wohnen - eröffnen. Diese Flächen sind zwar vielfach stadtstrukturell günstig gelegen und grundsätzlich bzw. großräumig erschlossen; zugleich bedarf ihre Aktivierung aber häufig erheblicher Aufwendungen in den

Bereichen Ordnungsmaßnahmen (Beräumungen, Dekontaminierung etc.) und Bodenordnung.

Ältere Wohngebiete, Großsiedlungen und Siedlungen der 50er Jahre

In den älteren innenstadtnahen Wohngebieten haben sich in den letzten Jahren Anzeichen der Entwicklung von Problemquartieren gezeigt. In der Regel handelt es sich um räumliche Häufungen von hoher Arbeitslosigkeit, niedrigem Einkommen, hohem Ausländeranteil, steigender Jugendkriminalität. Städtebauliche Maßnahmen spielen bei der Bewältigung dieser Probleme z. T. eher eine flankierende Rolle, sind aber gleichwohl bedeutsam: Wohnumfeldverbesserung, Gestaltung des öffentlichen Raums, Schaffung von räumlichen Angeboten für die Freizeitgestaltung von Jugendlichen. Wie im Programm Soziale Stadt angesprochen, ist hier eine wesentliche Aufgabe die Bündelung von bisher sektoralen Aktivitäten und Mitteln der Arbeitsmarktpolitik, der Jugendhilfe, der Kriminalitätsbekämpfung, der Sport-, Freizeit- und Kulturpolitik zu einem integrierten Konzept.

Ähnliche Probleme wie in den älteren Wohngebieten zeigen sich auch im Bereich der Großsiedlungen der 70er Jahre und der Siedlungen der 50er Jahre. Hier ist es zusätzlich zu den für die älteren Wohngebiete bereits genannten städtebaulichen Aufgaben vielfach notwendig, die Nutzungspalette in den als reine Wohngebiete konzipierten Siedlungen insbesondere zugunsten von Arbeitsstätten und privatrechtlich organisierten Infrastruktureinrichtungen zu erweitern.

Die integrierten Handlungskonzepte, die in den letzten Jahren im Rahmen des Programms Soziale Stadt für diese Bereiche entwickelt worden sind, können als Modell für den künftigen Umgang mit Stadterneuerungsproblemen genutzt werden.

Ökologische Stadterneuerung

Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen werden weiterhin wichtige Schritte zur ökologischen Erneuerung der Städte und Dörfer sein. Wie schon bisher ist ein breites Spektrum stadtoökologischer Handlungsfelder und Maßnahmen abzudecken: Reduzierung von Flächenverbrauch durch Wiedernutzung von Brachen, Entsiegelung von Flächen, Schaffen neuer Frei- und Grünflächen, Renaturierung innerörtlicher Gewässer, Reduzierung von Emissionen, Verbesserung der Verkehrssituation, Verbesserung des Kleinklimas, Verringerung des Energieverbrauchs etc. Entscheidend wird sein, die Mittel für die unrentierlichen Kosten der Neuordnung und Reinigung innerörtlicher Brachflächen zu beschaffen, die für eine Innenentwicklung genutzt werden könnten. Dies ist von der Städtebauförderung allein nicht zu leisten. Sie muss hier auf eine Bündelung der verschiedenen Programme hinwirken.

Intensiver zu nutzen als bisher sind auch die Möglichkeiten der Partnerschaft und Kooperation zwischen privaten und öffentlichen Akteuren im Bereich der ökologischen Erneuerung. Hier ist insbesondere an vertragliche Verein-

barungen wie z.B. über die Unterhaltung und Pflege von Ausgleichsflächen zu denken.

Siedlungsränder

Die Entwicklung an den Siedlungsrändern der Städte und Gemeinden wird zunehmend thematisiert. Dabei geht es nicht mehr nur um die klassische Form der Suburbanisierung in Form von Eigenheimgebieten, sondern um neue Cluster von großflächigem Einzelhandel, „Urban Entertainment“-Angeboten, Sporteinrichtungen und Dienstleistungen, aber auch um „transitorische Räume“, die sich durch schnellen Nutzungswechsel und z. T. chaotische Provisorien auszeichnen.

Wie mit diesen Räumen umgegangen werden soll, ist noch wenig thematisiert. Bisher überwiegen Strategien der Abwehr und – soweit dies erfolglos bleibt – der Nichtbeachtung. Es ist aber zu fragen, ob sich hier nicht für den Städtebau und die Städtebauförderung Aufgaben des Ordners und z. T. auch der qualifizierenden Entwicklung stellen.

Strategien

Privat-öffentliche Kooperation und vertragliche Regelungen

Von Anfang an war die Städtebauförderung auf eine enge Kooperation mit den privaten Akteuren (Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibende, Bewohner, Investoren) angewiesen. Verschiedene Faktoren werden diese Notwendigkeit in der Zukunft noch verstärken: Die Möglichkeiten der öffentlichen Förderung werden geringer werden. Nur im Zusammenwirken mit den am Markt Tätigen sind ökonomisch nachhaltige Ergebnisse zu erzielen. Stadterneuerungsmaßnahmen müssen Akzeptanz bei den Bewohnern bzw. Nutzern finden.

Bei aller Notwendigkeit von Public-Private-Partnership (PPP) sind es doch die Kommunen, die für die Konzeption und Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen unter dem Aspekt des Gemeinwohls verantwortlich sind. Sie müssen daher auch im Rahmen von „Public-Private-Partnership“ die notwendige „Public-Leadership“ wahrnehmen.

Als Instrumente konsensualer Strategien werden städtebauliche Verträge zwischen Kommunen und Privaten auf der Grundlage des § 11 BauGB weiter an Bedeutung gewinnen. Die Städtebauförderung sollte darauf hinwirken, dass dieses Instrumentarium noch konsequenter als bisher genutzt wird. Angesichts der in der kommunalen Praxis nach wie vor bestehenden Unsicherheiten bei der Anwendung dieses Instrumentariums ist die Bereitstellung von Arbeitshilfen und „Good-practice“-Nachweisen von großer Bedeutung.

In gleicher Weise wird die Tendenz zu kooperativen nachfrage- und nutzerorientierten Planungen zunehmen, wie sie instrumentell beispielhaft im Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB geregelt sind.

Stärkung der Bündelung von sektoralen Fördermitteln

Für die Städtebauförderung gehört die Forderung nach Bündelung mit anderweitigen sektoralen Fördermitteln im Sinne der jeweiligen Gesamtmaßnahme (Sanierung oder Entwicklung) seit jeher zu den zentralen konzeptionellen Grundlagen. Aktuell erhält dieses Postulat zusätzliche Bedeutung, nicht nur aus finanziellen, sondern aus inhaltlichen Gründen. Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung zielt zunehmend auf die Beseitigung funktionaler Missstände und ist damit zwingend angewiesen auf eine Vernetzung mit Strategien in den ökonomischen, sozialen und kulturellen Handlungsfeldern. Programme der jüngeren Zeit wie insbesondere das Programm Soziale Stadt für städtische Problemquartiere, aber auch die Leader-Initiative der EU für die Entwicklung im ländlichen Raum belegen diese Tendenz eindrucksvoll.

Ausgehend von den bekannten Formen der Mittelbündelung müssen vor allem für die Projekte des Programms „Soziale Stadt“ weitergehende Konzepte entwickelt werden. Die bereits bestehenden Ansätze für integrierte Projekt-/ Quartiersbudgets als finanzielles Rückgrat des Quartiersmanagements in den betreffenden Gebieten sind weiterzuentwickeln.

Nutzung von Regional- und Stadtmarketing-Strategien

Stadtmarketing ist in den letzten Jahren als wichtiges Instrument einer „kommunikativen Stadtentwicklung“ eingesetzt worden und kann inzwischen auf ein akzeptiertes methodisches Repertoire und zahlreiche erfolgreiche Beispiele verweisen. Die Aktionsradien von Marketing-Strategien sind unterschiedlich; sie reichen vom Stadtteil (häufig Innenstadt oder Citybereich) über die Gesamtstadt bis hin zu interkommunalen oder regionalen Ansätzen. Dabei werden grundsätzlich zwei Zielrichtungen verfolgt: Das „Außenmarketing“ zielt im eher konventionellen Sinne von Marketingansätzen auf eine Verbesserung der Darstellung und Attraktivität der Kommune für Besucher, Investoren etc. von außerhalb. Das „Binnenmarketing“ versucht demgegenüber, die in der Kommune vorhandenen Potentiale zu aktivieren und ein Bewusstsein für die Notwendigkeit der Qualifizierung der jeweiligen „Produkte“ und Angebote zu machen. Binnenmarketing in diesem Sinne stellt sich somit als spezifischer Ansatz von aktivierender Beteiligung dar. Dies wird insbesondere deutlich, wenn der Marketingansatz insgesamt nicht auf ökonomische Aspekte begrenzt bleibt, sondern – wie in der Praxis häufig – Probleme des Wohnens und der sozialen und kulturellen Qualität einbezieht. Das Binnenmarketing ist für die Stadtentwicklung in der Praxis häufig bedeutsamer als die nach außen gerichteten Marketingaktivitäten, da in seinem Rahmen Bürger, Gewerbetreibende und die lokale Öffentlichkeit selbst die örtlichen Stärken und Schwächen identifizieren und Handlungskonzepte entwickeln. Die Städtebauförderung sollte dieses Instrument aktiv nutzen und unterstützen und soweit hierfür anderweitige Fördermöglich-

lichkeiten bestehen, diese im Rahmen der Mittelbündelung integrieren.

Verstärkung von Aktivierungs-Strategien

Mit dem Quartiersmanagement wird in den Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ die klassische Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung der Kommunen weiterentwickelt zu einer Strategie der Aktivierung der Quartiersbewohner (sog. Empowerment): Die Bewohner sollen „ertüchtigt“ oder befähigt werden, auf Dauer an der Gestaltung der Lebensverhältnisse im Quartier mitzuwirken. Sie können auch auf der Grundlage eines Quartiersbudgets über kleinere Maßnahmen wie Stadtteilstefeste, kulturelle Veranstaltungen, Ausstellungen und Veröffentlichungen, kleinere bauliche Maßnahmen selbst entscheiden. Die Städtebauförderung gibt für diese Aktivierungs-Strategien – zeitlich befristete – Starthilfen, u. a. durch die Finanzierung von Quartiersmanagern. Die Tragfähigkeit dieses Ansatzes hat sich bisher im Programm „Soziale Stadt“ bewährt, wie eine erste bundesweite Zwischenbilanz gezeigt hat. Er kann zu einer nachhaltigen Aktivierung und Identifizierung der Bewohner im und mit dem Quartier führen und sollte daher verstetigt und ausgeweitet werden.

Verknüpfung mit Agenda-Prozessen

In vielen Städten und Gemeinden werden derzeit sog. Lokale Agenda 21-Verfahren eingeleitet oder schon betrieben. Vielfach sind diese Prozesse nur schwach oder gar nicht mit den normalen kommunalen Handlungssträngen wie z.B. Maßnahmen der Stadterneuerung und Städtebauförderung verknüpft. Die Agenda-Akteure bilden häufig eine eigene Gruppierung, die ihre Aktivitäten vorrangig auf ökologische Aspekte konzentriert. Maßnahmen der Stadterneuerung bzw. Städtebauförderung sollten vorhandene Agenda-Aktivitäten wahrnehmen und versuchen, zu einer möglichst engen Kooperation zu kommen. Solche Verknüpfungen sind insbesondere im Bereich der Maßnahmen des Programms „Soziale Stadt“ wichtig, da das Nachhaltigkeits-Postulat nicht nur die ökologische, sondern auch die ökonomisch und sozio-kulturelle Dimension abzudecken hat. Soweit Agenda-Prozesse diese Komplexität tatsächlich aufnehmen, können sie die umfassende „Beteiligungsinfrastruktur“ sein, in die sich Stadterneuerung und Städtebauförderung z.B. mit den Arbeitsschritten Vorbereitende Untersuchung, Beteiligung und z. T. auch Beratung einbinden kann.

Instrumente und Handlungsformen

Bewährte Grundprinzipien des besonderen Städtebaurechts

Veränderte gesellschaftliche und finanzielle Rahmenbedingungen werden in Teilen zu Veränderungen des Instrumentariums durch Ergänzungen, Verknüpfungen und neue Akzentsetzungen führen müssen. Zugleich ist aber an den bewährten Grundprinzipien fest zu halten.

Durchweg bewährt haben sich die auch im besonderen Städtebaurecht formulierten Grundprinzipien der Städtebauförderung:

- Gesamtmaßnahme
- Gebietsbezug
- Bündelungsgebot
- Zügigkeit.

Weiterentwicklung der Förderkulisse

Die Städtebauförderung nach dem Bund-Länder-Programm und den Landesprogrammen gilt unbestritten als eines der erfolgreichsten Förderprogramme überhaupt. Seine Verstetigung im Sinne einer nachhaltigen Programmpolitik ist auch in Zeiten angespannter öffentlicher Haushalte eine strategische Aufgabe. Hier ist das Land gefordert, entsprechende politische Prioritäten für den eigenen Haushalt zu setzen und auch gegenüber dem Bund zu vertreten.

Eine Erfolgsursache dieses Programms ist die Flexibilität, mit der in den letzten drei Jahrzehnten auf die Vielfalt von Erneuerungs- und Entwicklungsbedarfskonstellationen eingegangen werden konnte. Diese Offenheit der „Gebietskulisse“ darf nicht eingeschränkt werden. Hinsichtlich des Gebietsbezuges der Städtebauförderung erscheint eine Modifizierung sinnvoll. Er sollte geöffnet werden, allerdings nicht hin zu weiteren isolierten Einzelmaßnahmen, wie sie derzeit schon zulässig sind, sondern zu integrierten städtebaulichen Handlungskonzepten, auf deren Grundlage räumlich getrennte Einzelmaßnahmen gebündelt werden. Ob für diese einzelnen Maßnahmen dann jeweils Sanierungsrecht anzuwenden ist, muss individuell im Hinblick auf die konkreten Handlungs- und Steuerungsbedarfe beurteilt und entschieden werden. Die Effektivität des Fördermitteleinsatzes kann gesteigert werden, wenn sie mit Anforderungen verknüpft werden, die den gesamtstädtischen und stadtentwicklungspolitischen Bezug der einzelnen Maßnahme stärker als bisher thematisieren. Dafür bieten sich positive wie negative Mechanismen an:

Mit einem Bonus-System könnte zum Beispiel eine stärkere Orientierung auf interkommunale Kooperation oder auf die Wiedernutzung von Brachen angereizt werden. „Malus“-Regelungen bis hin zur Rückforderung von Städtebauförderungsmitteln sollten erwogen werden für Fälle, in denen Kommunen im Rahmen ihrer Planungshoheit Städtebauförderungsmaßnahmen eindeutig konterkarieren (z.B. Planung von großflächigem Einzelhandel auf der grünen Wiese mit den Folgen der Standortkonkurrenz für die mit Städtebauförderung aufgewertete Innenstadt). Schließlich sollte die Städtebauförderung die Erfahrungen mit den dezentralen Quartiersbudgets im Programm „Soziale Stadt“ gründlich auswerten und offensiv weiterentwickeln. Dazu gehört zunächst, dass sie auch künftig für die Unterstützung bzw. Ermöglichung nicht-investiver Maßnahmen - wie Moderation, Mediation, Quartiersmanagement etc. - offen ist und genutzt werden kann. Darüber hinaus ist zu prüfen, wie die Entscheidungsmöglichkeiten der Quartiersbewohner über Erneuerungsmaßnahmen

erweitert werden können. Schon jetzt haben die Erfahrungen bundesweit gezeigt, dass die bereitgestellten Mittel von den Bewohnern außerordentlich sorgfältig und sparsam eingesetzt werden und dass diese Entscheidungsbe-fugnisse erheblich zur Identifikation und Mitwirkungsbe-reitschaft der Bewohner beitragen.

Umsetzungsorientierte Handhabung des planerischen Instrumentariums

Das planerische Instrumentarium auf der Grundlage des Baugesetzbuchs ist grundsätzlich geeignet für die Aufga-benfelder der Zukunft. Durch informelle Pläne können die Kommunen ihren konkreten Bedarfen entsprechend das gesetzliche Planungsinstrumentarium flexibel ergänzen. Bedeutsam ist, dass künftig stärker als bisher eine Verknüpfung der Planung mit einem kommunalen Flächenmanagement stattfindet. Planungen müssen von vornher-ein auf ihre Umsetzbarkeit insbesondere unter den Aspekten der Flächenverfügbarkeit und Mobilisierbarkeit sowie hinsichtlich der Bodenpreise und ihrer Rolle für die Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der beabsichtigten Maß-nahmen geprüft werden. In diesem Zusammenhang kommt der Nutzung des städtebaulichen Vertrags wesent-liche Bedeutung zu.

Sicherung der Planungskultur

In vielen Fällen ist die Qualität der Sanierungsergebnisse maßgeblich durch den Einsatz systematischer Verfahren der Qualitätssicherung bestimmt worden. Wettbewerbe in ihren unterschiedlichen Formen, differenziert eingesetzt in den verschiedenen Phasen der Erneuerung, spielen dabei eine besondere Rolle.

Zur Planungskultur gehört auch das Prinzip der offenen Planung mit intensiver Bürgerbeteiligung. Die Beispiele aus dem Programm „Soziale Stadt“ machen deutlich, dass eine Verschränkung beider Ansätze Qualität und Akzep-tanz zu fördern in der Lage sind.

Systematischer als bisher wird eine Evaluierung der Maß-nahmen erforderlich werden. Diese darf sich nicht nur auf fördertechische und ökonomische Aspekte beschränken, sondern muss auch Fragen der Sozial- und Umweltverträglichkeit sowie der Baukultur abdecken. Solche Evaluierun-gen können durch Qualitätsvereinbarungen zwischen den Akteuren vorbereitet werden, wie sie z.B. im Rahmen des IBA-Emscher-Projekts in Nordrhein-Westfalen formuliert wurden.

Nachsorge

Die Erfahrung zeigt, dass mit dem förmlichen Abschluss von Sanierungsmaßnahmen nicht alle Probleme im Gebiet gelöst sind und nicht selten zusätzlich neue entstehen. Der damit erforderlichen „Nachsorge“ muss angesichts der zahlreichen Maßnahmen, die in absehbarer Zeit förmlich beendet werden können, verstärkt Aufmerksamkeit gewidmet werden. Zum Teil sind hier Instrumente der planungs- und baurechtlichen Sicherung gefordert (u. a. Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen). Vielfach – insbe-sondere bei den Maßnahmen des Programms „Soziale

Stadt“ - wird es aber darum gehen, die mit der Erneuerung ausgelösten Aktivitäten und Initiativen im Gebiet über den Förderungszeitraum hinaus weiterzuführen. Die oben skiz-zierte Strategie des Empowerment bietet hierfür eine notwendige Grundlage.

Neue Aufgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaß-nahme

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zeichnen sich neue Aufgaben ab, während zugleich der Hauptan-wendungsfall der ersten Hälfte der 90er Jahre – die Deckung eines erhöhten Wohnungsbedarfs – derzeit weitgehend seine Bedeutung verloren hat. Diese Prob-lemstellung ist aber nur einer der in § 165 BauGB beispielhaft genannten Anwendungsfälle der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Neue bzw. weiterhin bestehen-de und an Gewicht gewinnende Aufgabenstellungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen liegen vor allem im Bereich der Wiedernutzung von Brachen, der Bereit-stellung von Flächen für Arbeitsstätten sowie bei Maß-nahmen, mit denen regional- bzw. landesplanerisch be-gründete bzw. erforderliche Konzepte umgesetzt werden sollen.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme bleibt damit insgesamt für Städtebau und Stadtentwicklung wichtig. Sie ist das einzige städtebaurechtliche Instrument, mit dessen Hilfe hoheitlich eine Mobilisierung von Bauland erzwungen werden kann. Die erfolgreichen Entwick-lungsmaßnahmen zeigen aber, dass dieser hoheitliche Weg vielfach nicht gegangen werden muss. Die Entwick-lungsmaßnahme stellt vielmehr vor allem den notwendi-gen Hintergrund und Rahmen zur erfolgreichen Aushand-lung vertraglicher Problemlösungen bereit.

Management

Effiziente Organisationsstruktur

Die Qualität von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnah-men wird in hohem Maße von der Einrichtung einer effi-zienten Organisationsstruktur bestimmt. Ihre Bausteine sind die zuständige Dienststelle in der Kommunalverwal-tung, die Schnittstelle zur kommunalen Vertretungskör-perschaft, die Rolle der Leitungsebene der Stadtverwal-tung und die Einschaltung externer Kapazität in Form ei-nes Trägers oder Beauftragten.

Stadterneuerungsmaßnahmen sollten zumindest in Klein- und Mittelstädten „Chefsache“ sein. Die vergleichsweise kleinteilige und regionale Struktur der Sanierungsträger und -beauftragten ist eine gute Basis für ortsnahe und zügige Aufgabenerledigung.

Moderation und Mediation

Zu den Instrumenten, die im Kontext von kommunalen Handlungsprozessen zunehmend an Bedeutung gewon-nen haben und in Zukunft noch bedeutsamer werden, gehören auch Verfahren der Moderation und der Mediat-ion. Moderatoren initiieren, begleiten und strukturieren Arbeits- und Entscheidungsprozesse, an denen eine Viel-

zahl von Akteuren beteiligt ist. Sie sorgen insbesondere für eine gute Kommunikation der Akteure, regen zur Ideenentwicklung an und unterstützen die Kooperation. Zur Wahrnehmung dieser Aufgaben müssen sie möglichst unabhängig sein, fachliche Kompetenz besitzen und die Techniken der Moderation beherrschen. Mediationsverfahren bedienen sich der Moderationstechniken, zielen aber enger auf die einvernehmliche Lösung von Interessenkonflikten. Der spezifische Beitrag dieser Verfahren zur Konsensfindung in komplexen und häufig konfliktträchtigen Handlungsfeldern und Projekten der Stadterneuerung muss durch Städtebauförderung ermöglicht werden. Das Baugesetzbuch hat in § 4b erstmals ausdrücklich die Mitwirkung Privater in der Bauleitplanung geregelt und in der Vorschrift über den städtebaulichen Vertrag (§ 11) Kooperationsfelder beschrieben. Damit sind Regelungen geschaffen worden, die als Rechtsgrundlage für derartige Arbeitsmethoden herangezogen werden können.

Projektsteuerung und Projektentwicklung

In vielen Fällen kann die Effizienz von Maßnahmen der Städtebauförderung durch Einsatz der Methoden der Projektsteuerung und des Projektmanagements deutlich verbessert werden. Wesentliches Element des Projektmanagements ist die systematische Zusammenführung der Handlungsstränge der verschiedenen Akteure: Kommune als Trägerin der Planungshoheit und verantwortlich für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, Eigentümer und Nutzungsberechtigte sowie Investoren. Wesentlich für die Projektsteuerung sind regelmäßige Controlling-Schritte, die zeitliche Abläufe und die Zielerreichung überwachen helfen.

Die Nutzung derartiger Ansätze ist nicht den großen Beratungs- oder Trägerfirmen vorbehalten, sondern ist auch für kleinere Büros denkbar. Notwendig sind entsprechende Qualifizierungsmaßnahmen, bei kleineren Büros bietet sich die Entwicklung arbeitsteiliger Kooperationen an.

Anforderungen an die Akteure

Die beschriebenen Aufgaben und ihre instrumentelle Bewältigung stellen alle Akteure in den Bereichen Organisation und Verfahren, Einsatz neuer Instrumente und Qualifizierung vor neue Anforderungen. In besonderem Maße gilt dies für die Kommunen selbst, für ihre Berater, Beauftragten, Träger sowie für die staatlichen Fachbehörden. Maßnahmen im Bereich Organisation und Verfahren sind im Wesentlichen für die komplex ansetzenden Aufgabenstellungen (soziale Stadtentwicklung, Innenstadt) erforderlich. Hier wird die Unterstützung der Mittelbündelung und Maßnahmenkonzertierung durch die Fachbehörden, die Mittelinstanzen und die Landkreise zur entscheidenden Frage. Die Kommunen selbst können dies nur begrenzt leisten. Patentrezepte gibt es nicht. Je nach konkretem Handlungsbedarf ist an Projektgruppen, Koordinierungsrunden, ausgelagerte „Agenturen“ zu denken.

Die oben skizzierten Instrumente der Prozesssteuerung (Moderation, Stadtmarketing, Empowerment, Projektentwicklung etc.) müssen in angemessener Form zum Ein-

satz kommen können. Die Berater und Beauftragten der Kommunen müssen eine entsprechende Professionalität einbringen. Vor allem muss aber gewährleistet sein, dass die Bedeutung dieser Instrumente bei den Kommunen und den Förderinstanzen angemessen eingeschätzt und bewertet werden. Die größte Überzeugungswirkung wird hier von erfolgreichen Praxisbeispielen ausgehen. Arbeitshilfen mit „Good-practice“-Nachweisen werden wie schon bisher gerade für die Bewältigung der neuen Aufgabenstellungen und die Nutzung neuer Instrumente von wesentlicher Bedeutung für die kommunale Praxis sein.

Fazit

Insgesamt ergibt sich in der Perspektive eine Gemengelage alter und neuer Aufgaben der Städtebauförderung, wobei die räumlichen Schwerpunkte weiterhin die Innenstädte und die älteren Wohnbereiche sein werden. Dabei wird durchgängig eine Verschiebung zu Aufgabenstellungen erkennbar, deren Bewältigung zunehmend von der Lösung nicht-städtebaulicher Probleme abhängt. Dies mindert nicht die Bedeutung der genuin städtebaulichen Probleme und des Beitrags der Städtebauförderung. Es stellt sie aber deutlicher als bisher vor die Aufgabe, konzeptionell wie instrumentell umfassender anzusetzen als dies z.T. heute geschieht. Konzeptionell geht es um die Verknüpfung städtebaulicher Planungen und Maßnahmen mit denen anderer Sektoren zu integrierten Ansätzen; beispielhaft hierfür seien nochmals die Aufgaben Stabilisierung der Innenstadt und soziale Entwicklung in Problemquartieren genannt. Instrumentell erfordert dies die umfassende Nutzung zusätzlicher Handlungsformen, die einerseits konsensualen Problemlösungen dienen (wie Moderation und Stadtmarketing) und andererseits zusätzliche Professionalität für eine effiziente Aufgabenbewältigung (wie Projektentwicklung und -steuerung) einbringen.

Herausgeber

Oberste Baubehörde im
Bayerischen Staatsministerium des Innern
Franz-Josef-Strauß-Ring 4
80539 München

Redaktion
Armin Keller, Oberste Baubehörde
Dr. Ing. Birgit Stenger, Oberste Baubehörde

Bearbeitung
Forschungsgruppe Stadt + Dorf
Prof. Dr. Rudolf Schäfer GmbH, Berlin

Der Text gibt die Erkenntnisse, Einschätzungen und Empfehlungen der Forschungsgruppe wieder und stellt nicht notwendig die Erfahrungen oder die Meinung der Obersten Baubehörde dar.

Der Text und weitere Informationen zur Städtebauförderung stehen im Internet zur Verfügung unter

www.innenministerium.bayern.de bzw.
www.staedtebaufoerderung.bayern.de

Gestaltung/Satz
Oberste Baubehörde, München
Titelblatt nach
Atelier Bernd Kuchenbeiser, München

Die Veröffentlichungs- und Verwertungsrechte liegen beim Herausgeber.

Berlin/München 2007