

## Investitionsverhalten privater Eigentümer in Erlanger Stadterneuerungsgebieten\*

von

ANDREAS KAGERMEIER

mit drei Abbildungen

Erhaltung und Erneuerung innerstädtischer Wohngebiete sind in den letzten 20 Jahren zu einem festen Bestandteil kommunaler Aufgabenbereiche geworden. Die Situation vieler innerstädtischer Wohngebiete war gegen Ende der 60er und zu Beginn der 70er Jahre von Attraktivitätsschwund, selektiven Abwanderungsprozessen und baulichen Degradationserscheinungen gekennzeichnet. Selektive Abwanderungen aus den Innenstädten wurden durch höher gewordene Ansprüche an Wohnung und Wohnumfeld ausgelöst. Aufgrund der nach dem Zweiten Weltkrieg einsetzenden Massenmotorisierung und des steigenden Wohlstands breiter Bevölkerungsschichten konnten diese Ansprüche in Neubauten am Rand oder außerhalb der Kernstädte realisiert werden. Die Abwanderung besserverdienender Bevölkerungsgruppen aus den Altbauquartieren und der Zuzug von einkommenschwachen Bevölkerungsgruppen (Gastarbeiter, Studenten und Rentner) führten zu Imageverlusten der innerstädtischen Wohngebiete.

Aus der Sicht privater Eigentümer war eine Folge des sinkenden sozialen Status der Quartiere die Verminderung der Renditemöglichkeiten. Gesunkene Ertragsaussichten waren oftmals ein Grund dafür, daß kontinuierliche Investitionen in Instandhaltung und Angleichung an das allgemeine Wohnniveau (Einbau sanitärer Einrichtungen, Ersatz veralteter Heizsysteme) nicht mehr vorgenommen wurden. Längerfristig führte dies zu baulichen Verfallserscheinungen, einem weiteren sozialen Absinken der Gebiete und einer Verstärkung der selektiven Abwanderungsprozesse. Die öffentliche Hand versuchte, diesen „Teufelskreis“ mit hohem Personal- und Mitteleinsatz zu durchbrechen, indem sie entweder fehlende private Investitionen durch öffentliche Fördermittel substituierte, oder versuchte, das Investitionsklima in innerstädtischen Quartieren zu verbessern.

---

\*) Der Aufsatz basiert auf einer Staatsexamensarbeit, die am Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg 1985 abgeschlossen wurde.

Über Stadterneuerungsmaßnahmen, bei denen die Kommune selbst einen Großteil der Erneuerungstätigkeit übernahm, d. h. fehlende private Investitionen durch öffentliche Investitionen ersetzte, und den damit manchmal verbundenen negativen sozialen Begleiterscheinungen (Verdrängung einkommensschwächer Bevölkerungsgruppen) liegen bereits eine Reihe von Veröffentlichungen vor<sup>1</sup>. Demgegenüber wurde bislang kaum versucht, die Entwicklung privater Investitionen in Stadterneuerungsgebieten zu untersuchen.

Im folgenden soll – anhand ausgewählter Stadterneuerungsgebiete in der Erlanger Altstadt – der Frage nachgegangen werden, wie sich das Investitionsverhalten privater Eigentümer in den letzten Jahren entwickelt hat, von welchen Faktoren das Investitionsverhalten abhängt, welchen Stellenwert kommunale Interventionen für die Entwicklung der Investitionen haben und welche Steuerungsmöglichkeiten möglicherweise eine stärkere Stimulierung privater Erneuerungstätigkeit bewirken. Zuvor wird kurz darauf eingegangen, unter welchen gesamtstaatlichen Rahmenbedingungen Stadterneuerung in Erlangen begonnen wurde (Kapitel 1) und welche Stadterneuerungsmaßnahmen von der Kommune durchgeführt wurden (Kapitel 2).

## 1 Grundzüge der Stadterneuerung

### 1.1 Die Phase der Stadtsanierung

Mit der Verabschiedung des Städtebauförderungsgesetzes 1971 wurde vom Gesetzgeber ein einheitlicher rechtlicher, organisatorischer und finanzieller Rahmen geschaffen, um den Degradationserscheinungen in den Innenstädten zu begegnen. Stadterneuerung wurde zu diesem Zeitpunkt primär unter dem Aspekt der Beseitigung baulicher und funktionaler Mängel gesehen. Das Städtebauförderungsgesetz war als zeitlich und räumlich begrenztes Rechtsinstrumentarium konzipiert. Gekoppelt mit einem erheblichen Subventionsaufwand sollte es die Neu- und Umgestaltung abgegrenzter innerstädtischer Bereiche mit besonders gravierenden Mängeln innerhalb eines begrenzten Zeitraums ermöglichen. Bei diesem Aktionsschwerpunkt übernahm die Gemeinde oder ein von ihr beauftragtes Trägerunternehmen wichtige Funktionen bei Vorbereitung und Durchführung der Sanierung. Anfangs häufig angewandter Maßnahmetyp der Stadtsanierung war, nach vorheriger Umsetzung der Bewohner in Ersatzwohnungen, die flächenhafte Beseitigung bestehender Quartiersbebauung und deren Ersatz durch Neubauten (*Flächensanierung*).

Die Ergebnisse von Flächensanierungen wurden jedoch bald als städtebaulich unbefriedigend angesehen, da dadurch der typische Charakter der Innenstädte verloren ging. Darüberhinaus waren die sozialen Probleme, die die Umsetzung der Be-

---

1) So z. B. für die Nachbarstadt Fürth: Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg (Hg). Seminarbericht. Untersuchung des Planungsprozesses der erfolgten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Fürther Gänsbergviertel. Erlangen 1985.

wohner ganzer Stadtviertel in Ausweichwohnungen mit sich brachte, nur unzureichend gelöst worden. Mitte der 70er Jahre gewann daher die zweite Maßnahmenalternative der Stadtsanierung, die erhaltende Modernisierung bestehender baulicher Anlagen (*Objektsanierung*) mehr an Gewicht. Diese Phase des Konzeptwandels war begleitet von einer stärkeren Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes und einer verstärkten Miteinbeziehung sozialer Komponenten.

Stadtsanierung beschränkte sich auf wenige Aktionsschwerpunkte innerhalb der Kernstädte, die gravierende bauliche oder funktionale Mängel aufwiesen. Mit hohem Einsatz verlorener Zuschüsse wurde versucht, in diesen Schwerpunkten neubauähnliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

## 1.2 Präventive Stadterneuerung

Kennzeichen der Stadtsanierung war eine starke direkte Einflußnahme, ein hoher öffentlicher Mitteleinsatz und eine Beschränkung auf wenige und kleine Problemgebiete. Seit Mitte der 70er Jahre zeichnete sich ab, daß neben der Behebung gravierender städtebaulicher Mängel auch versucht werden mußte, dem Entstehen neuer städtebaulicher Problemgebiete entgegenzusteuern. Präventive Stadterneuerung ist demzufolge darauf ausgerichtet, durch indirekte Einflußnahme und mit – bezogen auf die Fläche – geringerem öffentlichen Mitteleinsatz einem Absinken von Stadtquartieren zu städtebaulichen Problemgebieten entgegenzuwirken (*Sanierungsprophylaxe*). Durch diese Strategie soll die Entstehung sanierungsbedürftiger Gebiete beim ersten Anzeichen eines Gebietsniedergangs aufgehalten werden, um eine spätere Sanierung zu hohen, öffentlich zu tragenden Kosten zu vermeiden. Im Gegensatz zur Stadtsanierung kann sich präventive Stadterneuerung nicht auf kleine Gebiete beschränken, sondern umfaßt möglichst alle Bereiche der Innenstadt, die von Verfallserscheinungen bedroht sind.

Ausgehend von der Annahme, daß die Investitionsbereitschaft mit sinkendem Sozialstatus des Gebietes zurückgeht, zielt präventive Stadterneuerung darauf ab, ein Abgleiten von Quartieren zu Sanierungsgebieten vor allem dadurch zu verhindern, daß gebietsinterne Investitionsschwellen gesenkt werden. Kommunale Investitionen in quartierbezogene Infrastruktur sollen das Investitionsverhalten der privaten Eigentümer indirekt positiv beeinflussen. Begleitend werden dazu auch finanzielle Stimuli (günstige Darlehen, kleinere Zuschüsse) eingesetzt.

Infrastrukturelle Vorleistungen im Bereich der Stadterneuerung werden unter dem Begriff der „*Wohnumfeldverbesserung*“ zusammengefaßt. Wohnumfeldverbesserung umfaßt vor allem:

- Reduzierung des Durchgangsverkehrs in Wohngebieten durch Ausbau von Umfahrsstraßen,
- Bau von Parkhäusern und Tiefgaragen zur Verbesserung der Situation des ruhenden Individualverkehrs,

- Einrichtung von Fußgängerbereichen, Verkehrsberuhigung durch Umgestaltung zu Wohnstraßen,
- Anbindung an leitungsgebundene Energieträger (Gas, Fernwärme),
- Verlagerung störender Gewerbebetriebe,
- Schaffung oder Erweiterung kultureller Einrichtungen,
- Ergänzung der quartierbezogenen sozialen Infrastruktur,
- Umgestaltung und Begrünung öffentlicher Freiräume.

Während Stadtsanierung vor allem darauf abzielte, die Wohnverhältnisse den wachsenden Ansprüchen an Wohnkomfort anzupassen, setzte sich in der Stadterneuerungspolitik in der zweiten Hälfte der 70er Jahre die Erkenntnis durch, daß neben der Qualität der Wohnung auch die Qualität des Wohnumfeldes ein wichtiger Faktor für die Attraktivität der Innenstädte als Wohngebiete ist. Über Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sollte indirekt die Investitionsbereitschaft der Eigentümer erhöht werden. Im Vergleich zur Stadtsanierung bedeutete die präventive Stadterneuerung sowohl eine inhaltliche als auch gebietsmäßige Ausweitung des kommunalen Aufgabefeldes Stadterneuerung.

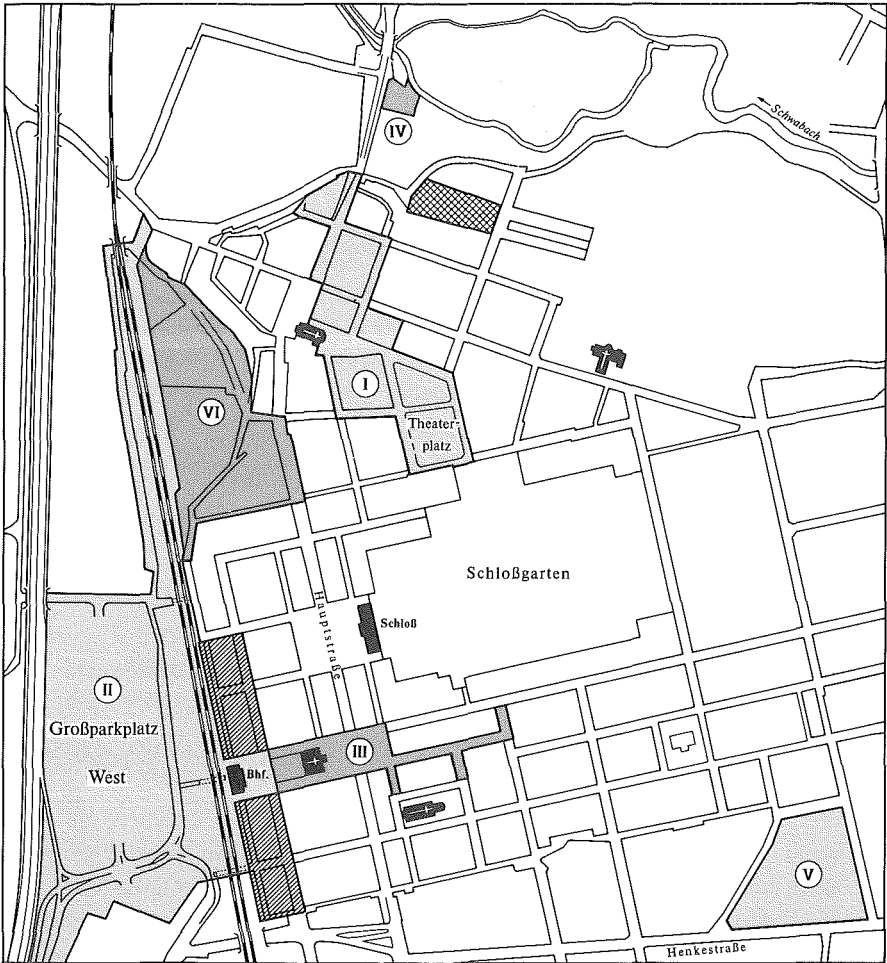
### 1.3 Stadterneuerung im weiteren Sinn

Seit Beginn der 80er Jahre haben die Aufgaben der Stadterneuerung eine erneute Erweiterung erfahren. Stadterneuerung wird heute als Querschnittsaufgabe der öffentlichen Hand angesehen, die neben der Stadtsanierung vielfältige kommunale Aufgabengebiete umfaßt<sup>2</sup>:

- Die Umgestaltung und Revitalisierung von (Groß-) Wohnanlagen der 50er und 60er und 70er Jahre,
- Ausweitung der Wohnumfeldverbesserung und flächenhafte Verkehrsberuhigung,
- Einbeziehung von Natur- und Umweltschutz,
- Kommunale Energieversorgungskonzepte,
- Gewerbeflächenrecycling,
- Altlastensanierung.

Auch die Aufnahme von Teilen des Städtebauförderungsgesetzes, als ursprünglich städtebauliches Sondergesetz, in das zum 1. Juli 1987 in Kraft getretene Baugesetzbuch trägt der Entwicklung Rechnung, daß Stadterneuerung mehr und mehr zu einem integralen Bestandteil des Städtebaus und der Stadtentwicklungsplanung geworden ist.

<sup>2</sup>) Siehe hierzu: Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.). Informationen zur Raumentwicklung. Heft 8/1986. Investitionen für die Stadterneuerung. Investitionspotentiale neuer städtebaulicher Aufgaben. Bonn 1986.



Sanierungsgebiet

- |    |     |    |                                         |
|----|-----|----|-----------------------------------------|
| I  | III | V  | nördlich und südlich des Bahnhofplatzes |
| II | IV  | VI | Block 104 Süd                           |

0 200 m

Entw.: A. Kagermeier 1986

Abb. 1. Sanierungsgebiete in der Erlanger Innenstadt<sup>3</sup>

3) Die Numerierung der einzelnen Baublöcke entspricht in der Abbildung und im weiteren Text der offiziellen Numerierung der Stadt Erlangen.

## 2 Kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen in Erlangen

Bevor in Kapitel 3 auf das Investitionsverhalten privater Eigentümer eingegangen wird, erfolgt eine kurze Darstellung der von der Stadt Erlangen durchgeführten kommunalen Stadterneuerungsmaßnahmen. Das kommunale Handeln wird bei der Behandlung privater Erneuerungsinvestitionen in Kapitel 3 als möglicher beeinflussender Faktor näher analysiert.

### 2.1 Ausweisung von Sanierungsgebieten

Die baulichen und sozialen Degradationserscheinungen in der nördlichen Altstadt von Erlangen veranlaßten den Stadtrat 1971 dazu, für das Gebiet nördlich von Schloßplatz und Schloßgarten vorbereitende Untersuchungen nach dem Städtebauförderungsgesetz durchzuführen. Auf der Basis der Untersuchung wurden Teilbereiche der Altstadt 1974 und 1975 als Sanierungsgebiete I bis IV festgelegt (siehe Abb. 1). In den folgenden Jahren wurden als weitere Sanierungsgebiete ausgewiesen:

- Sanierungsgebiet V (1977)
- Block 104 Süd (1977)
- Sanierungsgebiet VI (1980)
- Erweiterung Sanierungsgebiet I um Block 119 (1980)
- Sanierungsgebiet nördlich (Block 214 und 218) und südlich (Block 231 und 242) des Bahnhofplatzes (1986)

Diese Neuausweisungen sind im wesentlichen Arrondierungen der ursprünglichen Sanierungsgebiete, bzw. diesen funktional zugeordnet.

Im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Mittel- und Großstädten, die zum Teil bereits in den 60er Jahren erste Sanierungsmaßnahmen durchführten, erfolgte die Erarbeitung von Stadterneuerungskonzepten in Erlangen relativ spät. Mitte der 70er Jahre war bereits eine Trendwende in der Stadtsanierung von der – teilweise auch als „*Kahlschlagsanierung*“ bezeichneten – Flächensanierung hin zur erhaltenden Sanierung von Einzelobjekten erkennbar. In Erlangen wurden aus diesem Grund keine großflächigen Abrisse durchgeführt; wie sie zum Beispiel in der Nachbarstadt Fürth erfolgten, in der die Stadtsanierung bereits in den 60er Jahren angelaufen war<sup>4</sup>.

Da die Erneuerungskonzepte für die Erlanger Sanierungsgebiete in einer Phase des Wandels der Stadterneuerungskonzepte in der Bundesrepublik Deutschland erarbeitet wurden, erstreckte sich der Planungsprozeß über mehrere Jahre. Der Wandel in den gesamtstaatlichen Rahmenbedingungen spiegelt sich auch in der Erlanger

---

<sup>4</sup> Vergleiche hierzu: Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg (Hg.). Seminarbericht. Untersuchung des Planungsprozesses der erfolgten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Fürther Gänsbergviertel. Erlangen 1985.

Stadterneuerungspolitik wider. Zu Beginn der Stadterneuerungsplanungen in Erlangen wurden noch großräumige Entkernungen der Blockinnenbereiche erwogen. Aufgrund der Widerstände der betroffenen Eigentümer wurden die Planungen allerdings zugunsten einer behutsameren, nicht parzellenübergreifenden Konzeption modifiziert. Für die Eigentümer bedeutete diese Phase eine Zeit hoher Planungsunsicherheit, die sich auch auf die Investitionen auswirkte, wie in Kapitel 3.3 gezeigt wird.

## 2.2 Durchgeführte kommunale Stadterneuerungsmaßnahmen

Schwerpunkte der Stadterneuerungsmaßnahmen in Erlangen waren Infrastrukturverbesserungen und direkte Investitionen der Kommune oder des kommunalen Wohnungsbauunternehmens:

### Sanierungsgebiet I:

- Block 112: Neubau von Altenwohnungen (1977-1981);
- Block 119: Umbau und Erweiterung des Stadtmuseums (1986-1988);
- Block 120: Um- bzw. Neubau eines Brauereigebäudes zum Sozialzentrum Dreycedern (1973-1978);
- Theaterplatz: Gestaltung des Platzes, Erweiterung und Sanierung des Baumbestands (1984);
- Umgestaltung des Altstädter Kirchplatzes, der Cedern- und Kirchenstraße zu Fußgängerbereichen und Wohnstraßen, verbunden mit Begrünungsmaßnahmen.

### Sanierungsgebiet II (Großparkplatz Innenstadt):

- Abbruch der Gerbereisiedlung nach Umsetzung der Bewohner (1978-1980);
- Erstellung eines Busbahnhofes für überörtliche Linien (1979);
- Bau eines Großparkplatzes und eines Parkdecks, Anbindung des Parkplatzes an die bestehende Hauptverkehrsachse A 73 (Frankenschnellweg) (1979-1982);
- Bau einer separaten Rad- und Fußwegunterführung unter der A 73 (1980/1981);
- Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, Ausbau der Fußgängerunterführung im Bereich des Bahnhofs (1986-1988).

### Sanierungsgebiet III (Fußgängerzone Hugenottenplatz/Untere Karlsstraße):

- Umgestaltung des Hugenottenplatzes und der Unteren Karlsstraße mit Ausweisung zur Fußgängerzone (1976).

### Sanierungsgebiet IV (Altstadtmarkt/Fuchsenwiese):

- Aufkauf des Geländes einer Brauerei, Durchführung der Abrissmaßnahmen und der Bodenordnung; Verkauf des Geländes an einen privaten Investor, der das Einkaufszentrum „Altstadtmarkt“ realisiert (1974-1976).

Sanierungsgebiet V (Parkplatz Henkestraße):

Aufkauf eines Areals einer Gärtnerei und Schaffung von Parkplätzen (1977-1979).

Sanierungsgebiet VI (Bayreuther Straße 20):

Aufkauf, teilweiser Abriß und Neubau/Modernisierung eines Wohngebäudes.

Innerhalb des rechtlichen und finanziellen Rahmens der Stadtsanierung wurde in Erlangen vor allem das Instrumentarium der präventiven Stadterneuerung angewandt. Ausgangspunkt des kommunalen Handelns war die Annahme, daß die städtebaulichen Mängel in der Erlanger Altstadt nicht so gravierend waren, daß sie eine starke direkte Einflußnahme auf die private Erneuerungstätigkeit notwendig gemacht hätten. Die durchgeführten Infrastrukturmaßnahmen, die Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und die von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft vorgenommenen Modellerneuerungsmaßnahmen sollten ausreichen, das Investitionsverhalten der privaten Eigentümer in der nördlichen Altstadt positiv zu beeinflussen.

### 2.3 Direkte Steuerung privater Erneuerungstätigkeit

Eine Initiierung, intensive Betreuung und finanzielle Unterstützung privater Erneuerungsinvestitionen im Rahmen der Städtebauförderung erfolgte daher nur in einigen wenigen Fällen: in Block 127 (2 Fälle) im Zusammenhang mit dem Bau des Altstadtmarktes, in Block 112 (1 Fall) in Zusammenhang mit dem Bau von Altenwohnungen durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft und in Block 126 (3 Fälle). Lediglich in Block 126 wurden private Investitionsmaßnahmen unabhängig von kommunalen Maßnahmen intensiver gefördert und betreut. Bei allen diesen Erneuerungsmaßnahmen handelte es sich um Eigentümer, die die jeweiligen Anwesen kurz vorher mit der Absicht gekauft hatten, eine umfassende Erneuerung (Modernisierung oder Neubebauung) durchzuführen. Kennzeichen aller dieser Eigentümer war, daß sie über entsprechende finanzielle Mittel verfügten, eine Vollerneuerung der Anwesen in kurzer Zeit durchzuführen. Fast alle Fördermittel, die für private Erneuerungsmaßnahmen gewährt wurden, konzentrieren sich auf diese sechs Fälle.

Die Beschränkung auf eine kleine Zahl von betreuten und geförderten Maßnahmen basierte, ebenso wie die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen, auf der Annahme, daß durch einige wenige exemplarische Vollerneuerungsmaßnahmen ein genügend großer Impuls auf das Investitionsverhalten der übrigen Eigentümer ausgehen würde, der ein weiteres kommunales Eingreifen in den Stadterneuerungsprozeß erübrigen könne. Da der Schwerpunkt der Betreuung und Förderung privater Erneuerungstätigkeit in Block 126 lag, soll für Kapitel 3 die Hypothese aufgestellt werden, daß eine mögliche Impulswirkung auf das private Investitionsverhalten in diesem Block am intensivsten ist.



### 3 Investitionsverhalten privater Eigentümer 1972 bis 1984 in ausgewählten Gebieten der Erlanger Innenstadt

#### 3.1 Methodische Vorgehensweise

Ausstrahlungs- oder „spread“-Effekte wirken – vergleichbar den Prozessen bei der Ausbreitung von Innovationen – mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung („time-lag“) und mit abnehmender Intensität bei zunehmender Entfernung vom Ursprungsort.

Falls von den geförderten privaten Erneuerungsmaßnahmen in Block 126 Auswirkungen auf die private Erneuerungstätigkeit ausgegangen sind, müßten sie sich mit einer entsprechenden zeitlichen Verzögerung zuerst in diesem Block und danach in den benachbarten Blöcken nachweisen lassen. Nur einer der Nachbarblöcke von Block 126, nämlich der südlich gelegene Block 129 (siehe Abb. 2) weist eine

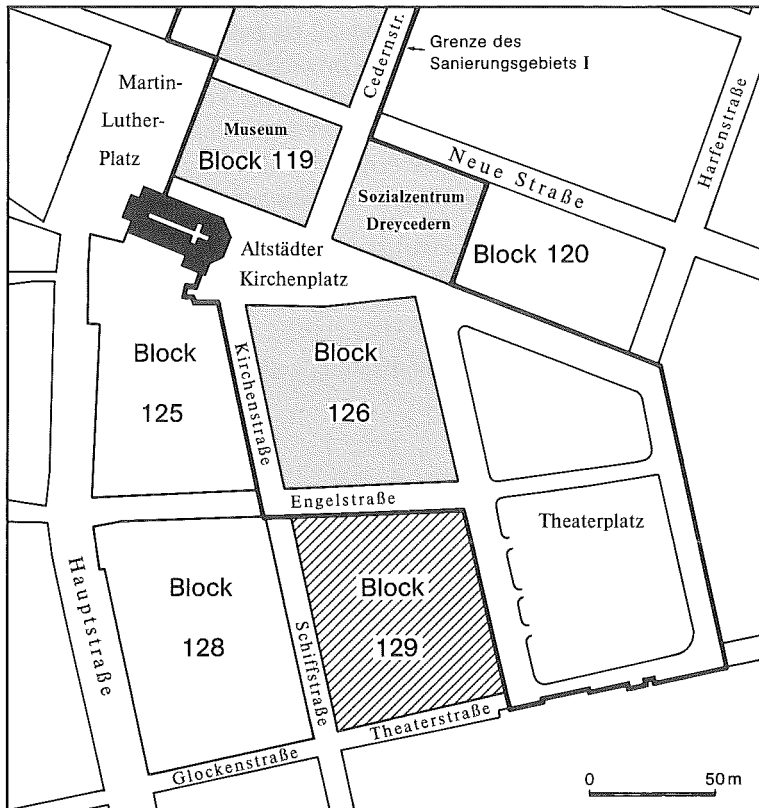


Abb. 2. Lage von Block 126 und 129 in der nördlichen Altstadt von Erlangen

vergleichbare Eigentümer- (private Einzeleigentümer) und Nutzungsstruktur (dominierende Wohnungsnutzung durchsetzt mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoß) auf. Die nördlichen Nachbarblöcke (Block 119 und 120) sind zum großen Teil im Besitz der Kommune (Sozialzentrum Dreycedern, Stadtmuseum). Die westlichen Nachbarblöcke (Block 125 und 128) liegen an der Erlanger Hauptgeschäftsachse (Nürnberger Straße/Hauptstraße), für die aufgrund der wirtschaftlichen Funktion andere Investitionsbedingungen gelten.

Im folgenden werden die privaten Erneuerungsinvestitionen in Block 129 mit denen in Block 126 verglichen. In Block 129 fand keine direkte Einflußnahme der Kommune auf die private Erneuerungstätigkeit statt. Es wird daher davon ausgegangen, daß mögliche Unterschiede im investiven Verhalten der Eigentümer auf unterschiedliche kommunale Einflußnahme zurückzuführen sind.

Grundlage für die empirische Untersuchung des privaten Investitionsverhaltens unter dem Einfluß kommunaler Investitionsförderung war eine Befragung der Eigentümer im Herbst 1984. Bei der Befragung wurden die von 1972 (d. h. vor dem Beginn kommunaler Stadterneuerungsmaßnahmen) bis zum Zeitpunkt der Befragung 1984 durchgeführten Investitionen, künftige Investitionsabsichten, sozialstatistische Merkmale der Eigentümer sowie eine Bewertung der kommunalen Stadterneuerungspolitik erhoben. Da nicht alle Angaben der Eigentümer eine zuverlässige Berechnung der durchgeführten Investitionen zuließen, konnten für diese Auswertungen nur 27 der 35 befragten Eigentümer berücksichtigt werden.

### 3.2 Investitionsniveau und Investitionsarten

Die für einzelne Maßnahmen erhobenen Investitionssummen wurden in folgende Investitionsarten eingeteilt (siehe Tab. 1):

- Erneuerungsinvestitionen (Instandsetzung und Modernisierung),
- Neubauinvestitionen,
- gewerbliche Investitionen.

Gewerbliche Investitionen erfolgten nur in zwei Fällen (Block 126 mit 2 Mio. DM und Block 129 mit 150000 DM). Diese Werte sollen aufgrund ihrer Singularität im folgenden ausgeklammert bleiben. Für den gesamten Zeitraum betragen die Investitionen (ohne gewerbliche Investitionen) in Block 126 2,48 Mio. DM, wobei zwei Neubaumaßnahmen mit 1,4 Mio. DM zu Buche schlagen. Für Block 129 ergaben die Antworten der Eigentümer ein Investitionsvolumen von 1,114 Mio. DM (keine Neubaumaßnahmen).

Bei etwa gleicher Höhe der reinen Instandsetzungs-/Instandhaltungsinvestitionen lag das Niveau der Modernisierungsinvestitionen in Block 126 etwa 50% höher als in Block 129. Der durchschnittlich aufgewendete Betrag für Instandsetzungsmaßnahmen liegt mit ungefähr 10 DM/m<sup>2</sup> und Jahr in etwa dem Rahmen, der im Wohnungsbau für den Erhalt von Altbausubstanz veranschlagt wird. Während die

Eigentümer in Block 126 im Untersuchungszeitraum zumeist nur ein oder zwei größere Maßnahmen durchführten, sind für Block 129 mehrere kleinere Erneuerungsmaßnahmen (etwa im Abstand von ein bis drei Jahren) kennzeichnend. Diese jeweils geringen Investitionsvolumina wurden zumeist ohne Fremdmittelaufnahme erbracht.

Tabelle 1: Investitionen 1972 bis 1984 im DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche nach Investitionsarten

	Block 126	Block 129
Instandsetzung	111	123
Modernisierung	411	266
Erneuerung gesamt	522	390
Neubau	3333	---

### 3.3 Zeitliche Entwicklung der Investitionen

Bei einem Zeitreihenvergleich der Erneuerungsinvestitionen pro m<sup>2</sup> und Jahr (siehe Abb. 3) zeigt sich, daß in den Jahren 1972 bis 1977, insbesondere in Block 126 nur sehr zögernd investiert worden ist. In diesem Zeitraum wurden die

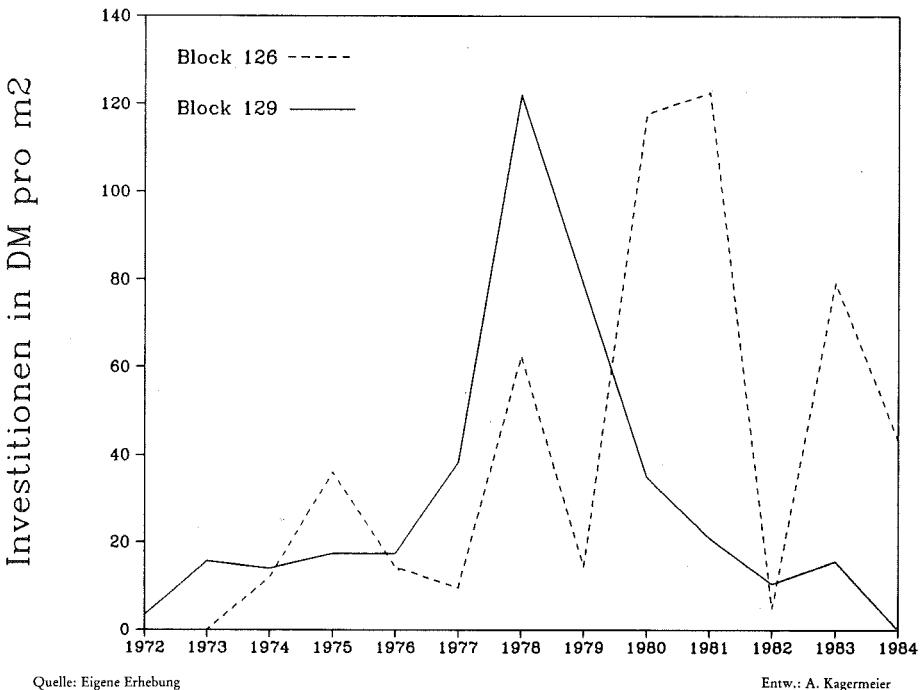


Abb. 3. Jährliche Erneuerungsinvestitionen in DM/m<sup>2</sup> zwischen 1972 und 1984

vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung der Sanierungsgebiete durchgeführt und verschiedene Konzepte der Stadtsanierung erwogen. So war lange Zeit unklar, ob und in welchem Umfang gegebenenfalls Abrißmaßnahmen oder parzellenübergreifende Entkernungen durchgeführt werden sollten. Bis 1978 wirkte sich diese lange Phase hoher Planungsunsicherheit als starker hemmender Faktor auf die private Erneuerungstätigkeit in Block 126 aus. Erst nachdem die Kommune das Konzept einer parzellenübergreifenden Entkernung des Blockinnenbereiches aufgegeben hatte, setzte in Block 126 zögernd eine Erneuerungstätigkeit ein.

Demgegenüber ist der Investitionsverlauf in Block 129 von einer kontinuierlicheren Erneuerungstätigkeit der Eigentümer geprägt. Block 129 war von den Planungen im Vorfeld der Sanierungsmaßnahmen kaum betroffen und damit einer geringeren Planungsunsicherheit ausgesetzt. Seit 1978, d. h. dem Zeitpunkt, ab dem in Block 126 die Erneuerungsinvestitionen zunehmen, ist die Erneuerungstätigkeit in Block 129 rückläufig. Anstoßeffekte von den Maßnahmen in und um Block 126 sind für Block 129 daher nicht festzustellen.

#### 3.4 Investitionstätigkeit unter dem Aspekt unterschiedlicher kommunaler Einflußnahme

Da für den quantitativen Nachweis eines möglichen Zusammenhangs zwischen der Intensität kommunaler Einflußnahme auf das private Investitionsverhalten einerseits, und der Höhe und dem Verlauf privater Investitionen andererseits kein Vergleichsmaßstab existiert, der die Entwicklung unter Beachtung der Ceteris-paribus-Bedingung angibt, soll die quantitative Analyse dieser Beziehung anhand statistischer Hilfsparameter erfolgen.

Da bereits festgestellt wurde, daß sich für Block 129 keine Anstoßeffekte aus den von der Kommune in Block 126 initiierten und geförderten Maßnahmen nachweisen lassen, wurde angenommen, daß die durchschnittlichen Investitionen pro Eigentümer in Block 126 aufgrund des kommunalen Einflusses signifikant höher sind, als in Block 129. Für den Untersuchungszeitraum ergab die Berechnung von *Students t-Werten* als einer Maßzahl für Mittelwertvergleiche jedoch keinen statistisch signifikanten Unterschied zwischen den beiden Blöcken für die durchschnittlichen Investitionssummen der Eigentümer pro m<sup>2</sup> Wohnfläche. Damit kann die Hypothese zurückgewiesen werden, daß durch die kommunalen Interventionen in Block 126 signifikant höhere Erneuerungsinvestitionen angeregt wurden.

Durch eine Korrelationsanalyse soll die zeitliche Entwicklung der Investitionen genauer bestimmt werden. Der „*Pearsonsche Korrelationskoeffizient*“ ist eine Maßzahl für den linearen Zusammenhang von zwei Variablen. Er kann Werte annehmen, die zwischen  $-1$  und  $+1$  liegen. Für die Ermittlung der Tendenz des Investitionsverlaufes im Untersuchungszeitraum (1972 bis 1984) wurde der Korrelationskoeffizient der Jahreszahlen als unabhängiger Variable und den in diesen Jahren erfolgten

Investitionen als abhängiger Variable ermittelt. Er beträgt für Block 126 0,4059 und für Block 129 - 0,1845.

Die Tendenz der Investitionen ist in beiden untersuchten Blöcken völlig unterschiedlich. Während die Tendenz der Investitionstätigkeit in Block 129 im Untersuchungszeitraum fast konstant, bzw. leicht abnehmend war, wurden für Block 126 tendenziell zunehmende Investitionen ermittelt. Bei insgesamt nicht signifikanten Unterschieden der gesamten Investitionen pro Eigentümer, kann dieser Unterschied nur in der andersgearteten Verteilung der Investitionen im Untersuchungszeitraum begründet sein. In Block 129 waren die Investitionen relativ gleichmäßig über den Untersuchungszeitraum verteilt. In Block 126 erfolgte der Großteil der Investitionen in der zweiten Hälfte des Untersuchungszeitraums, da während der Phase der Planungsunsicherheit in den Jahren 1971 bis 1977 hier fast keine Investitionen vorgenommen wurden (siehe Abb. 3).

Dieser empirische Befund zeigt, daß die positiven Effekte der kommunalen Anregung von Erneuerungsinvestitionen in Block 126 durch die lange Phase der Planungsunsicherheit aufgehoben worden sind. Im Untersuchungszeitraum waren die Investitionen in Block 126 nicht signifikant höher als in Vergleichsblock 129, in dem keine direkte Einflußnahme der Kommune auf die Erneuerungstätigkeit erfolgte.

### 3.5 Investitionstätigkeit nach Merkmalen der Eigentümer

Stärker als in Abhängigkeit von unterschiedlicher kommunaler Einflußnahme variierten die Höhe der Investitionen in beiden Blöcken in Abhängigkeit von endogenen Merkmalen der Eigentümer. Bei einem durchschnittlichen Investitionsniveau von 445 DM/m<sup>2</sup> in beiden Blöcken, wurden von Eigentümern unter 45 Jahren mit 1068 DM/m<sup>2</sup> stark überdurchschnittliche Investitionen erbracht. Ebenso nimmt die Investitionshöhe mit steigendem Einkommen des Eigentümers zu. Wurde das Anwesen vom Eigentümer selbst genutzt, waren die durchschnittlichen Erneuerungsinvestitionen mit 531 DM/m<sup>2</sup> erheblich höher als bei reinen Mietobjekten mit 192 DM/m<sup>2</sup>. Wurde das Anwesen gekauft, lagen die durchschnittlichen Investitionen bei 669 DM/m<sup>2</sup>, während Eigentümer, die das Anwesen geerbt hatten, im Durchschnitt nur 248 DM/m<sup>2</sup> investierten. Der in 3.2 festgestellte, etwas höhere Wert der Investitionen für Block 126 liegt somit an dem höheren Anteil an Eigentümern, die überdurchschnittlich investieren (jüngere Eigentümer mit höherem Einkommen, die das Anwesen gekauft hatten und/oder das Gebäude selbst nutzen).

## 4 Abschließende Betrachtungen

Leitvorstellung der Stadterneuerungspolitik in Erlangen war die Annahme der Kommune, daß die Schaffung günstiger Rahmenbedingungen für private Stadterneuerungsmaßnahmen durch Wohnumfeldverbesserungen und einzelne modellhafte Vollerneuerungen ausreichen würde, die private Investitionstätigkeit zu erhöhen.

Der private Erneuerungsprozeß sollte eine Eigendynamik entwickeln, die ein weiteres Eingreifen und Steuern der Kommune überflüssig macht. Da im Untersuchungszeitraum keine, von modellhaften Vollerneuerungen ausgehenden, meßbaren Anstoßeffekte festgestellt werden konnten, wird es auch künftig notwendig sein, daß die Stadt steuernden Einfluß auf die Stadterneuerung nimmt.

Die Analyse des Investitionsverhaltens privater Eigentümer im Untersuchungsgebiet ergab, daß bei fast allen Eigentümern der Wille zur Erhaltung und Erneuerung des Anwesens – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – vorhanden ist. Besonders bei älteren Eigentümern mit geringen Einkommen (45 % aller Eigentümer in beiden Blöcken) sind die finanziellen Handlungsspielräume jedoch so gering, daß der notwendige Instandhaltungsbedarf nicht aufgebracht werden kann. Da die Stadt einige wenige Vollerneuerungsmaßnahmen förderte, wurden dieser Eigentümergruppe weder die notwendige Betreuung noch eine ausreichende finanzielle Hilfestellung gewährt. Unter dem Aspekt eines effizienteren Mitteleinsatzes wäre es aufgrund der Untersuchungsergebnisse sinnvoller, geringe Einzelförderungssummen einem größeren Kreis von Berechtigten anzubieten. Parallel dazu müßte eine intensivere Beratung und Betreuung in rechtlichen, technischen und finanziellen Fragen erfolgen, da insbesondere ältere Eigentümer diesen Problemen häufig nicht mehr gewachsen sind.

Gerade unter dem Aspekt der Ausweitung der Aufgabenfelder von Stadterneuerungspolitik ist eine Intensivierung der Zusammenarbeit zwischen der Kommune und den anderen Beteiligten (Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden) am Stadterneuerungsprozeß unabdingbar.

Für das 1986 neu ausgewiesene Sanierungsgebiet nördlich und südlich des Bahnhofs (siehe Abb. 1) wurden folgende Sanierungsziele festgelegt:

- „Erhaltung und Stabilisierung der vorhandenen Mischnutzung von Wohnen und Wirtschaft/Gewerbe,
- Verbesserung der Bausubstanz und Reduzierung der Baumassen in den Blockinnenbereichen,
- Verbesserung des Kleinklimas durch Umstellung der Heizungsanlagen auf umweltfreundliche Heizsysteme sowie durch Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen und Straßenräumen,
- qualitative und strukturelle Verbesserung der Wohnverhältnisse mit dem Ziel, die Identifikation der Wohnbevölkerung mit dem Quartier zu fördern,
- Verbesserung der wirtschaftlichen Funktionsfähigkeit, zum Beispiel durch Stärkung der Goethestraße als Einkaufsbereich...“<sup>5</sup>

---

5) Stadt Erlangen. Förmliche Festlegung der Blöcke 214 und 218 nördlich des Bahnhofplatzes und der Blöcke 231 und 242 südlich des Bahnhofplatzes als Sanierungsgebiet nach § 5 StBauFG. Erlangen 05.11.1986, S. 3,4.

Diese weit gefaßten Ziele können nur dann erreicht werden, wenn eine möglichst große Zahl der Betroffenen für die Ziele der Sanierung gewonnen werden kann, und die Vielzahl der kleineren Maßnahmen (Umstellung der Heizungsanlage, Entfernung von ungenutzter Hinterhofbebauung, private Entsiegelungsmaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen) durch kleinere Einzelförderungssummen und Betreuungsangebote der Kommune unterstützt wird.

Ähnliches gilt auch für die 1987 angelaufenen Projekte zur ökologischen Stadterneuerung im Zollhausviertel in der östlichen Innenstadt, wo der Erfolg ebenfalls von der Beteiligung möglichst vieler Bewohner des Gebietes abhängt<sup>6</sup>.

Die vorliegende Untersuchung über das Investitionsverhalten privater Eigentümer in Stadterneuerungsgebieten trägt den Charakter einer Fallstudie. Die am Beispiel von zwei Einzelblöcken gefundenen Ergebnisse dürften sich jedoch, bei entsprechend vorsichtiger Interpretation, auch über die zweifellos engen Grenzen einer derartigen empirischen Arbeit hinweg stärker verallgemeinern lassen:

- 1) Eine Beschränkung der Stadterneuerungspolitik auf infrastrukturverbessernde Maßnahmen führt zumindest mittelfristig nicht zu einer ausreichenden Stimulierung privater Erneuerungstätigkeit in städtebaulichen Problemgebieten.
- 2) Die kapitalintensive Förderung weniger Einzelmaßnahmen induziert keine genügend großen Anstoßeffekte.
- 3) Kleinräumige Aktionsschwerpunkte sind nicht geeignet, flächenhafte Verfallerscheinungen in Altbaugebieten zu beheben.

Mit der Erweiterung des Aufgabenbereiches kommunaler Stadterneuerung werden vor allem kleinteilige Maßnahmen betreut und gefördert werden müssen. Eine Beibehaltung des bisherigen Steuerungsinstrumentariums, mit einer kapitalintensiven Förderung weniger Einzelmaßnahmen und einem geringen Betreuungsangebot, dürfte nach den Ergebnissen dieser Studie für diese zukünftigen Aufgaben wenig erfolgversprechend sein.

---

6) Siehe hierzu: Kagermeier Andreas. Vorstudie zur ökologischen Stadterneuerung im Zollhausviertel unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Begrünung, Entsiegelung und Regenwassernutzung (=Stadt Erlangen. Referat für Stadtplanung und Bauwesen (Hg.). Beiträge zur Stadtentwicklung). Erlangen 1987

## Literaturverzeichnis

- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hg.): Informationen zur Raumentwicklung. Heft 8/1986. Investitionen für die Stadterneuerung. Investitionspotentiale neuer städtebaulicher Aufgaben. Bonn 1986.
- Institut für Geographie der Universität Erlangen-Nürnberg (Hg.). Seminarbericht. Untersuchung des Planungsprozesses der erfolgten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Fürther Gänsbergviertel. Erlangen 1985.
- K a g e r m e i e r, Andreas: Vorstudie zur ökologischen Stadterneuerung im Zollhausviertel unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte Begrünung, Entsiegelung und Regenwassernutzung (=Stadt Erlangen. Referat für Stadtplanung und Bauwesen (Hg.). Beiträge zur Stadtentwicklung). Erlangen 1987.
- Unveröffentlichte Unterlagen des Referats für Stadtplanung und Bauwesen der Stadt Erlangen.