zu ganz verschiedenen Ergebnissen führen; eine Überlegung bleibt jedoch überall gültig:
Man kann aus einer Altstadt mit noch so viel Abbrüchen kein «Neubaugebiet» machen. Deshalb gilt es, *das* an ihr zu nutzen und zu fördern, was sie anderen Stadtteilen voraus hat. Ist die Spitzhacke dazu das richtige Instrument? Bevor wir sie ansetzen, sollten wir stets an eines denken:
Noch nie haben die Enkel ihren Großvätern vorgeworfen, sie hätten zu wenig abgebrochen.

[1] Kraus, Karl: «Beim Wort genommen.» Zitiert nach Conrads «Fachliteratur aus einem Fach ohne Boden» in: Städtebauliche Beiträge, herausgegeben vom Institut für Städtebau und Wohnungswesen, Heft 1/1963, S. 7.
[2] Mitscherlich, Alexander: Die Unwirtlichkeit unserer Städte, Frankfurt 1965, S. 14.
[3] Mitscherlich, op. cit. S. 126.
[4] Einige Beispiele: Hundertwasser, Friedereich, Verschimmelungs-Manifest gegen den Rationalismus in der Architektur in Programme und Manifeste zur Architektur des 20. Jahrhunderts, Berlin 1964. – Ausstellung «Heimat Deine Häuser» veranstaltet vom BDA, Landesgruppe Baden-Württemberg, Stuttgart 1963. – Jacobs, Jane: Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Bauwelt Fundamente Band 4, Berlin 1963. – Siedler, Wolf Jobst und Elisabeth Niggemeyer: Die gemordete Stadt, Berlin 1964.
[5] Lynch, Kevin: Das Bild der Stadt, Bauwelt Fundamente Band 16, Berlin 1965. – Craik, Kenneth H.: The Comprehension of the every day physical Environment, AIP-Journal Jan. 1968. – Michelson, William: An empirical Analysis of Urban Environmental preferences, AIP-Journal Nov. 1966. – Albers, Gerd, Peter Breitling und Frid Bühler: Stadterneuerung und Entwicklungsplanung, herausgegeben von der Forschungsgemeinschaft Bauen und Wohnen, Stuttgart (erscheint 1971).
[6] Cullen, Gordon: Townscape, London 1961.
[7] Loos, Adolf: Ornament und Verbrechen, in: Sämtliche Schriften, herausgegeben von Franz Glück, Wien 1962, S. 276 ff.
[8] Lutz, Burkart: Sozialwissenschaftliche Gesichtspunkte zur Erneuerung von Regensburg, in: Regensburg – zur Erneuerung einer alten Stadt, Düsseldorf 1967, S. 150.
[9] Zahlen nach den Ergebnissen der Wohnungs- und Gebäudezählungen 1950 und 1970 veröffentlicht im Statistischen Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland und nach Untersuchungen des Verfassers.
[10] Hoffmeister, Johannes: Wörterbuch der philosophischen Begriffe, Hamburg 1955, S. 304.
[11] Wildeman, Diether: Erneuerung denkmalwerter Altstädte. 5. Sonderheft der Zeitschrift des Lippischen Heimatbundes, 2. Aufl. 1971, S. 6, im gleichen Sinne bezogen auf Tübingen. – Heck, Oskar: Denkmalpflege und Verkehr, in: Nachrichtenblatt der Denkmalpflege in Baden-Württemberg 1962, S. 71.
[12] Lutz, Burkart op. cit. S. 151.
[13] Der Begriff Rehabilitation hat sich in Großbritannien und den USA als Bezeichnung für die erhaltende Erneuerung eingebürgert. Im deutschen Sprachraum wird meist von «Regeneration» oder «Wiederbelebung» gesprochen, so z. B. bei Foramitti, Leisching: Wiederbelebung historischer Stadtviertel, die Lösung in Frankreich als mögliches Vorbild, Graz 1965.
[14] Breitling, Peter, Hans Detlef Kammeier und Gerhard Loch: Tübingen – erhaltende Erneuerung eines Stadtkerns, München 1971.
[15] Der Begriff «grain» der hier mit Körnung wiedergegeben wird, wurde von den Amerikanern Lynch und Rodwin Ende der fünfziger Jahre als Begriff zur Charakterisierung des Maßstabes in der städtebaulichen Fachsprache etabliert. (A Theory of Urban Form, AIP-Journal 1958, S. 201–214.)
[16] Albers, Breitling, Bühler: Stadterneuerung und Entwicklungsplanung a. a. O., und Klöpper, Rudolf: Der Stadtkern als Stadtteil, in: Proceedings of the IGU Symposium in urban Geography 1960, Lund 1962, S. 535 ff.
[17] Nach Colin Buchanan «Verkehr in Städten», Essen 1964, S. 217.
[18] Ein Beispiel für eine solche Satzung findet sich in dem erwähnten Werk Tübingen – erhaltende Erneuerung eines Stadtkerns, a. a. O., S. 55.
[19] Stadtzentrum Tübingen. Das Baureferat stellt Vorschläge für die Erneuerung zur Diskussion. Tübingen 1971.
[20] Aus der «Einladung zum Beitritt» des Schwäbischen Heimatbundes.

Alle fotografischen Aufnahmen: Hellmut Hell, Reutlingen.

Möglichkeiten und Formen der Stadt- und Dorfsanierung

Joachim Veil

Beinahe täglich lesen oder hören wir in Presse und Funk von den «kranken» Städten und Gemeinden in aller Welt. Damit sind die Fragen des Umweltschutzes genauso angesprochen wie die Probleme wirtschaftlicher und finanzieller Art, die überall zu weitreichenden Eingriffen in den persönlichen Lebensbereich jedes Bürgers zwingen, wenn nicht in absehbarer Zeit eine Situation eintreten soll, welche eine «Heilung» völlig ausschließt. Daß diese Krankheit nicht nur ein deutsches Problem ist, sondern ebenso in den europäischen Nachbarländern wie auch in Übersee auftritt, können wir auf Urlaubsreisen und aus Filmberichten ersehen, nur daß wir diese Zustände dort meist als malerisch oder romantisch bezeichnen.
Dabei war das Bedürfnis, kranke Stellen in den Städten und Dörfern zu «sanieren», schon immer vorhanden. In der Regel war dies aber früher ein kaum ins Auge fallender, langfristiger Vorgang, sofern nicht durch Brandkatastrophen grundsätzliche Erneuerungen erfolgt sind. Meist wurden nur nach den täglichen Bedürfnissen und den wirtschaftlichen Möglichkeiten einzelne Gebäude ausgebessert oder durch Neubauten ersetzt. Die wirtschaftliche

Entwicklung und das städtebauliche Wachstum gingen in diesen Zeiten also praktisch parallel nebeneinander her.
Die sich immer mehr steigernde wirtschaftliche Entwicklung und die daraus folgende Zunahme des Verkehrs führten jedoch zwangsläufig zu einem Auseinanderklaffen der beiden Wachstumskurven. Die Notwendigkeit der ständigen Verbesserung von Fabrikations- und Verkehrseinrichtungen sowie der wachsende Wohnkomfort sind der Anlaß, mit allen verfügbaren Mitteln eine Anpassung der städtischen Substanz an die neuen Bedürfnisse zu versuchen. Die langdauernde wirtschaftliche Krise, die Kriegs- und Nachkriegszeit haben darüber hinaus einen Rückstand eintreten lassen, daß die Kluft zwischen dem allgemeinen wirtschaftlichen Aufstieg und den technischen und finanziellen Möglichkeiten der städtebaulichen Angleichung immer größer wurde. Gerade der Umstand, daß große Teile der Grundbesitzer nicht in der Lage waren, wesentliche Investitionen zur Erneuerung ihres Baubestandes vorzunehmen und daß die Gemeinden vordringliche Aufgaben des Gemeinbedarfes und der öffentlichen Versorgung zu erfüllen hatten, ergab den bekannten Notstand.
Das Problem wurde allgemein erkannt und führte zu dem jetzt bevorstehenden Erlaß eines «Gesetzes über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Gemeinden (Städtebauförderungsgesetz)». Wenn dieses Gesetz auch sicher nicht alle Schwierigkeiten von heute auf morgen beseitigen kann, so wird es doch eine brauchbare Grundlage sein, alle heiklen Fragen aufzugreifen und im Laufe der Jahre wenigstens die wesentlichsten Krankheitserscheinungen zu heilen, also unsere Städte und Dörfer zu «sanieren».
Krankheitssymptome, im Gesetz als «städtebauliche Mißstände» bezeichnet, liegen vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Damit sind also vorwiegend die überalterten, zu stark verdichteten Innenbereiche unserer Städte und Dörfer gemeint. Diese leiden dazuhin noch meist unter erheblichen Einwirkungen des Verkehrs oder irgendwelcher Gewerbe- und Industriebetriebe, oder sie sind ungenügend erschlossen. Als krank müssen aber auch die Gebiete bezeichnet werden, welche in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt sind, die ihnen nach ihrer Lage und Funktion zukommen. Als solche kann man z. B. die Gebiete ansehen, die im Schatten irgendwelcher Geschäfts- oder Verkehrsschwerpunkte liegen, ohne an deren Vorteilen unmittelbar teilzuhaben. Meist stehen diese sogar einer weiteren Entwicklung im Wege und zwingen dadurch die Gemeinden und die Gesamtwirtschaft zu nicht vertretbaren Mehraufwendungen. Städtebauliche Mißstände können aber auch vorliegen, wenn ein Gebiet mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen, also mit Grünflächen, Schulen und sonstigen sozialen und kulturellen Einrichtungen unzureichend versorgt ist.
Nach diesen Merkmalen lassen sich zwei Sanierungsmethoden unterscheiden:
Die Sanierung mit wirtschaftlicher Ausrichtung und die Sanierung mit sozialer Ausrichtung.
Die erste Methode wird bei den derzeitigen Verhältnissen und der gegebenen Finanzlage wohl in nächster Zeit vorwiegend zur Ausführung kommen. Das bedeutet, daß diese Sanierungskosten weitgehend durch das Ergebnis der Maßnahmen getragen werden müssen oder deutlicher gesagt: Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen muß gewährleistet sein.
Dagegen wird die Sanierung mit sozialer Ausrichtung nur unter erheblicher finanzieller Beteiligung der öffentlichen Hand zu verwirklichen sein. Bei der angespannten Finanzsituation von Bund, Land und Gemeinden wird diese Sanierungsmethode auf wenige Fälle beschränkt bleiben müssen. Es sollte aber versucht werden, zwischen beiden Methoden einen tragbaren Kompromiß zu finden. Die Mischung von wirtschaftlich rentierlichen Maßnahmen mit weniger ertragsfähigen Vorhaben mit öffentlicher Förderung wird die beste Anlage aller Mittel mit größtem gesamtwirtschaftlichem Effekt ergeben.
Erfolgt die Auswahl der Sanierungsobjekte durch die Gemeinden und die Privatwirtschaft ausschließlich nach den Gesichtspunkten der größten Rentabilität, so werden immer nur örtliche Teilerfolge erzielt werden können. Durch die in unmittelbarer Nähe verbleibenden Krankheitsherde besteht ständig die Gefahr der erneuten Erkrankung. Der Vergleich der Gemeinde als lebendiger Organismus mit dem menschlichen Körper ist immer wieder naheliegend und durchaus zutreffend.
Auf welche Weise soll nun eine Gemeindesanierung angegangen werden? Es bietet sich im allgemeinen an, dort, wo die Schäden offensichtlich werden, durch eine Operation einzugreifen. Sehr oft ist aber dieses äußere Krankheitsmerkmal nur eine Folge innerer Schwächen. Es muß deshalb vorausgesetzt werden, daß jede Gemeinde, in welcher die Notwendigkeit zur Sanierung erkannt worden ist, über eine langfristige Kontrolle ihrer inneren Verhältnisse verfügt. Der Fachmann bezeichnet dieses Kontrollverfahren als «städtebauliche Bestands-

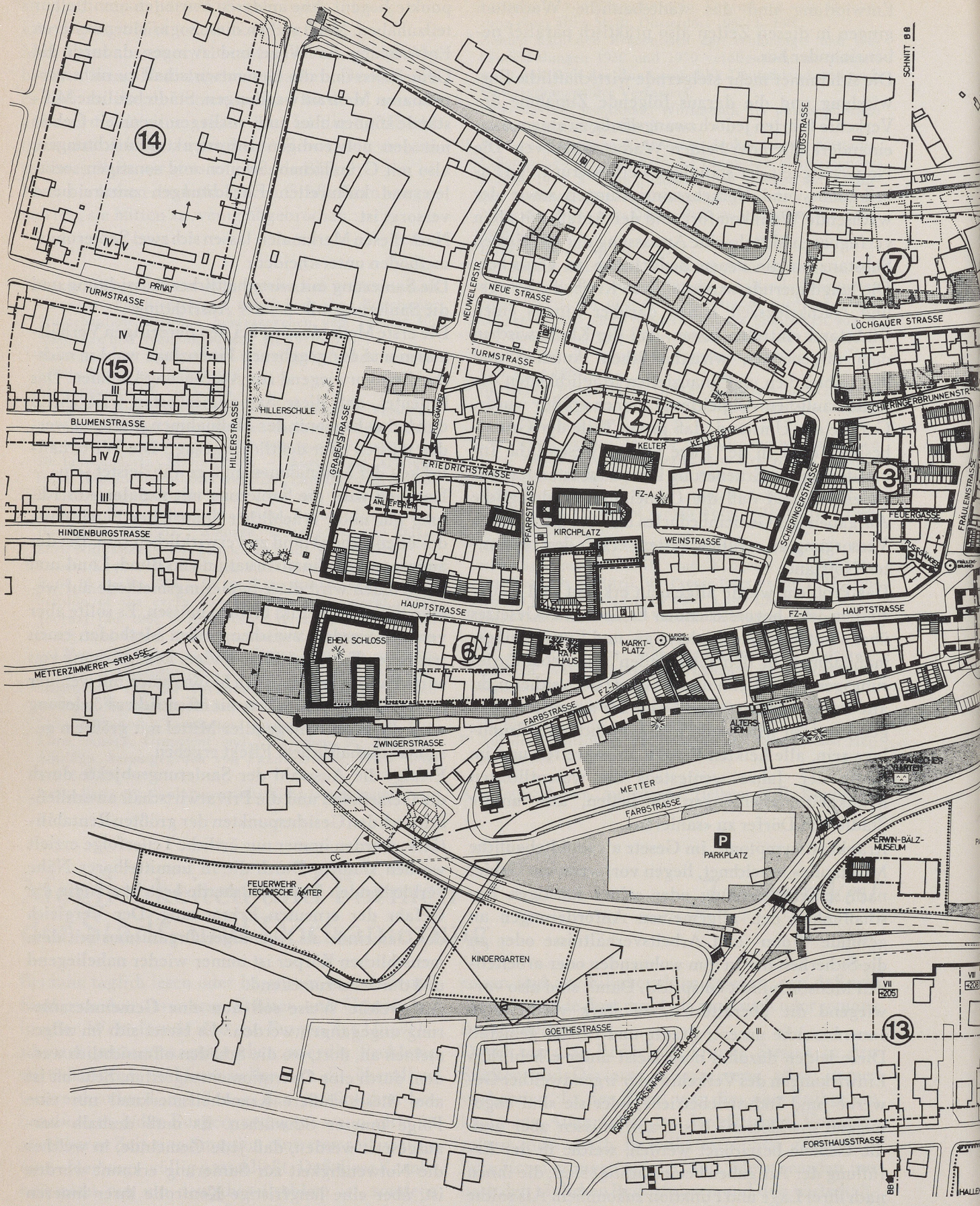


Abb. 1. Ausschnitt aus dem Sanierungsplan der Stadt Bietigheim.
Festlegung der planerisch wichtigen Gesichtspunkte für die weitere Bearbeitung der Detailpläne. Der Plan wird

Stadt Bietigheim
ALTSTADT
SANIERUNG
RAHMENPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG

(Die angegebenen §§ beziehen sich auf die Baugestaltungssatzung für die Altstadt)

- Baudenkmäler, sonstige wertvolle Gebäude (§ 2)
- Denkmalschutzzonen (§ 3):
  - Gesamtbild zu erhalten
  - Veränderung mit bes. gestalterischen Auflagen geplant
- Charakt. Baufluchten:
  - geschlossen zu bebauen
  - unterbrochen
- Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO)
- Charakt. Dachformen
- Firstrichtung
- Hauptgebäuderichtung
- Gebäudehöhe (Höchstgr.):
  - VI Zahl der Vollgeschosse
  - +285 anzustrebende Dachoberkante – bezogen auf NN
- Gebäudeabbruch wegen Straßenbau
- (7) Sanierungszonen, bes. Planung erforderlich
- Verkehrsflächen: (§ 9 (1) 3 BBauG)
  - Fahrbahnen
  - Gehwege
  - FZ Fußgängerzone
  - FZ-A Anliegerverk. frei
  - Geh- oder Fahrverbindungen erforderlich, in Lage noch nicht fixiert
  - Öffentl. Parkplätze
  - Tiefgaragen mit Zufahrten, in Lage u. Ausdehnung noch nicht fixiert
- Öffentl. Grünflächen: (§ 9 (1) 8 BBauG)
  - Parkanlagen
  - Spielplätze
- Private Grünflächen:
  - vorhanden
  - geplant, Abgrenzung noch nicht fixiert
- Bäume zu erhalten
- Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 1 BBauG)
- Altstadtblick freizuhalten
- Schnittlinien
- Räumlicher Geltungsbereich des Rahmenplanes

0 10 20 30 40 50

N

Stadtplanungsamt Bietigheim / Enz

Dez. 1969

ergänzt durch weitere Angaben über Verkehrswege, Nutzungsvorschläge, Ausführungsmöglichkeiten usw.
(Mit freundlicher Genehmigung des Stadtplanungsamtes Bietigheim, Stadtbaudirektor Gormsen.)

aufnahme» im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung, also der Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Die gründliche Durchleuchtung der Verhältnisse in städtebaulicher, wirtschaftlicher und personeller Hinsicht muß die gefährdeten Bereiche der Gemeinde aufzeigen und eine Prognose für die künftige Entwicklung ermöglichen. Aus der Auswertung der Erkenntnisse bei der Flächennutzungsplan-Aufstellung muß die Gemeinde im Rahmen der von der Regional- und Landesplanung vorbestimmten Entwicklungsziele die Entscheidungen für die weitere Gestaltung des Ortsbereiches fällen. Dies kann sich sowohl auf die innerörtlichen Verhältnisse auswirken und Sanierungsmaßnahmen hervorrufen oder kann die Notwendigkeit der Erschließung neuer Baugebiete ergeben. Aus diesem Grunde bezieht sich das neue Städtebauförderungsgesetz sowohl auf die städtebaulichen Sanierungsverfahren als auch auf die Entwicklungsmaßnahmen. In sehr vielen Fällen werden sich beide Vorgänge gegenseitig ergänzen müssen, um Fehlentwicklungen vorzubeugen oder eine volle Heilung der langfristigen Versäumnisse zu erreichen.

Die bei der Flächennutzungsplanung erkannten städtebaulichen Problemgebiete bedürfen nun einer weitergehenden planerischen Überprüfung. Es muß festgestellt werden: In welchem Umfang wirken diese Problemgebiete auf ihre Umgebung ein oder welche äußeren Einflüsse haben den bestehenden Zustand herbeigeführt? Neben der zu starken Überalterung und Verdichtung handelt es sich vielfach um Flächen, die durch die Auswirkungen des Verkehrs und der Industrie in ihrem Wert gemindert wurden oder aber wurden durch unzureichende Planung die Blockinnenflächen ungenügend genutzt oder der ungünstige Grundstückszuschnitt nicht verbessert.

Das Ergebnis der Erkenntnisse aus diesen verfeinerten Untersuchungs- und Planungsmethoden sollte dann seinen Niederschlag im sog. «städtebaulichen Rahmen- oder Programmplan» finden. Das Bundesbaugesetz und das Städtebauförderungsgesetz kennen diesen Begriff zwar nicht, trotzdem hat er sich in der planerischen Praxis als notwendig herausgestellt. Über die zeichnerische Form und den Inhalt dieses Rahmenplanes werden z. Z. beim Innenministerium Baden-Württemberg Überlegungen angestellt. Es ist jedoch schon bekannt, daß aus ihm hervorgehen soll, in welchem Umfang eine bestehende Gemeindestruktur innerhalb einer bestimmten Frist verändert werden soll. Der Plan darf also nicht nur über die Verkehrsführung und die städtebauliche Gliederung Auskunft geben, sondern er sollte auch über das vorgesehene Verfahren und die Zeitfolge seiner Verwirklichung Vorschläge machen. Dazuhin sollte er die sozialen Verhältnisse berücksichtigen und die Finanzierungsmöglichkeiten beachten. Es kann sich also nur um eine Folge von Plänen und Darstellungen handeln, die sich gegenseitig ergänzen, ähnlich wie dies auch für den Flächennutzungsplan gilt. Dazu bedarf es selbstverständlich einer ausführlichen Erläuterung der Planungsziele und -verfahren.

Im einzelnen wird der Rahmenplan wohl folgende Aussagen enthalten müssen:

1. Das Verkehrssystem der Gemeinde läßt sich folgerichtig in die überörtlichen Straßen, die Sammelstraßen, die Erschließungsstraßen und die Fußgängerverbindungen sowie die Flächen für den ruhenden Verkehr gliedern. Ferner müssen die Anschlußpunkte des öffentlichen Nah- und Fernverkehrs dargestellt werden.
2. Die stadträumliche Gliederung wird in dieses Verkehrssystem eingebunden. Das Erlebnis einer Gemeinde beruht im wesentlichen auf den räumlichen Beziehungen seiner Bebauung, die sich durch städtebauliche Festpunkte (Türme, Brunnen, wichtige Fassaden usw.), Raumbegrenzungen und Gebäudefolgen ergeben. Das Verhältnis der Freiflächen zu den umgebenden Baukörpern und zu Menschen, das Grün im städtebaulichen Raum und noch einige andere Faktoren werden diesen Teil des Rahmenplanes beeinflussen und zu einer Aussage führen.
3. Das Verfahren der Sanierung ergibt sich weitgehend aus den im vorgenannten Plan gemachten Aussagen. Bestimmt ein städtebaulicher Festpunkt, z. B. ein Baudenkmal, die maßstäbliche Ausbildung der Umgebung, so wird dies auf die Durchführung weitgehende Folgen haben. Man wird auf großflächige Abbruchmaßnahmen verzichten müssen und nur eine behutsame Neugestaltung und Renovierung der Bebauung vornehmen können. Der Katalog der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten wird im folgenden noch genannt werden.
4. Die Vorstellungen der Gemeinde über die Durchführung des Sanierungsverfahrens sollen hier ausgebreitet werden. In Frage kommen: Die Übernahme aller Vorgänge durch einen Sanierungsträger, also eine öffentlich-rechtliche oder eine privat-rechtliche Gesellschaft. Als solche können sich z. B. alle beteiligten Grundeigentümer zusammenschließen. Es ist aber auch möglich, die Durchführung der Sanierung jedem einzelnen Grundeigentümer selbständig, unter mehr oder weniger starker Beratung und Förderung durch die Gemeinde, zu überlassen. Die rechtlichen

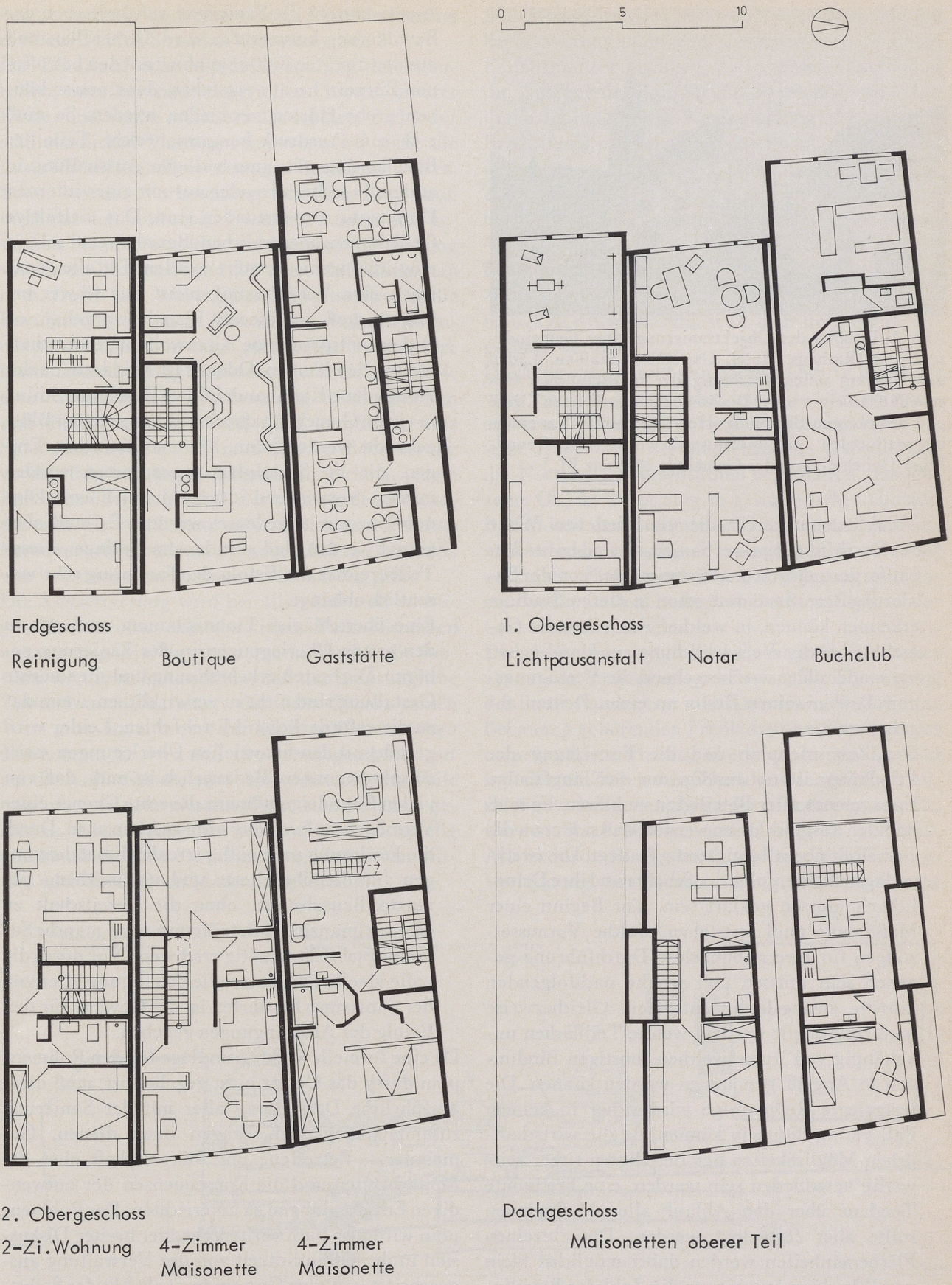


Abb. 2. Vorschläge zur Aufwertung einer alten Bausubstanz durch Modernisierung und Erneuerung unter Konservierung erhaltenswerter Fassaden. (Aus: Schwäb. Hall, Ansätze einer Stadterneuerung. Mit freundlicher Genehmigung der Neuen Heimat Baden-Württemberg, Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft mbH. Stuttgart.)

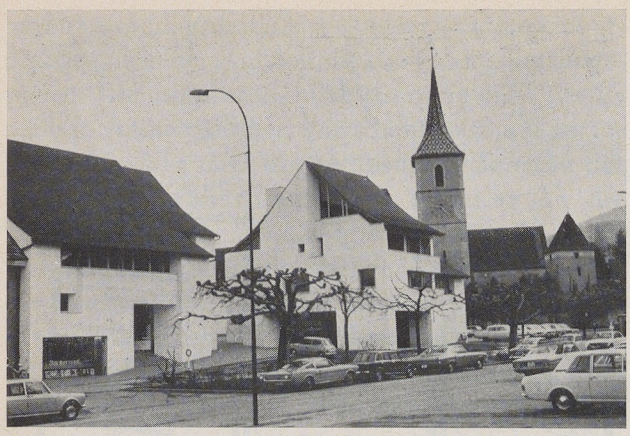


Abb. 3. Beispiel der Objektsanierung eines Gemeindezentrums (Rathaus, Hotel, Gaststätte, Saalbau, Läden und Praxen) unter Beachtung der maßstäblichen Gegebenheiten einer unter Denkmalschutz stehenden Kirche und der übrigen Bebauung. Hervorgegangen aus einem internationalen Architektenwettbewerb. (Mit freundlicher Genehmigung der Gemeinde Muttenz BL.)

Voraussetzungen für die verschiedenen Wege der Durchführung einer Sanierung sind im Städtebauförderungsgesetz aufgezeigt. Der von der Sanierung Betroffene muß schon in diesem Stadium erkennen können, in welcher Form ihm die Gemeinde bei der Verwirklichung zur Hand gehen kann oder ob er vorübergehend die Verfügungsgewalt über seinen Besitz an einen Dritten abgeben muß.

5. Der Zeitstufenplan und die Festsetzung der Prioritäten ist notwendig, um das langfristige Engagement aller Beteiligten zu klären. Es muß dadurch ausgeschlossen werden, daß sich etwa die Gemeinde überall gleichzeitig festlegt. Die zweckmäßigste Reihenfolge der Schritte und ihre Dringlichkeit müssen geklärt sein. Vor Beginn einer Maßnahme muß feststehen, welche Voraussetzungen für ihre reibungslose Durchführung gegeben sein müssen und welche nachfolgenden Schritte zwangsläufig entstehen. Gleicherweise muß festgestellt werden, welche Teilflächen unabhängig von irgendwelchen sonstigen Bindungen in Angriff genommen werden können. Die festgelegte Reihenfolge wird sicher in keinem Fall verbindlich sein können, da die wirtschaftlichen Möglichkeiten der Beteiligten sicher zeitweilig verschieden sein werden, eine bestimmte Tendenz über den Ablauf aller Maßnahmen sollte aber festgelegt werden. Die einzelnen Flächeneinheiten werden dabei möglichst klein gewählt, denn je geringer die Zahl der Beteiligten im Einzelfall ist, desto leichter sind die einzelnen Abschnitte zu verwirklichen.
6. Der Sozialplan soll deutlich werden lassen, welche Auswirkungen die Sanierung auf das Leben der Bevölkerung hervorrufen wird. Dieser Plan muß aus der direkten Fühlungnahme mit den betroffenen Bürgern heraus entstehen, denn nur so können grobe Härten vermieden werden. So muß z. B. zum Ausdruck kommen, welche Teile der Bevölkerung mit einer völligen Aussiedlung in andere Stadtbezirke oder nur mit einer internen Umsetzung einverstanden sind. Das vielfältige Geflecht der menschlichen Beziehungen soll ja möglichst wenig zerstört werden. Da alte Menschen eine Verpflanzung meist nur schwer ertragen, muß aus diesem Plan hervorgehen, ob und wo entsprechende Altenwohnungen geschaffen werden können. Oder es ist zu klären, ob der vorhandene Kleinhandel durch Zusammenschluß in einem Gemeinschaftswarenhaus zu neuer Blüte gebracht werden kann. Die mannigfachen Fragen, die im Sozialplan angesprochen werden müssen (vorwiegend in schriftlicher Form), können hier nur angedeutet werden. Es muß aber gesagt werden, daß gerade vom Gelingen dieses Teilbereiches der Erfolg der Sanierung sehr wesentlich abhängt.
7. Eine überschlägige Finanzplanung muß mit zu den ersten Überlegungen in der Sanierung gehören. Die beste Verkehrslösung und die schönste Gestaltung sind nicht zu verwirklichen, wenn dazu die erforderlichen Mittel fehlen. Leider wird gerade mit den finanziellen Überlegungen meist zu spät begonnen. Bedauerlich ist auch, daß von vielen Grundeigentümern die echte Chance einer Vermögensaufwertung nicht gesehen wird. Durch die Forderung nach völlig irrealen Ersatzleistungen für die überalterte und unzureichend genutzte Bausubstanz, ohne die Bereitschaft zu eigener finanzieller Beteiligung, wird manche Sanierungsabsicht unnötig erschwert. Nur durch die volle ideelle und materielle Beteiligung aller von der Sanierung Berührten ist die Gewähr für den Erfolg der Anstrengungen gegeben.

Da eine formelle Rechtsgrundlage für den Rahmenplan durch das Gesetz nicht gegeben ist, muß diese ausführliche Darstellung aller mit der Sanierung zusammenhängenden Fragen dazu dienen, Gemeinderat, Betroffene und Bürgerschaft über die Möglichkeiten und die Konsequenzen der notwendigen Entscheidungen zu unterrichten. Der Rahmenplan wird also nach vorhergehender breiter Diskussion in der Öffentlichkeit von der Verwaltung ausgearbeitet und vom Gemeinderat als Akt der Selbstbindung beschlossen. Ein Zurück von dem einmal betretenen Weg wird es nicht mehr oder nur unter größten finanziellen und ideellen Schädigungen ge-

ben, worauf nur noch eine weitere Verschlechterung der bestehenden Situation eintreten wird.

Die Erhaltung oder Wiederherstellung der kulturellen, ideellen und materiellen Werte unserer Dörfer und Städte muß aber das erklärte Ziel jeder städtebaulichen Planung sein, wenn wir nicht die Basis für künftige Entwicklungen beseitigen wollen. Schon bei der Vorbereitung der Sanierung muß nicht nur den politischen Gremien, sondern der gesamten Bevölkerung klar werden, daß die Achtung vor diesen Werten Grundsatz jeder Maßnahme sein muß. Durch eine breite Öffentlichkeitsarbeit ist die Bevölkerung davon zu überzeugen, daß die kulturellen Werte auch in einer geänderten Umwelt ihre Daseinsberechtigung besitzen, die ideellen Werte eine Erneuerung und Aufwertung erfahren sollen und die materiellen Werte nicht leichtfertig aufs Spiel gesetzt werden. Es muß also der Bevölkerung verdeutlicht werden, daß Sanierung nicht in jedem Fall den völligen Abbruch des bestehenden Zustandes und die Aufhebung aller bisherigen örtlichen Besonderheiten bedeutet, sondern daß es eine Reihe von verschiedenen Formen der Sanierung gibt:

Die *Konservierung* wird bei allen kulturell wichtigen Bauten oder städtebaulichen Raumbildungen anzuwenden sein. Es muß versucht werden, die Substanz wieder so herzustellen, daß der ursprüngliche Zustand und Charakter, der dem Objekt seinen Wert gibt, unverändert auf künftige Generationen überkommt. Es wird sich also vorwiegend hier nur um die Ausbesserung oder Auswechselung der Teile handeln, die dem Gesamtobjekt zum Schaden gereichen. Dieses Vorgehen wird oft sehr kostspielig und kaum ohne die Förderung aus öffentlichen Mitteln oder durch einen Mäzen möglich sein.

Die *Modernisierung* wird daher häufiger als die Konservierung angewandt werden müssen. In diesen Fällen muß es gelingen, den inneren Gehalt und die Nutzung der Bausubstanz so zu aktivieren, daß die Erhaltung durch Konservierung der äußeren Erscheinung oder einzelner Bauelemente unter Beachtung einer zeitgemäßen Nutzung erfolgt. In der einfachsten Form handelt es sich hier um den Einbau moderner Installationen zur Verbesserung des Wohnwertes, kann aber bis zum völligen inneren Umbau zur Aufnahme neuer Funktionen führen. Als Beispiel soll nur der Umbau eines alten Bürgerhauses zu einem Stadtmuseum oder dergleichen angeführt werden.

Die *Erneuerung* stellt den nächsten Schritt dar. Hier wird eine alte Bausubstanz teilweise oder vollständig beseitigt und durch neue Bauausführungen ersetzt. Dabei wird der städtebauliche Maßstab und die Nutzung im wesentlichen beibehalten, das einzelne Objekt bleibt aber in gestalterischer Hinsicht Bestandteil des Gesamtensembles. Diese Maßnahmen werden vorwiegend vom Eigentümer selbst veranlaßt. Eine grundsätzliche Änderung tritt somit weder in den Besitzverhältnissen noch in der Gemeindestruktur ein.

Die *Auskernung* stellt eine Zusatzform der bisher genannten Sanierungsformen dar. Die Entwertung des Baubestandes trat vielfach nur ein, weil die zur Bebauung gehörenden Freiflächen zum Nachteil der ursprünglichen Nutzung überbaut wurden. Da man in früheren Zeiten den Schritt aus der (vielfach nur geistig vorhandenen) Enge des Mauerrings scheute, wurden Straßenräume und Hofflächen überbaut. Allein durch die Auskernung dieser Freiflächen in Verbindung mit Konservierung, Modernisierung

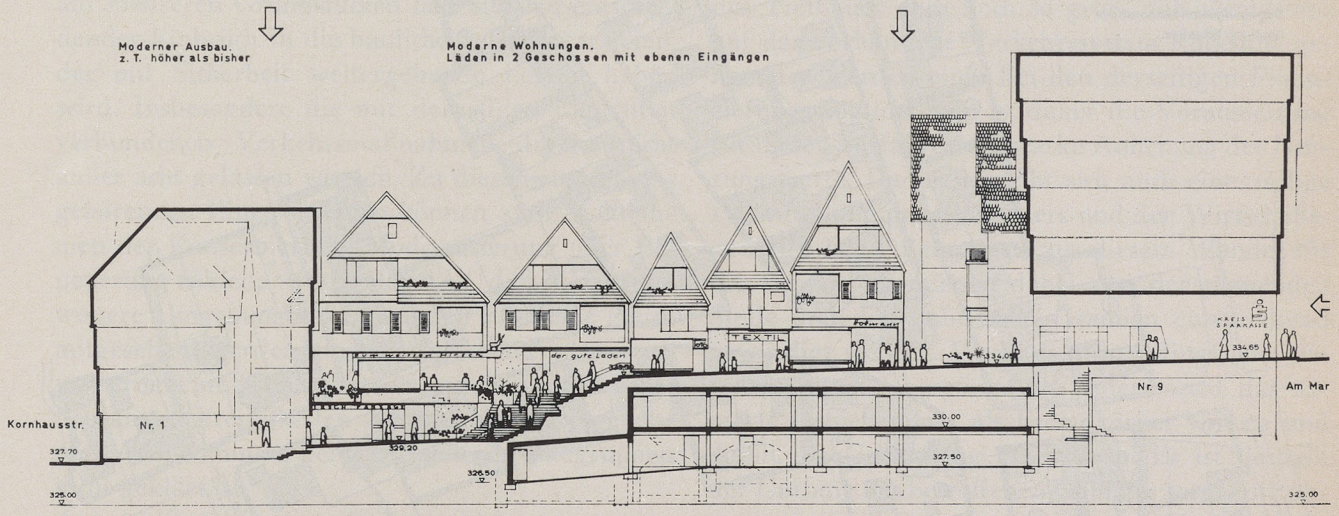


Abb. 4. Auskernung eines überalterten Baublocks mit Modernisierung und Erneuerung der Bausubstanz. Aktivierung der Blockinnenfläche durch Einbau einer Tiefgarage unter Ausnützung der Geländeverhältnisse und Schaffung eines Fußwegenetzes mit zusätzlichen Ladenfronten. (Planung Lammblock Tübingen, Arch. Dipl.-Ing. F. K. Schmidt, Tübingen. Mit freundlicher Zustimmung des Stadtplanungsamtes Tübingen.)

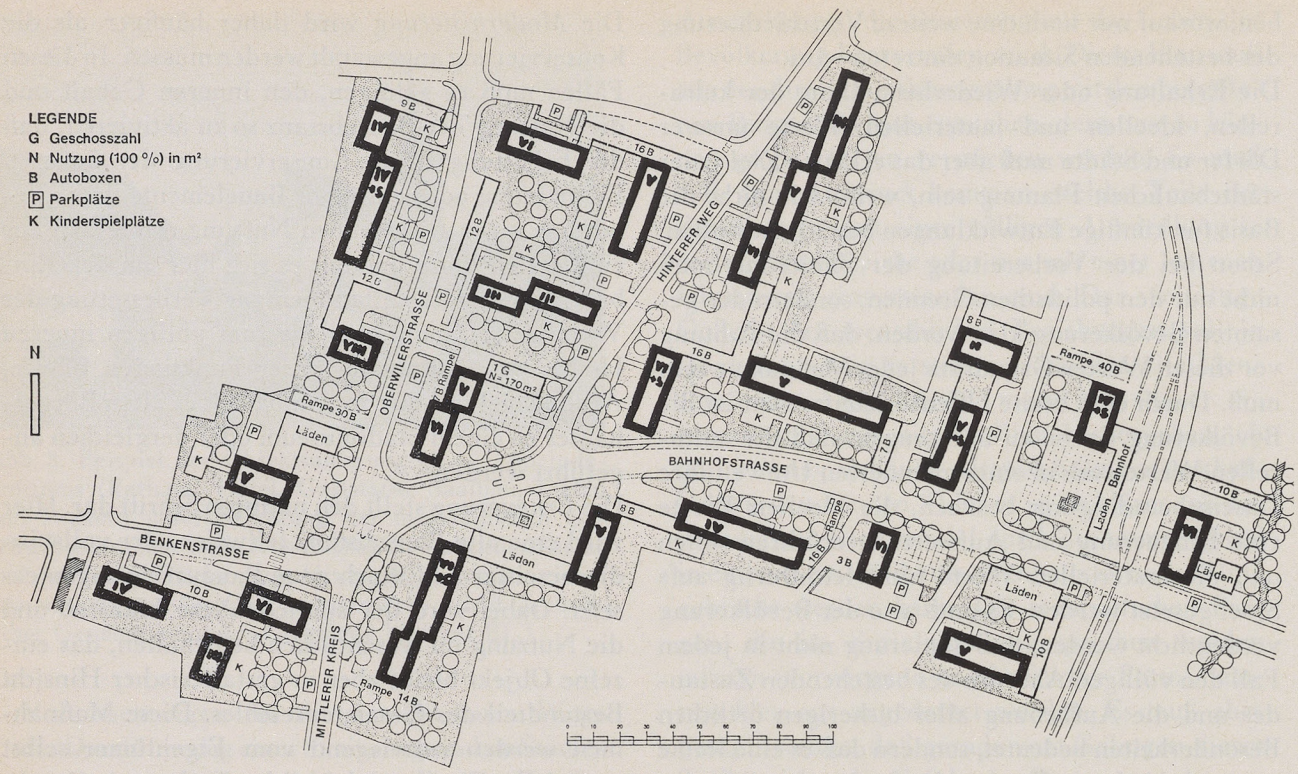
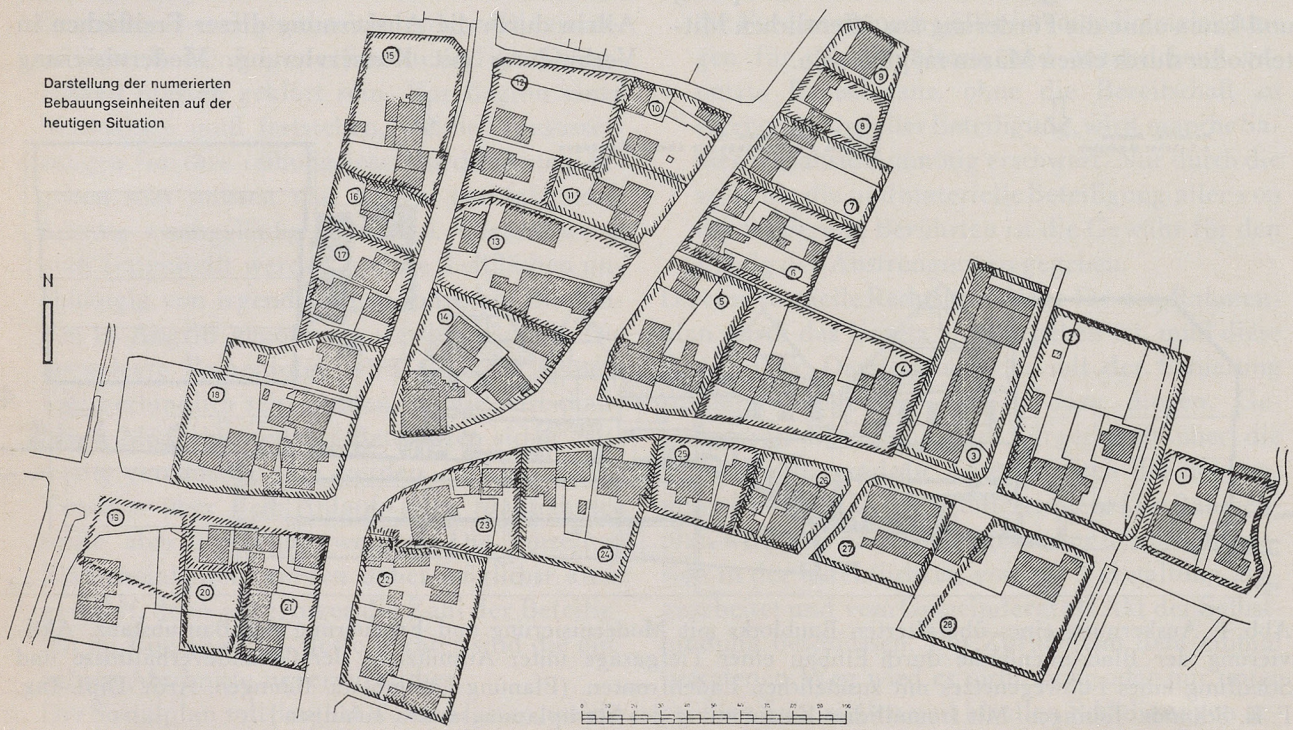


Abb. 5. Gegenüberstellung von Planung und Zustand für eine totale Flächensanierung einer Gemeinde im Einzugsbereich einer Großstadt. Ein angrenzender Bereich der ehemaligen Dorfmitte mit der unter Denkmalschutz stehenden Kirche soll unter Beachtung der Maßstabsverhältnisse durch eine additive Flächensanierung bereinigt werden. (Planung Therwil bei Basel, mit freundlicher Genehmigung. Arch. SIA BSA M. Bütler, Muttenz BL.)



und Erneuerung lassen sich schon gute Erfolge zu einer Wiederbelebung der Sanierungsgebiete erreichen. Als Sonderfall sei noch erwähnt, daß die Auskernung der Innenhöfe auch eine 100 %ige Überbauung mit einem Geschoß ergeben kann. Damit wird die Hoffläche um eine Ebene angehoben, bei voller Ausnutzungsmöglichkeit im Erdgeschoß und Verbesserung der Zustände in den Obergeschossen.

Die *Objektsanierung* erst bedeutet einen völligen Wandel der Bausubstanz. Mit diesem Begriff wird die Beseitigung eines Gebäudes und dessen Ersatz durch einen Neubau bezeichnet, unter neuzeitlicher Gestaltung und meist auch völlig veränderter Nutzung. Durch derartige Objektsanierungen ergeben sich in der Regel dann mehr oder weniger große Rückwirkungen auf die Struktur des Baugebietes. Daß aber gerade diese Maßnahmen auch besondere Gefahren in sich bergen, darf nicht verschwiegen werden. Durch das Herauslösen der wertvollsten Objekte kann sehr oft für die Umgebung der Anreiz zum Nachziehen abgewürgt werden, daß nur die wenig rentierlichen Objekte übrigbleiben. Damit ist aber auch dem Schrittmacher meist nicht gedient. Es muß also dringend davor gewarnt werden, durch die Streuung von Einzelobjekten einen Gemeindeorganismus sanieren zu wollen. In den meisten Fällen wird die verbleibende schlechte Altsubstanz den Neubau eher abwerten, als es diesem gelingen kann, die Umgebung aufzuwerten.

Durch Zusammenfassung mehrerer Einzelobjekte, der *Gruppensanierung*, kann erst ein ausreichend starker Magnet gebildet werden, welcher größere Auswirkungen auf die Umgebung hervorzurufen vermag. Nur durch dieses gemeinsame Vorgehen auf mehreren Grundstücken läßt sich ein entscheidender Einbruch in die bauliche Substanz erzielen, der mit Sicherheit weitergehende Folgen haben wird. Insbesondere die mit derartigen Eingriffen verbundenen Verkehrsmaßnahmen dürfen nicht außer acht gelassen werden. Zu diesen zusammengehörenden Einzelobjekten können auch Maßnahmen der Konservierung, Modernisierung oder Erneuerung zählen, wichtig dabei ist, daß die auf die weitere Umgebung zukommenden Probleme gleich mitgesehen werden und entsprechend planerisch vorbereitet sind. Es kann sonst eines Tages zu unliebsamen Streitigkeiten führen, wenn die gegenseitige Abstimmung der verschiedenen Baugruppen nicht geklärt ist.

Aus der Summierung all dieser bisher genannten Sanierungsformen entsteht dann die sogenannte *«additive Flächensanierung»*, wenn sich die Einzelmaßnahmen über größere Flächen erstrecken und dabei doch die planerische Einheit gewahrt bleibt. In den meisten Fällen, auch gerade in den kleinen und mittleren Gemeinden wird dieses Verfahren die Regel sein, werden die geschilderten Maßnahmen von der Konservierung bis zur Gruppensanierung auf einer größeren Fläche zusammengefaßt werden müssen, um einen optimalen Effekt bei minimalem Aufwand zu erreichen. In welchem Umfang das Einzelgrundstück in die Sanierung einbezogen werden soll, kann hier am besten auf die besonderen Verhältnisse abgestimmt werden. Dabei ist es auch durchaus möglich, Zwischenstufen vorzunehmen in der Form der abschnittsweisen Durchführung, entsprechend den finanziellen Möglichkeiten von Grundeigentümern, Gemeinde und sonstigen Förderungsträgern. Da dabei aber auch Rücksichten auf den Maßstab der zu erhaltenden Bausubstanz genommen werden müssen, ist durch die additive Flächensanierung natürlich niemals eine maximale Steigerung der Nutzung zu erzielen. Da die Förderungsmittel von Bund und Land bei weitem nicht ausreichen, um allen Anforderungen entsprechen zu können, werden wir also in der additiven Flächensanierung die Verfahrensform sehen müssen, der wir unser besonderes Augenmerk schenken müssen, wenn wir unsere finanziellen und technischen Möglichkeiten real einschätzen.

Die *totale Flächensanierung* mit all ihren Konsequenzen wird nach all den genannten Schwierigkeiten nur in relativ wenig Fällen möglich sein. Totale Sanierung bedeutet den völligen Abbruch der gesamten Bausubstanz und den vollständigen Neuaufbau größerer Flächen. Schon beim Wiederaufbau nach dem Kriege war dieses Verfahren nur beschränkt möglich. Meist sind die enormen Werte des Tiefbaues doch noch so groß, daß wenigstens auf das vorhandene Verkehrssystem Rücksicht genommen werden muß. Bei den derzeitigen Finanzierungsmöglichkeiten ist daher die Voraussetzung für dieses Verfahren die starke Anhebung der Nutzungswerte. Dadurch ergibt sich auch eine völlige Umwandlung des Charakters und der Wirtschaftsstruktur. Die Folgerungen aus diesem Wandel für die Umgebung müssen dabei von der planenden Stelle und den politischen Gremien entsprechend gewürdigt werden. Wenn es nicht gelingt, hier die notwendigen Übergänge zu finden, wird das sanierte Gebiet immer als Fremdkörper wirken und damit die Gesundung erschweren. Es ist deshalb der Umfang des betroffenen Gebietes sorgfältig abzugrenzen und für entsprechende Anschlußmaßnahmen zu sorgen.

Aus diesen Ausführungen mag hervorgehen, daß Sanierungsmaßnahmen auf das gesamte Leben im

Bereich der beabsichtigten Vorhaben starke Auswirkungen zeitigen. Einerseits treten für die Bewohner Beeinträchtigungen durch die Bauarbeiten ein, die vertrauten Einkaufsmöglichkeiten verschwinden, nachbarliche Beziehungen werden unterbrochen. Andererseits wirken sich auch für die Geschäftswelt die Abbruch- und Bauarbeiten umsatzhemmend aus, die sich gegenseitig ergänzenden und damit Kaufkraft anziehenden Geschäfte werden auseinandergerissen, verkehrsbeschränkende Maßnahmen ergeben nachteilige Wirkungen. Um diese Beeinträchtigungen des Wohnens und der Wirtschaft zu mildern, muß die Gemeinde, als Träger der Planungshoheit und wesentlicher Interessent am Zustandekommen der Sanierung, zusätzliche Maßnahmen ergreifen oder deren Einleitung durch einen Träger veranlassen. Diese Maßnahmen gehören also mit zum Sanierungsvorhaben und müssen in die Planung mit einbezogen werden:

Die *Bereitstellung von Ersatzwohnraum* für die aus dem Sanierungsgebiet ausziehenden Eigentümer und Mieter muß langfristig vorbereitet sein. Da vor allem die Mieter der sanierungsbedürftigen Gebiete zu den sozial schwächeren Einkommensschichten gehören, müssen vorwiegend billige Sozialwohnungen bereitgestellt werden. Vielfach sind aber selbst diese mit dem heute üblichen sanitären Komfort nicht ohne weiteres für diesen Personenkreis erschwinglich. Es muß daher oft im Wege des Ringtausches erst eine Zahl anderer Wohnungen ähnlichen Standards und Preisniveaus in einem nicht für die Sanierung vorgesehenen Gebiet gefunden werden, ehe die Räumung begonnen werden kann. Daß hierzu erst eine entsprechende Zahl von Wohnungen im Eigentum oder unter Kontrolle der Gemeinde vorhanden sein muß, liegt nahe.

Für die auszusiedelnden Eigentümer läßt sich in der Regel der erforderliche Ersatz leichter in Form von Wohn- oder Geschäftsgrundstücken oder von Stockwerkseigentum beschaffen. Zumal die Förderungsbestimmungen hier teilweise recht günstige Finanzierungsmöglichkeiten bieten und der Bodenwert in den Neubaugebieten meist unter dem vergleichbaren Wert im Sanierungsgebiet liegt.

Die *Umsiedlung* innerhalb des Sanierungsgebietes setzt zur Verfügung stehende freie Wohn- und Geschäftsräume voraus. Gerade in den Gebieten, in denen nur die additive Flächensanierung vorgesehen ist, läßt sich dieser Raumbedarf aber nicht durch Erhöhung der Nutzung (z. B. in Form von weiteren Geschossen) schaffen, sondern muß durch zusätzliche Aussiedlung anderer Bewohner gewonnen werden. Die Gemeinde oder der Sanierungsträger müssen also schon in den ersten Abschnitten der Sanierung versuchen, die Umsiedlungsinteressenten der nachfolgenden Abschnitte unterzubringen, um dort vorsorglich Luft zu schaffen. Es bedarf eines fein ausgeklügelten Ringtauschverfahrens, um hier alle Beteiligten zur rechten Zeit an den rechten Ort zu bringen. So kann es zum Beispiel vorkommen, daß ein neuer Laden in einem sanierten Gebäude erst dann endgültig bezogen werden kann, wenn ein anderer Betrieb durch eine nachfolgende Baumaßnahme seine endgültige Unterkunft gefunden hat.

Die *Bereitstellung von Interimslösungen* wird vornehmlich für Handelsbetriebe notwendig werden, die infolge ihrer besonderen Eigenart oder ihres Warenangebotes an einen bestimmten Platz gebunden sind. Gerade für Spezialgeschäfte wird ja der Umsatz sehr wesentlich vom Standort bestimmt. In diesen Fällen muß entweder die schon erwähnte vorübergehende Unterkunft in einem schon sanierten Gebäude gefunden werden oder es muß auf einer sonstigen freien Fläche oder einem schon abgeräumten Grundstück eine provisorische, aber doch möglichst gleichwertige Nutzungsmöglichkeit geboten werden. Daß derartige Interimsbauten nicht immer einfach und billig ausgeführt werden können, dürfte einleuchten. Gelingt aber diese Zwischenlösung nicht, so können die geforderten Ausfallentschädigungen oft ein ganzes Sanierungsverfahren in Frage stellen, wenn überhaupt eine zeitweilige Schließung des Betriebes hingenommen werden kann.

Die für diese Aussiedlungen, Umsiedlungen und provisorischen Unterbringungen anfallenden Kosten belasten die Finanzierung einer Sanierungsmaßnahme durch Erhöhung der unrentierlichen Kosten recht erheblich. Es muß daher Ziel der Planung sein, diese Vorgänge möglichst zu reduzieren oder ganz zu vermeiden. Der ganze Verfahrensablauf muß so gestrafft werden, daß keinerlei Leerlauf eintritt, anderseits darf aber auch keine Überstürzung schwerwiegende Fehler hervorrufen. Es braucht daher sicher nicht mehr betont zu werden, daß die Stadt- und Dorfsanierung nur dann funktionieren kann, wenn eine ins Detail gehende Planung alle Beteiligten erfaßt hat und von allen Beteiligten mitgetragen wird. Gegen den Willen einzelner Bevölkerungs- oder Wirtschaftskreise muß ein derartiger Eingriff scheitern und zu einer weiteren Verschlechterung des Zustandes führen. Ganz ohne persönliche Härten für den einen oder anderen mögen diese Maßnahmen zwar nicht durchzuführen sein, aber es hat sich schon wiederholt gezeigt, daß mancher Betroffene nachträglich froh war, daß man ihn zu seinem Glück gezwungen hat.

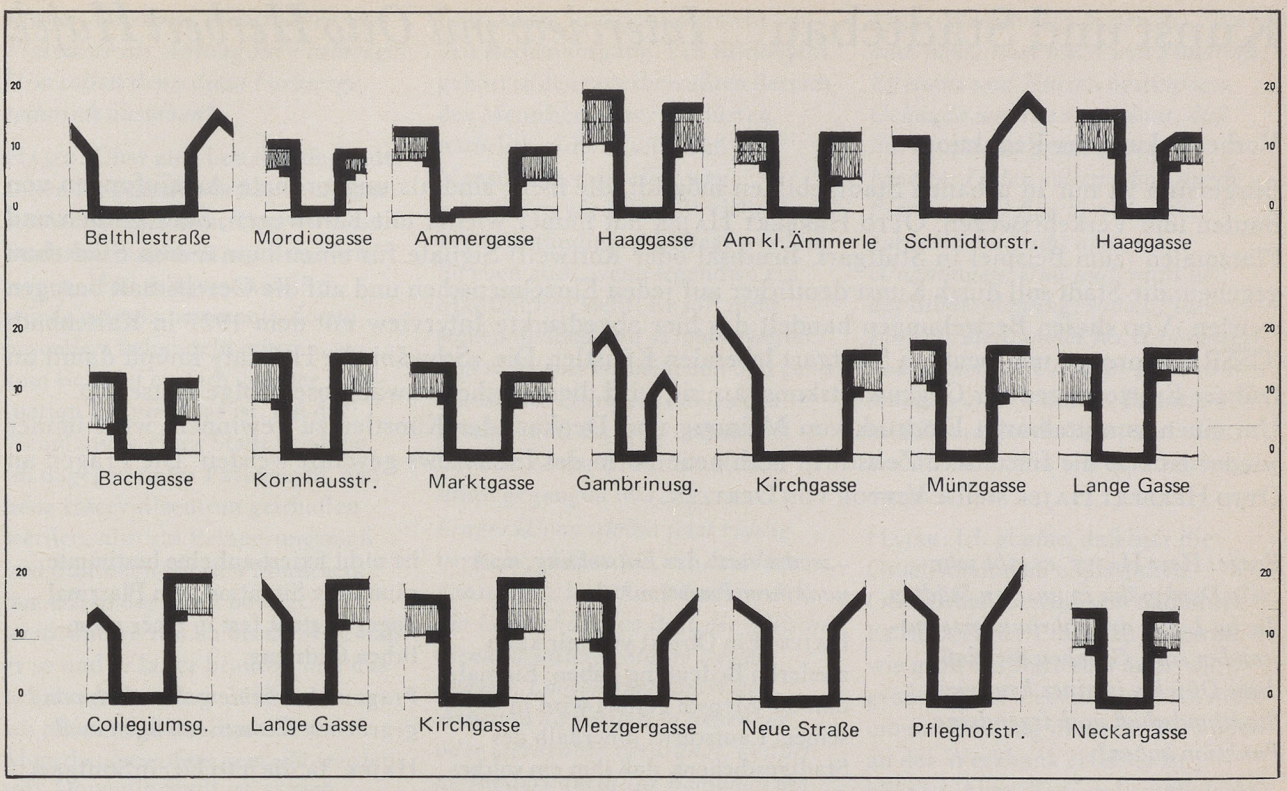


Abb. 6. Straßenprofile 1 : 1000. Zweck: Ermittlung des für das Erscheinungsbild der Tübinger Altstadt bestimmenden Maßstabs.

Es wurde schon ausgeführt, daß es aber besser ist, wenn die Betroffenen durch rechtzeitige Aufklärung vom Sinn und Zweck der beabsichtigten Sanierung überzeugt wurden. Es bedarf einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, die sich nicht nur an die unmittelbar im Sanierungsbereich Wohnenden wendet, sondern an die gesamte Bevölkerung der ganzen Gemeinde. Durch die vielfältigen Gespräche am Arbeitsplatz, beim Einkauf usw. muß sich die richtige Einstellung bei allen Bürgern durchsetzen und damit die unmittelbar Berührten zum Mitdenken veranlassen. Die Verwaltung der Gemeinde, die politischen Gremien, der Sanierungsträger und der Planer dürfen keine Gelegenheit auslassen, die Bereitschaft zur Mitwirkung zu wecken und zu fördern. Ein nicht immer leichtes, am Ende aber doch lohnendes Unterfangen! Die Planung muß so sinnvoll und einleuchtend ausgearbeitet werden, daß sie von jedermann verstanden werden kann. Das Unterschieben irgendwelcher versteckter Ziele oder gar das mutwillige Überfahren einzelner Interessen wird in Bälde zu Schwierigkeiten führen. Es ist nichts schlimmer, als wenn ein einmal aufgebautes Vertrauen enttäuscht wird. Aus diesem Grunde darf auch die einmal gefaßte Richtung und das Planungsziel nicht leichtfertig verlassen werden, um kurzfristigem Druck nachzugeben. Gemeinde, Sanierungsträger und Planer machen sich unglaubwürdig und stellen das ganze Verfahren in Frage, wenn etwa die mutigen Schrittmacher der Sanierung durch nachfolgende Ausführungen geschädigt oder gar zu einer Wiederholung der Aufwendungen gezwungen würden. Es ist mit die Kunst des Planers und die Haltung der verantwortlichen Gremien, den Rahmenplan der Sanierung so auszuarbeiten, daß die notwendigen Entwicklungsmöglichkeiten und die Anpassung an die sich ständig ändernden Bedürfnisse gegeben sind und dabei doch eine folgerichtige Grundtendenz nicht verlassen werden muß. Mit diesen Ausführungen sollte gezeigt werden, daß die Erkenntnis der Notwendigkeiten zur Sanierung eines Dorfes oder einer Stadt niemals leichtgenommen werden darf. Die Entscheidung, den Versuch einer Heilung des erkrankten Körpers zu wagen, erfordert eine sorgfältige Vorausplanung und eine gewissenhafte Vorbereitung aller Eingriffe, den Mut zur oftmals unpopulären Maßnahme und die Bereitschaft zur Beteiligung mit allen ideellen und wirtschaftlichen Kräften. Nur unter diesen Voraussetzungen kann die schwere Aufgabe so gelöst werden, daß letzten Endes alle Beteiligten und Betroffenen davon einen Gewinn haben. Es muß klarwerden, daß nur eine gesunde Gemeinde den Lebensraum für die Zukunft bieten kann. Damit wird jede geglückte Sanierungsmaßnahme über ihren engeren Bereich und über den Augenblick hinaus in die Zukunft ausstrahlen.