

SCHRIFTEN DES INSTITUTS
FÜR STADTEBAU UND RAUMORDNUNG STUTTGART
BAND 2

Stadt- und Gemeindeerneuerung

W. KOHLHAMMER VERLAG
STUTT GART BERLIN KÖLN MAINZ

ZUR GESETZGEBUNG UND FINANZIERUNG DER STADT- UND DORFERNEUERUNG

Prof. Dr. jur. F. Halstenberg, Essen

Begriff der Stadt- und Dorferneuerung

Die umfassende Motivation, daß die Städte und Dörfer so gestaltet werden müssen, daß sie in Anlage, Gliederung und Ausstattung zeitgemäßen gesunden Wohn- und Lebensbedürfnissen und -ansprüchen gerecht werden, zeigt den weitgespannten Anspruch der Stadt- und Dorferneuerung.

Der Kern der Aufgabe liegt dort, wo im baulichen Bestande und in der Erschließung solche Mängel vorliegen, daß die Beseitigung der Substanz und die anschließende neue Gestaltung geboten ist. Das ist das traditionelle Feld der „Sanierung“. Dabei unterscheidet man die auf das einzelne Bauwerk beschränkte *Objektsanierung* und die auf Gruppen von Gebäuden bezogene *Flächensanierung*.

Diese beiden Begriffe werden nur dann verwandt, wenn Abriß und Neugestaltung erforderlich sind. Bei der Objektsanierung ist die Wiederbebauung die Regel; die Flächensanierung kann zur Wiederbebauung führen; oft wird sie zu höherer Verdichtung führen müssen. Sie kann aber auch das Ziel der Freimachung verfolgen, so etwa in splinterbebauten Grün- und Erholungsflächen.

Von der begriffsnotwendig mit der Substanzbeseitigung verbundenen Sanierung sollte man die *Modernisierung* unterscheiden. Sie zielt darauf, unter Erhaltung dazu tauglicher Substanz bauliche und Ausstattungsmängel zu beheben.

Zur Stadt- und Dorferneuerung gehören ferner die ein wenig farblos so genannten „*sonstigen Erneuerungsmaßnahmen*“. Gemeint sind damit solche Maßnahmen, die z. B. im Hinblick auf benachbarte Sanierungsgebiete erforderlich sind, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gefaßt werden sollen damit auch solche Maßnahmen, die aus wirtschaftsstrukturellen Gründen oder im Hinblick auf unzureichende Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Versorgung, Erholung und Bildung geboten sind.

Maßnahmen zur Umgestaltung bisher allein landwirtschaftlich orientierter Dörfer können dazu zählen.

Als letzte der unter dem Begriff der Stadt- und Dorferneuerung zu fassenden Kategorien sind die „*Entwicklungsmaßnahmen*“ zu nennen. Während die Erneuerungsmaßnahmen sich nur auf bereits bebaute und erschlossene Bereiche beziehen, zielen die Entwicklungsmaßnahmen auf die erstmalige

Inanspruchnahme und Aufbereitung bisher jungfräulicher Flächen zum Zwecke der Erschließung und Besiedlung. Die Entwicklungsmaßnahmen werden in der Regel als *Ortserweiterungen* (Schaffung neuer Ortsteile und Teilsiedlungen), ausnahmsweise auch als *Stadt- und Ortsneugründungen* angewandt werden.

Was verbindet diese nun doch recht vielgestaltigen Planungs- und Realisierungsaufgaben miteinander: die Sanierung als Objekt- und Flächensanierung, die Modernisierung, die Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen?

Gemeinsam ist ihnen, daß sie ganz offensichtlich mit dem heute zur Verfügung stehenden finanziellen, baurechtlichen und organisatorischen Instrumentarium noch nicht in voller Breite befriedigend gelöst werden können. Und daß sie daher praktisch weitgehend zunächst ausgesparte und zurückgestellte Sektoren des Stadt- und Wohnungsbaus darstellen.

Stand der Städtebauförderungsgesetzgebung

Mit dem Bundesbaugesetz von 1960 ist das Städtebaurecht kodifiziert. Dieses Gesetz hat alle Bereiche erfaßt, für die dem Bunde eine Kompetenz gewährt ist. Offen gelassen hat aber das Bundesbaugesetz den jetzt umrissenen Bereich der Stadt- und Dorferneuerung. Hier sollte eine spezielle Gesetzgebung folgen. Mit dem Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes hat die Bundesregierung in der vorigen Legislaturperiode ihre Vorstellungen vorgelegt. Das nahe Ende der vorigen Legislaturperiode hat den Bundesrat im sogenannten ersten Durchgang von einer ins Einzelne gehenden Stellungnahme abgehalten. Die kritische Einstellung einiger Bundesländer fand ihren Niederschlag in der Empfehlung des Bundesrates, die Bundesregierung möge vor allem die Finanzierungsfragen noch einmal prüfen. Mit diesem Vorbehalt hat der Bundesrat in der vorigen Legislaturperiode das Gesetzgebungsvorhaben als Ganzes begrüßt und seine Dringlichkeit unterstrichen.

Diese Dringlichkeit steht auch heute noch außer Zweifel. Die neue Bundesregierung hat daher den alten Gesetzentwurf erneut dem Bundesrat zugeleitet. Die Länder haben sich in ihrer Mehrheit aber auch dieses Mal nicht entschließen können, positiv zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme der Bundesregierung zu dem neuen, im Tenor ablehnenden Bundesratsvotum liegt noch nicht vor. Die Meinungsbildung in der Bundesregierung tendiert dahin, über das Bundesratsvotum hinweg an der Regierungsvorlage festzuhalten und sie in den Bundestag einzubringen. In dem dafür zuständigen Bundestagsausschuß besteht eine deutliche Bereitschaft, dann alsbald in die Beratungen des Entwurfs einzutreten und die Verhandlungen zügig zu führen. Der Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes

ZUR GESETZGEBUNG UND FINANZIERUNG DER STADT- UND DORFERNEUERUNG

Prof. Dr. jur. F. Halstenberg, Essen

Begriff der Stadt- und Dorferneuerung

Die umfassende Motivation, daß die Städte und Dörfer so gestaltet werden müssen, daß sie in Anlage, Gliederung und Ausstattung zeitgemäßen gesunden Wohn- und Lebensbedürfnissen und -ansprüchen gerecht werden, zeigt den weitgespannten Anspruch der Stadt- und Dorferneuerung.

Der Kern der Aufgabe liegt dort, wo im baulichen Bestande und in der Erschließung solche Mängel vorliegen, daß die Beseitigung der Substanz und die anschließende neue Gestaltung geboten ist. Das ist das traditionelle Feld der „Sanierung“. Dabei unterscheidet man die auf das einzelne Bauwerk beschränkte *Objektsanierung* und die auf Gruppen von Gebäuden bezogene *Flächensanierung*.

Diese beiden Begriffe werden nur dann verwandt, wenn Abriss und Neugestaltung erforderlich sind. Bei der Objektsanierung ist die Wiederbebauung die Regel; die Flächensanierung kann zur Wiederbebauung führen; oft wird sie zu höherer Verdichtung führen müssen. Sie kann aber auch das Ziel der Freimachung verfolgen, so etwa in splitterbebauten Grün- und Erholungsflächen.

Von der begriffsnotwendig mit der Substanzbeseitigung verbundenen Sanierung sollte man die *Modernisierung* unterscheiden. Sie zielt darauf, unter Erhaltung dazu tauglicher Substanz bauliche und Ausstattungsmängel zu beheben.

Zur Stadt- und Dorferneuerung gehören ferner die ein wenig farblos so genannten „sonstigen Erneuerungsmaßnahmen“. Gemeint sind damit solche Maßnahmen, die z. B. im Hinblick auf benachbarte Sanierungsgebiete erforderlich sind, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gefaßt werden sollen damit auch solche Maßnahmen, die aus wirtschaftsstrukturellen Gründen oder im Hinblick auf unzureichende Einrichtungen der Daseinsvorsorge, der Versorgung, Erholung und Bildung geboten sind.

Maßnahmen zur Umgestaltung bisher allein landwirtschaftlich orientierter Dörfer können dazu zählen.

Als letzte der unter dem Begriff der Stadt- und Dorferneuerung zu fassenden Kategorien sind die „Entwicklungsmaßnahmen“ zu nennen. Während die Erneuerungsmaßnahmen sich nur auf bereits bebaute und erschlossene Bereiche beziehen, zielen die Entwicklungsmaßnahmen auf die erstmalige

Inanspruchnahme und Aufbereitung bisher jungfräulicher Flächen zum Zwecke der Erschließung und Besiedlung. Die Entwicklungsmaßnahmen werden in der Regel als *Ortserweiterungen* (Schaffung neuer Ortsteile und Teilsiedlungen), ausnahmsweise auch als *Stadt- und Ortsneugründungen* angewandt werden.

Was verbindet diese nun doch recht vielgestaltigen Planungs- und Realisierungsaufgaben miteinander: die Sanierung als Objekt- und Flächensanierung, die Modernisierung, die Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen?

Gemeinsam ist ihnen, daß sie ganz offensichtlich mit dem heute zur Verfügung stehenden finanziellen, baurechtlichen und organisatorischen Instrumentarium noch nicht in voller Breite befriedigend gelöst werden können. Und daß sie daher praktisch weitgehend zunächst ausgesparte und zurückgestellte Sektoren des Stadt- und Wohnungsbaus darstellen.

Stand der Städtebauförderungsgesetzgebung

Mit dem Bundesbaugesetz von 1960 ist das Städtebaurecht kodifiziert. Dieses Gesetz hat alle Bereiche erfaßt, für die dem Bunde eine Kompetenz gewährt ist. Offen gelassen hat aber das Bundesbaugesetz den jetzt umrissenen Bereich der Stadt- und Dorferneuerung. Hier sollte eine spezielle Gesetzgebung folgen. Mit dem Entwurf eines Städtebauförderungsgesetzes hat die Bundesregierung in der vorigen Legislaturperiode ihre Vorstellungen vorgelegt. Das nahe Ende der vorigen Legislaturperiode hat den Bundesrat im sogenannten ersten Durchgang von einer ins Einzelne gehenden Stellungnahme abgehalten. Die kritische Einstellung einiger Bundesländer fand ihren Niederschlag in der Empfehlung des Bundesrates, die Bundesregierung möge vor allem die Finanzierungsfragen noch einmal prüfen. Mit diesem Vorbehalt hat der Bundesrat in der vorigen Legislaturperiode das Gesetzgebungsvorhaben als Ganzes begrüßt und seine Dringlichkeit unterstrichen. Diese Dringlichkeit steht auch heute noch außer Zweifel. Die neue Bundesregierung hat daher den alten Gesetzentwurf erneut dem Bundesrat zugeleitet. Die Länder haben sich in ihrer Mehrheit aber auch dieses Mal nicht entschließen können, positiv zu dem Gesetzentwurf Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme der Bundesregierung zu dem neuen, im Tenor ablehnenden Bundesratsvotum liegt noch nicht vor. Die Meinungsbildung in der Bundesregierung tendiert dahin, über das Bundesratsvotum hinweg an der Regierungsvorlage festzuhalten und sie in den Bundestag einzubringen. In dem dafür zuständigen Bundestagsausschuß besteht eine deutliche Bereitschaft, dann alsbald in die Beratungen des Entwurfs einzutreten und die Verhandlungen zügig zu führen. Der Entwurf des Städtebauförderungsgesetzes

gesetzes stellt sich drei Aufgaben: (1) die Bundesbeteiligung an der Städtebauförderung, (2) das spezielle materielle und (3) das organisatorische Sanierungsbaurecht zu ordnen.

Die Sanierungsstufen und Methoden

Die Entwicklungsmaßnahmen sind im wesentlichen als zeitliche und räumliche Zusammenfassung großer Erschließungs- und Baumaßnahmen (einschl. der Gemeinbedarfs- und Gemeinschaftsanlagen) zu betrachten. Als solche sind sie an vielen Plätzen erprobt und stellen keine im Grundsatz neuartige Aufgabe dar. Sie soll daher hier — abgesehen von den später zu erörternden besonderen baurechtlichen Bestimmungen — nicht vertieft behandelt werden.

Die sogenannten „sonstigen Erneuerungsmaßnahmen“ sind eine begriffliche Zusammenfassung ganz verschiedenartiger, teils auch neuartiger Aufgaben. Sie entziehen sich einer typisierenden Zusammenfassung. Einer solchen typisierenden Darstellung dagegen sind die Flächensanierungen zugänglich. Dabei ergeben sich die folgenden Arbeitsstufen, die zugleich die damit verbundenen Kosten sichtbar machen.

Bei Flächensanierungen sind außer den üblichen Typen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, in dem das Sanierungsgebiet nachrichtlich darzustellen ist; Bebauungsplan, der die der Sanierung zugrundezulegenden baurechtlichen Festsetzungen enthält) besondere Verfeinerungen, Bestandsaufnahmen und Strukturuntersuchungen erforderlich, Finanzierungspläne für den im Sanierungsbebauungsplan festgesetzten langfristigen Sanierungsablauf vorzusehen, Veränderungsübersichten und Stufenpläne, Gegenüberstellung von Bestandsaufnahme und Bebauungsplänen und schließlich weitere detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersichten aufzustellen.

Die Durchführung der Sanierung selbst vollzieht sich in zwei Hauptphasen, nämlich der Ordnungsphase und der Wiederaufbauphase.

In der Ordnungsphase ist die Bodenordnung durchzuführen, sei es im Wege der freiwilligen oder hoheitlichen Umlegung, sei es durch zusammenfassenden Grunderwerb der zu sanierenden Flächen.

In die Ordnungsphase fällt ferner die Freimachung der zu sanierenden Grundstücke von der bisherigen Bausubstanz, die Entschädigung der weichen Eigentümer für die aufzugebende Bausubstanz, die Umsetzung der Bewohner des Sanierungsgebietes und der hier ansässigen Gewerbebetriebe und die Regelung der damit verbundenen Umsetzungs- und Umzugskosten. Die in der Ordnungsphase auftretenden Kosten umschreiben — insoweit als sie unrentierbar im betriebswirtschaftlichen Sinne sind — zugleich den Bereich der Sanierungskosten im engeren Sinne.

Während die in der Wiederbebauungsphase notwendigen Maßnahmen und anfallenden Kosten, wie solche des normalen Wohnungs- und Gewerbebaus zu behandeln und zu finanzieren sind, bedarf es für die in der Ordnungsphase anfallenden unrentierlichen Kosten, weil sie weder den alten Eigentümern, noch den Gemeinden, noch den Sanierungsträgern, noch den neuen Eigentümern angelastet werden können, der Abdeckung durch öffentliche — verlorene — Zuschüsse. Hier liegt das eigentliche Problem der Sanierungsfinanzierung.

Die in verschiedenen Orten der Bundesrepublik in Angriff genommenen und in wenigen Fällen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, vom Bunde und von einzelnen Ländern als Studien-, Modell- und Versuchsvorhaben gefördert, vermitteln erste Aufschlüsse über die Höhe der verlorenen Sanierungskosten. Sie liegen, auf die Wohnungseinheit bezogen, nach den bisherigen Erfahrungen zwischen 7000 und 28 000 DM. Dabei wird die Höhe der verlorenen Sanierungskosten stark davon bestimmt, welche Gewerbebetriebe in den Sanierungsgebieten abgerissen und umgesetzt werden müssen. Ein Durchschnittswert von ca. 15 000 DM verllorener Sanierungskosten je Wohnungseinheit kann gegenwärtig als Erfahrungswert angenommen werden. Darin sind Aufwendungen für den Grunderwerb nur insoweit enthalten, als unter Berücksichtigung der damit zusammenhängenden Aufwendungen bei der Veräußerung (Reprivatisierung) ein Verlust eintritt.

Wie groß das im Bundesgebiet zu sanierende Volumen im ganzen sein wird, entzieht sich gegenwärtig noch einer verlässlichen Schätzung. Einen gewissen Anhaltspunkt kann eine im Jahre 1962 abgeschlossene Untersuchung in rund 70 Gemeinden aller Größenklassen und verschiedener Struktur darbieten. Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß im Bundesgebiet rund 0,9 Millionen Wohnungen zum Bewohnen ungeeignet sind und abgebrochen werden müssen. Darüber hinaus sind nach dem Ergebnis dieser Untersuchung rund 3,5 Millionen Wohnungen sanierungsbedürftig. Diese Wohnungen haben in der Regel mehrere schwerwiegende Mängel, deren Beseitigung umfangreiche bauliche Investitionen erfordert. Dabei wird angenommen, daß der Anteil der sanierungsbedürftigen Wohnungen in den dörflichen Gemeinden und in den Kleinstädten höher liege, als in den größeren Städten.

Außerdem sollen nach dem Ergebnis der Untersuchung rund 3,4 Millionen Wohnungen verbesserungs- und modernisierungsbedürftig sein, damit aber nicht unter den Begriff der Sanierung fallen.

Nimmt man nur an, daß in einer ersten Stufe umfassender Sanierungsmaßnahmen 100 000 Wohnungen zu sanieren wären, so ergäben sich bereits Milliardenbeträge für die von der öffentlichen Hand abzudeckenden ver-

lorenen Sanierungskosten. Dabei ist zu bedenken, daß gleichzeitig mit dem Anlaufen größerer Sanierungsvorhaben selbst bei gesättigtem Wohnungsmarkt auch der Ersatzwohnungsbau synchronisiert sein muß. Es ist nicht anzunehmen, daß Ersatzwohnungsbau dieser Größenordnung unter den zu fordernden Mietpreisbedingungen (die für die umzusetzenden Sanierungsverdrängten ja unbedingt tragbar sein müssen), ohne nochmalige starke Ankerbelagerung der öffentlichen Förderung des sozialen Wohnungsbaus durchführbar ist.

Sucht man die in Betracht kommende Gesamtgrößenordnung des öffentlichen Engagements zu ermitteln, so ist ferner zu bedenken, daß sich die eben zitierte Untersuchung allein auf den Sanierungsbedarf beschränkt, nicht aber die notwendigen „sonstigen Erneuerungsmaßnahmen“ und auch nicht — jedenfalls nicht unmittelbar — die „Entwicklungsmaßnahmen“ einbezieht. Bedenkt man diese Voraussetzungen, so ist anzunehmen, daß die öffentliche Beteiligung an der Stadt- und Dorferneuerung im Zeitraum von etwa zwei Jahrzehnten die Größenordnung von 100 Milliarden DM erreichen wird und je zur Hälfte als verlorener Zuschuß und als Darlehen einzusetzen wäre.

Die Finanzierung der Stadt- und Dorferneuerung (Bundesbeteiligung)

Während sich bei den sanierungsbaurechtlichen- und organisatorischen Vorschriften eine zunehmende Verständigung im politischen und fachlichen Bereich anbahnt, bestehen hinsichtlich der Bundesbeteiligung an der Städtebaufinanzierung nach wie vor ernste Divergenzen.

Es ist nicht verborgen geblieben, daß diese Frage langwierige Verhandlungen zwischen den in der Hauptsache beteiligten Bundesministerien forderte und daß in diesen Verhandlungen auch eine der Ursachen dafür lag, daß die Regierungsvorlage erst nahe dem Ende der letzten Legislaturperiode verabschiedet werden konnte.

Die verfassungsrechtliche Auffassung, die der Regierungsvorlage zu Grunde liegt, hält die finanzielle Bundesbeteiligung nur dann für zulässig, wenn die zu fördernden Städtebaumaßnahmen zugleich konkreten Bundesaufgaben dienen.

Im Bundesrat ist demgegenüber auch jetzt wieder geltend gemacht worden, eine Bundesbeteiligung an der Städtebaufinanzierung sei — wenn überhaupt — nur auf dem Wege globaler Zuweisungen an die Länder zulässig. Die in der Begründung der Regierungsvorlage aufgeführten Beispiele zeigen, daß damit die Stadterneuerung nicht in ihrer Gänze angefaßt werden könnte, sondern nur wenige, auch nicht einmal typische Fälle gefaßt werden

können, wie „gesamtdeutsche Aufgaben, Zonenrandgebiete, Baudenkmäler von nationaler Bedeutung, Ressortforschung, Studien- und Modellvorhaben“.

Wenn in der Begründung auch auf den Aufgabenbereich der Bundesraumordnung abgehoben wird und zu deren Verwirklichung eine Bundesstädtebauförderung zugelassen sein soll, so kann man sich im Bereich der Sanierung darunter kaum etwas Konkretes vorstellen. Alles in allem: der Finanzierungsteil der Regierungsvorlage könnte durchaus eine bescheidene Anlaufphase der Sanierungsfinanzierung, etwa über die Aktivierung der sogenannten Studien- und Modellvorhaben, ermöglichen. Als Problemlösung ist dieser Weg nicht brauchbar.

Der Bundesrat hat vorgeschlagen, die Städtebaufinanzierungsfrage im Rahmen der großen Finanzreform zu lösen, etwa in Gestalt der künftig vielleicht vorgesehenen „Gemeinschaftsaufgaben“, eben der verfassungsrechtlich noch nicht geordneten finanzpolitischen Kooperation zwischen dem Bunde und den Ländern in speziellen Fachbereichen.

In der Tat ist ernsthaft zu erwägen, ob nicht die ganze Städtebaufinanzierungsfrage besser aus der Standspur des jetzt zur Beratung anstehenden Städtebauförderungsgesetzes herausgenommen und — etwa bis zu einer Finanzreform — in den Bundeshaushaltsplan verlagert wird. Dort müßten ohnehin die materiellen finanziellen Entscheidungen getroffen werden. Für sie wäre ein Finanzierungsteil im Städtebauförderungsgesetz, so wie er jetzt vorgesehen ist, nur ein Hindernis, kaum eine Erleichterung.

Aus diesen Überlegungen, auch mit Rücksicht auf die allgemeine finanzpolitische Gesamtsituation muß — so bedauerlich das ist — heute der Schluß gezogen werden, daß Stadterneuerungs- und Sanierungsmaßnahmen größeren Stils auf breiterer Basis in den nächsten Jahren noch nicht zur Durchführung kommen dürften.

Das neue materielle Baurecht für die Stadt- und Dorferneuerung

Von der Grundlage des Bundesbaugesetzes ausgehend, sieht die Regierungsvorlage des Städtebauförderungsgesetzes die folgenden Ergänzungen und Änderungen des materiellen Baurechts vor: Will die Gemeinde als Träger der Bauleitplanung von dem weitergehenden baurechtlichen Instrumentarium des Städtebauförderungsrechtes Gebrauch machen, so bedarf es der förmlichen Festlegung der Sanierungsgebiete. Diese Festsetzung bedarf wegen der damit verbundenen Außenwirkung gegenüber den Grundeigentümern, der Beschlußfassung durch die gemeindliche Vertretungskörperschaft als Satzung und der Genehmigung durch die Aufsichtsbehörde.

Die zum Teil noch in das Ermessen der Gemeinde gestellten Auswirkungen der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes erstrecken sich auf gewisse Erleichterungen bei der Enteignung und bei der Aufhebung von Miet- und Pachtverträgen, auf die Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen bei der Durchführung von Enteignungs- und Umlegungsverfahren, auf die Genehmigungsbefreiung für Nutzungsverträge, auf die Dauer einer bedingt entschädigungslosen Veränderungssperre, auf gewisse Erweiterungen des gemeindlichen Vorkaufsrechtes und auf die Möglichkeit, ein Baugebot erlassen zu können.

Weitere Vorschriften widmet der Gesetzentwurf den Voraussetzungen und Bedingungen, unter denen Sanierungsträger und -betreuer bei der Durchführung der Sanierung eingeschaltet werden können.

Über die sanierungsbaurechtlichen Vorschriften hinausgehende Bestimmungen enthalten die Vorschriften über die Entwicklungsmaßnahmen. Hier ist eine wesentliche Erleichterung der Enteignung, auch ohne vorausgegangene Aufstellung eines Bebauungsplanes und der Ausschluß aller der mit den Entwicklungsmaßnahmen zusammenhängenden Wertsteigerungen vorgesehen. Hier zeigt die Regierungsvorlage mutige Ansätze zu einer Fortentwicklung des Baurechtes, die die Überlegung nahelegen, ob die für die Entwicklungsmaßnahmen maßgeblichen Gesichtspunkte nicht auch bei der Sanierung und darüber hinaus im allgemeinen Städtebaurecht Geltung beanspruchen können.

STADTKERNERNEUERUNG, STUDIEN- UND MODELLVORHABEN HEIDENHEIM AN DER BRENZ

Stadtoberbauamt W. Trötsch

(Siehe Tafel 10—13)

1. Entwicklung von Heidenheim

Heidenheim, Industriestadt zwischen Wald und Heide, nahm in den vergangenen Jahrzehnten eine sehr rasche Entwicklung.

Hatte Heidenheim

1900 noch etwa 10 000 Einwohner,

1950 noch etwa 41 000 Einwohner, so sind es

1963 bereits über 50 000 Einwohner,

das ist eine Zunahme von 400 Prozent in sechs Jahrzehnten und ca. 20 Prozent in den letzten zwölf Jahren.

Im gleichen Zeitraum (1950/1962) nahm die Zahl der Beschäftigten um 43 Prozent zu:

1950 ca. 17 400 Beschäftigte,

1962 ca. 25 000 Beschäftigte,

davon sind 18 000 = 72 Prozent Industriebeschäftigte, bei 3000, also über 10 Prozent, ausländischen Arbeitskräften. Heidenheim hat somit 360 Industriebeschäftigte auf 1000 Einwohner oder 2,8 Einwohner auf einen industriellen Arbeitsplatz.

Die Hereinpendler nahmen sogar um 49 Prozent zu:

1950 ca. 4900 Hereinpendler,

1962 ca. 7300 Hereinpendler,

das ergibt einen Pendlerüberschuß von 5400 Arbeitskräften. Nach der Familiengröße und dem Gesetz vom doppelten Stellenwert ist das eine zusätzliche indirekte Bevölkerung von 35 bis 40 000 Einwohnern.

In dieser Zeit wuchs Heidenheim außerordentlich stark in das Umland hinaus, und zwar hauptsächlich unter Ansatz von Wohngebieten. Der kleine Stadtkern des ursprünglich stillen Landstädtchens mit seiner überalterten baulichen Substanz konnte aber den steigenden Anforderungen immer weniger gerecht werden. Die sich verändernde Lebensweise zeigte sich zuerst in der zunehmenden Motorisierung, die in dem engen Brenztal rasch die räumlichen und verkehrsstrukturellen Grenzen des Stadtkernes sprengte. Bald stiegen auch die Ansprüche an die zentralörtlichen Funktionen privater und öffentlicher Dienstleistungen, da Heidenheim als große Kreisstadt einem