

Inhalt

Vorwort	7
Einleitung	8
A. Städtebauliche Sanierung – Ziele und Verfahrensgang	9
I. Zielsetzungen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	9
II. Verfahren und Instrumente zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen	12
1. Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme	12
2. Durchführung der Ordnungsmaßnahmen	14
3. Grundstücksveräußerung und Baumaßnahmen	16
4. Zusammenfassung der Grundaspekte	19
III. Umfang der Sanierungsvorbereitung	20
1. Sanierungsvorbereitung – vorbereitende Untersuchungen	20
2. Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit	22
3. Die Zweckmäßigkeit und Dringlichkeit einer Sanierungsmaßnahme	23
4. Bestimmung der Neuordnungsziele und Abgrenzung des Sanierungsgebietes	24
5. Bestimmung der Ansatzpunkte für alternative Sanierungskonzepte	25
IV. Bürgerschaftliche Beteiligung an der Sanierungsvorbereitung	28
V. Organisatorische Aspekte der Sanierungsdurchführung	30
B. Inhalt und Methodik der vorbereitenden Untersuchungen bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen	33
I. Lage des Untersuchungsgebietes im Verflechtungsbereich	34
1. Problemfindung im Sanierungsverdachtsgebiet	34
2. Strukturen und Tendenzen im Verflechtungsbereich	36
2.1 Abgrenzung und Charakterisierung des Verflechtungsbereiches	36
2.2 Bevölkerungsstruktur und Entwicklungstendenzen	37
2.3 Wirtschaftsstruktur und Entwicklungstendenzen	39
2.4 Verkehrsstruktur und Entwicklungstendenzen	40
2.5 Infrastruktur	41
3. Maßnahmen, Pläne und Ziele für den Verflechtungsbereich	41
II. Strukturen und Entwicklungstendenzen im Untersuchungsgebiet	42
1. Aufgaben und Methoden der Strukturuntersuchung	42
2. Grundstücke und Grundeigentum	44
2.1 Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitte	45
2.2 Grundstückseigentum	45
2.3 Grundstückspreise und Grundstücksverkehr	46
2.4 Maß der baulichen Nutzung	46
2.5 Art der baulichen Nutzung	47
3. Der bauliche Bestand	48
3.1 Qualitative Aspekte	48
3.2 Quantitative und preisliche Aspekte	49
4. Die Bevölkerung	50
4.1 Zur Erhebung der Bevölkerungsdaten	50
4.2 Zusammenstellung relevanter Bevölkerungsdaten	51
5. Die Wirtschaft	51
5.1 Zur Erhebung und zum Umfang der Daten der Wirtschaftsstruktur	51
5.2 Quantitative Aspekte	52
5.3 Strukturelle Aspekte	53
5.4 Entwicklungsaspekte	53
6. Die verkehrliche Situation	54
6.1 Der fließende Verkehr	54
6.2 Der ruhende Verkehr	55

7. Die Infrastruktur	55
8. Die Umweltverhältnisse im Untersuchungsgebiet	56
III. Analyse städtebaulicher Mißstände und	
Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit	57
1. Zu den Begriffsinhalten	57
2. Analyse städtebaulicher Mißstände	59
3. Die Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit	61
3.1 Diskussion einiger methodischer Ansätze zur Bestimmung	
der Sanierungsbedürftigkeit	61
3.2 Flächen-, objekt- und funktionsbezogene Kriterien	
der Sanierungsbedürftigkeit	64
3.3 Möglichkeiten der Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit	65
3.3.1 Beurteilung der flächenbezogenen baulichen	
Sanierungskriterien	65
3.3.2 Beurteilung funktionsbedingter Sanierungsbedürftigkeit	66
3.3.3 Beurteilung der objektbezogenen Sanierungsbedürftigkeit	69
4. Aspekte der Sanierungsdringlichkeit	70
IV. Bestimmung der Neuordnungsziele	77
1. Zum Problem der Zielfindung	77
2. Bedarfsanalysen	79
3. Kapazitätsanalysen	85
V. Entwicklung möglicher Sanierungskonzepte	87
1. Bestandteile des Sanierungskonzeptes	87
2. Konkretisierung möglicher Erneuerungsprogramme	88
3. Kosten- und Finanzierungsübersicht	90
4. Sozialplan	93
5. Optimierungsrechnung und Sanierungsplanung	94
C. Zusammenfassung und Konsequenzen für die Datenbeschaffung	98
I. Eckpfeiler der Sanierungsvorbereitung aus gemeindlicher Sicht	98
1. Sanierung rechtssicher vorbereiten	98
2. Sanierung realisierbar vorbereiten	99
3. Sanierung bedarfsgerecht vorbereiten	100
II. Ablaufphasen der Sanierungsvorbereitung	
und Konsequenzen für die Datenbeschaffung	101
1. Datenerhebung zur Problemfindung	101
1.1 Relevanztest im Sanierungsverdachtsgebiet	102
1.2 Bestandsaufnahme im Verflechtungsbereich	104
2. Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet	106
2.1 Das Erhebungssystem als Instrument der Bestandsaufnahme	
im Untersuchungsgebiet	106
2.2 Befragungen als Instrument der Bestandsaufnahme	
im Untersuchungsgebiet	116
3. Informationsbedarf für die Neuordnungs- und Sozialplanung	120
3.1 Ermittlung des Flächenbedarfs für die städtischen Funktionsbereiche	
.	121
3.2 Informationsgewinnung zur Erstellung von	
Kosten- und Finanzierungsübersichten	122
3.3 Die Einstellung der Betroffenen zur Sanierung –	
Auswirkung der Sanierung auf die Betroffenen	127

ANHANG:

Verzeichnis der Anlagen	132
Literaturverzeichnis	223
Ablaufplan	
GEWOS-Schriftenreihe	