

- c) Die Zentralitätseffekte beider Maßnahmen stehen in keinem erkennbaren Konfliktverhältnis zueinander, da von beiden unterschiedliche Aufenthaltsinteressen angesprochen werden; auch der regionale Einflusradius ist unterschiedlich, so daß die in Marburg erfolgte *Kombination* beider Maßnahmen als effizient im Sinne einer erfolgreichen Zentralitätsplanung zu bezeichnen ist.

Abschließend sei betont, daß unsere Marburger Folgeuntersuchungen nur ein erster Schritt auf dem Felde zentralitätsplanerischer Erfolgskontrolle sein können. Unsere These, daß die Hauptresultate weitgehend übertragbar sind, wird nicht nur durch theoretische Überlegungen, sondern auch vor allem durch die empirische Einzelhandelsforschung der letzten Jahre gestützt⁴⁾. Diese läßt erkennen, daß der Einzelhandel

⁴⁾ Vgl. hierzu unter anderen:

- Betriebsgrößenergebnisse des Einzelhandels 1975. Beschaffungs-, Lager-, Absatz- und Kostenzahlen des Be-

der Innenstädte, so weit ihm eine marktangepaßte Spezialisierung gelingt, durch die Expansion der Warenhäuser nicht ernsthaft gefährdet wird. Eher ist die Tendenz zu einer umsatzfördernden Symbiose beider Angebotsformen zu konstatieren. Was die Zentralitätseffekte der Marburger Fußgängerbereichseinrichtung in der Oberstadt betrifft, so liegt auf der Hand, daß nicht jede Stadt dieser Größenordnung über ein vergleichbares städtebauliches und soziales Milieu verfügt, so daß einer Übertragbarkeit der Ergebnisse in *diesem* Bereich engere Grenzen gesetzt sein dürften.

triebsvergleichs. Beiträge des Inst. f. Handelsforschung zur Dokumentation der betriebswirtschaftlichen Situation im Groß- und Einzelhandel, Heft 18, Köln-Lindenthal 1976.

- R. NIESCHLAG: Der Klein- und Mittelbetrieb im Handel. Schicksal und Chancen, Berlin 1976.
- Freie Planungsgruppe Berlin, Tertiärbereichsuntersuchung Universitätsstadt Marburg, Marburger Schriften zur Stadtentwicklung, Nr. 12, hrsg. vom Amt für Stadtentwicklung, Statistik Marburg, Marburg 1977.

DIE VERÄNDERUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISS E BEI STADTERNEUERUNGSVERFAHREN AN AUSGEWÄHLTEN BEISPIELEN AUS DER BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND

Mit 4 Abbildungen

BRUNO AUST

Summary: Changes of property rights in projects of urban renewal. Selected examples from the Federal Republic of Germany

Several projects of urban renewal carried out in the first half of 1970s are studied with respect to the change of property rights. The extension of an inner city area in Hamburg-Altona, the renewal of the historical town centre of Kempten (Allgäu) and a public housing project in Berlin-Wedding are taken as examples. Far-reaching changes in property structure are the common feature of all these different case studies: the number of proprietors is drastically reduced, particularly the small private landowners are driven out, and much of the central area of the city gets into the hands of building companies, banks, and insurance companies. The urban renewal projects studied primarily aimed at changing the structure of urban land use, removing the worst deficiencies in living conditions, improving the visual outlook of the cities, etc. Both legislative and financial measures were used to carry out the urban renewal projects mentioned; which measure was taken was decided by their agreement, or disagreement, with the specific situation of the market. The public authorities very rarely made any use of their possibilities of influencing the property structure, even in official renewal areas.

Bei der Erneuerung der Städte spielen die Eigentumsverhältnisse eine wesentliche Rolle, da durch die notwendig werdenden Eingriffe in die Substanz und

Struktur der Städte zumindest vorübergehende Eigentumsveränderungen erforderlich werden. Die Nutzungsmöglichkeiten des Grund und Bodens werden sowohl nach Art als auch nach Maß einerseits durch administrative Festsetzungen wie Bauleitpläne bestimmt, andererseits sind jedoch bei den hohen Bodenpreisen in den Städten aus wirtschaftlicher Sicht die möglichen Nutzungsarten begrenzt und es werden Mindestanforderungen an das Maß der baulichen Nutzung gestellt. Wäre das wirtschaftliche Geschehen allein maßgebend, so ergäben sich z. B. in den Gebieten mit hohen Bodenpreisen wie den Innenstädten Umstrukturierungen, bei denen weniger rentierliche Nutzungsarten (z. B. Wohnen) durch rentierliche (z. B. Handel und Dienstleistungen) verdrängt würden; zudem stiege das Maß der baulichen Nutzung.

Um städtebauliche Entwicklungen in gewünschte Bahnen lenken zu können, verfügen die öffentlichen Hände über eine Reihe von Instrumenten, die zu gesetzlichen Maßnahmen und zu Förderungsmaßnahmen zusammengefaßt werden können.

Die Bauleitplanung liegt bei den Gemeinden. Spezielle, auf die Eigentumsverhältnisse bezogene Instrumente seien hervorgehoben: das Bundesbaugesetz enthält allgemeine Regelungen wie die Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr, das Vorkaufsrecht, Rege-

lungen über die Bodenordnung und über die Enteignung. Mittelbar relevant werden Regelungen über die Ermittlung von Grundstückswerten und über die Erschließung. Soweit Teile der Stadt nach dem Städtebauförderungsgesetz als Sanierungsgebiete ausgewiesen sind, gilt für diese Sonderrecht: grundsätzliche Genehmigungspflicht beim Bodenverkehr und grundsätzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde, der Planungswertausgleich, die Veräußerungspflicht der Gemeinde einschließlich entsprechender Regelungen für den Sanierungsträger und der Anspruch auf Rückübertragung.

Hinsichtlich der Förderungen sind zunächst die nach Förderungsgesetzen bereitgestellten Mittel zu erwähnen, die durch Bund, Land und Gemeinde (nach Städtebauförderungsgesetz zu je einem Drittel) oder durch Bund und Land (nach Wohnungsmodernisierungsgesetz je zur Hälfte) zu erbringen sind. Ferner sind Sonderprogramme des Bundes (z. B. Programm für Zukunftsinvestitionen) und spezielle Länderprogramme hervorzuheben.

Die Notwendigkeit einer Stadterneuerung resultiert letztlich aus Wertvorstellungen, an denen die vorhandene Situation gemessen wird. Hieraus ergeben sich Zielsetzung zur Veränderung bzw. Verbesserung z. B. der Bausubstanz, der Ausstattung der Wohnungen, der Gestaltung des Wohnumfeldes oder der Versorgung mit Infrastruktureinrichtungen. Bei der Durchsetzung solcher Ziele entstehen Kosten, deren Finanzierung nicht über die Neubebauung erwirtschaftet werden kann (sog. „unrentierliche Kosten“). Der Einsatz von Fördermitteln wird notwendig.

Beispiele

Im folgenden wird die tatsächliche Veränderung der Eigentumsverhältnisse bei durchgeführten Stadterneuerungsverfahren betrachtet. Als Beispiele wurden ausgewählt: ein Zentrumsausbau, eine Altstadterneuerung und ein Verfahren mit der Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau.

Hamburg-Altona

Das Untersuchungsgebiet liegt östlich des Bahnhofs Altona an der Großen Bergstraße, der alten Ost-West-Verbindungsachse zwischen Hamburg und Altona. Die vorwiegend gründerzeitliche Bebauung Altonas wurde im zweiten Weltkrieg stark zerstört, jedoch nicht so stark in Teilen direkt an der Großen Bergstraße. Unmittelbar nach dem Kriege hatte die Große Bergstraße als Geschäftsstraße einen Aufschwung zu verzeichnen, der jedoch in dem Maße nachließ, wie die Hamburger Innenstadt wieder aufgebaut wurde. Bereits 1957 konnte ein Planungsentwurf „Neu-Altona“ beschlossen werden, dieser bezog sich auf ein 213 ha großes Gebiet. Das Untersuchungsgebiet gehört innerhalb des Pla-

nungsentwurfes zum 3. Bauabschnitt. Dieser umfaßte Flächen, auf denen Bausubstanz erhalten war, „deren vollständiger Abbruch aus wirtschaftlichen Gründen nicht sofort durchgeführt werden“ konnte. Der Planungsentwurf sah Teilsanierung, im wesentlichen Blockentkernungen und Verlagerung von Gewerbebetrieben vor.

1969 wurde das „Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland“ beschlossen. Es bezieht sich auch auf Gebiete außerhalb der Landesgrenzen, ihm liegt ein an der Verkehrsgunst orientiertes Achsenkonzept zugrunde. Für das Untersuchungsgebiet wurde vor allem das System der zentralen Orte relevant, für Altona war ein Bezirkszentrum (B 1) und Cityentlastungszentrum (A 2) östlich des Altonaer Bahnhofs vorgesehen.

1971 wurde ein Bebauungsplan beschlossen, der die Art der Flächennutzung, wie sie im Planungsentwurf vorgesehen war, beibehielt: Kerngebiet für ausgedehnte Flächen direkt an der Großen Bergstraße, Allgemeines Wohngebiet (WA) für daran anschließende Flächen. Gegenüber den älteren Planungen wurde vor allen Dingen das Maß der baulichen Nutzung geändert und die Kerngebietsflächen (MK) vergrößert. Maximal wurden nun 16 Geschosse im MK-Gebiet und 3–8geschossige Wohnhauszeilen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig; in beiden Fällen bei geschlossener Bauweise.

Der Flächennutzungsplan von 1973 griff Leitvorstellungen des Entwicklungsmodells auf, er weist für die Gebiete östlich des Bahnhofs Altona „gemischte Bauflächen“ aus „deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft als besondere Festsetzung gesichert werden soll“.

Das Untersuchungsgebiet umfaßte fünf Wohnblöcke südlich der Großen Bergstraße, die durch Kriegszerstörungen weniger stark in Mitleidenschaft gezogen worden sind. Entlang der Großen Bergstraße befanden sich zahlreiche Geschäfte, im Inneren der Blöcke lagen Betriebe des verarbeitenden Gewerbes sowie große Betriebsflächen der Hamburgischen Elektrizitätswerke. Für 1963 konnten auf einer Fläche von 3,7 ha (ohne Straßenflächen) 99 Arbeitsstätten mit 466 tätigen Personen sowie ca. 800 Einwohner ermittelt werden. Die Planungskonzeption bot privaten Unternehmern großen Anreiz, sich an der Realisierung des Zentrums zu beteiligen. Es erfolgte eine völlige Neuordnung und Neubebauung der Flächen. Im Anliegerbereich zur Großen Bergstraße entstanden in bis zu 13geschossigen Bauten Geschäfte und Büros, in Teilen jedoch auch Wohnungen. Südlich davon wurden durch eine Wohnungsbaugesellschaft drei- bis siebengeschossige Wohnbauten errichtet. 1976 konnten auf einer Fläche von 3,5 ha (ohne Straßenflächen) 67 Arbeitsstätten mit 1596 tätigen Personen sowie 745 Einwohner ermittelt werden. Die Anzahl der Eigentümer hat sich durch die Maßnahmen von 52 (davon 45 Privateigentümer) auf 6 reduziert. Hinsichtlich der Änderung der Eigentumsverhältnisse gibt Abb. 1 detaillierten Aufschluß (Eigentumsanteile in Klammern).

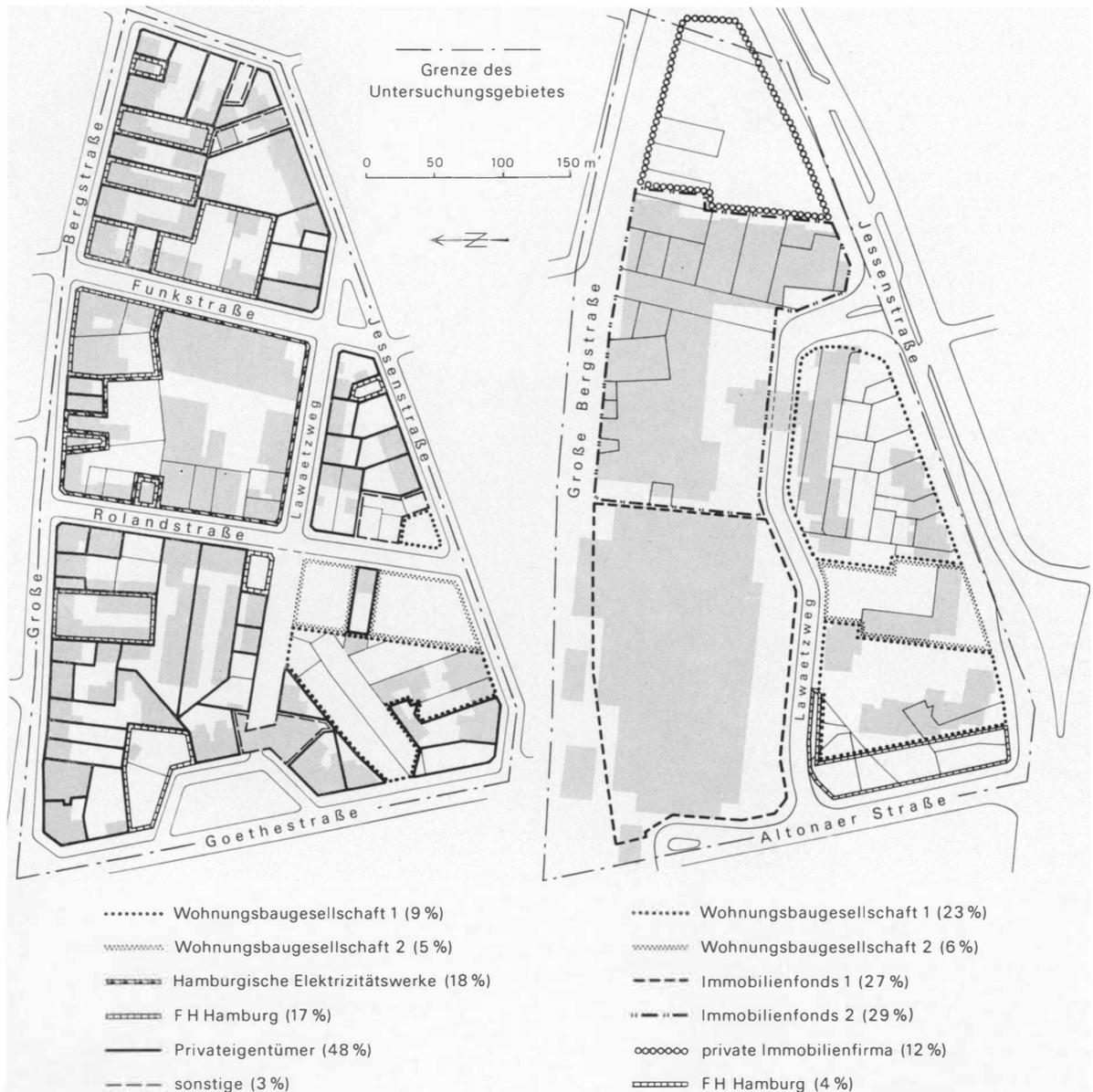


Abb. 1: Hamburg-Altona, Große Bergstraße

links: Eigentümer alt (1/64); rechts: Eigentümer neu (8/76)

left: property structure (old, 1/64); right: property structure (new, 8/76)

Kennzeichnend für dieses Verfahren ist die Interessengleichheit zwischen Stadt, privaten Bauträgern und der Wohnungsbaugesellschaft. Von Seiten der Stadt wurden nun die im gesetzlichen Bereich verankerten Maßnahmen ergriffen, so z. B. Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans. Instrumente aus dem Bereich der finanziellen Förderung waren hier nicht notwendig, selbst die Kosten der Ordnungsmaßnahmen wurden weitgehend von den privaten Bauträgern geleistet. Hinsichtlich der Eigentumsstrukturen an Grund und Boden hatte dieses Verfahren gravierende Ver-

änderungen zur Folge: zugunsten der Banken, einer privaten Immobilienfirma und der Wohnungsbaugesellschaft erfolgte eine vollständige Verdrängung des privaten und eine starke Reduzierung des städtischen Eigentums.

Kempten (Allgäu), ehemalige Reichsstadt

Der Innenbereich der Stadt Kempten im Allgäu umfaßt heute die Gebiete der ehemaligen Reichs- und Stiftsstadt. Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Sanie-

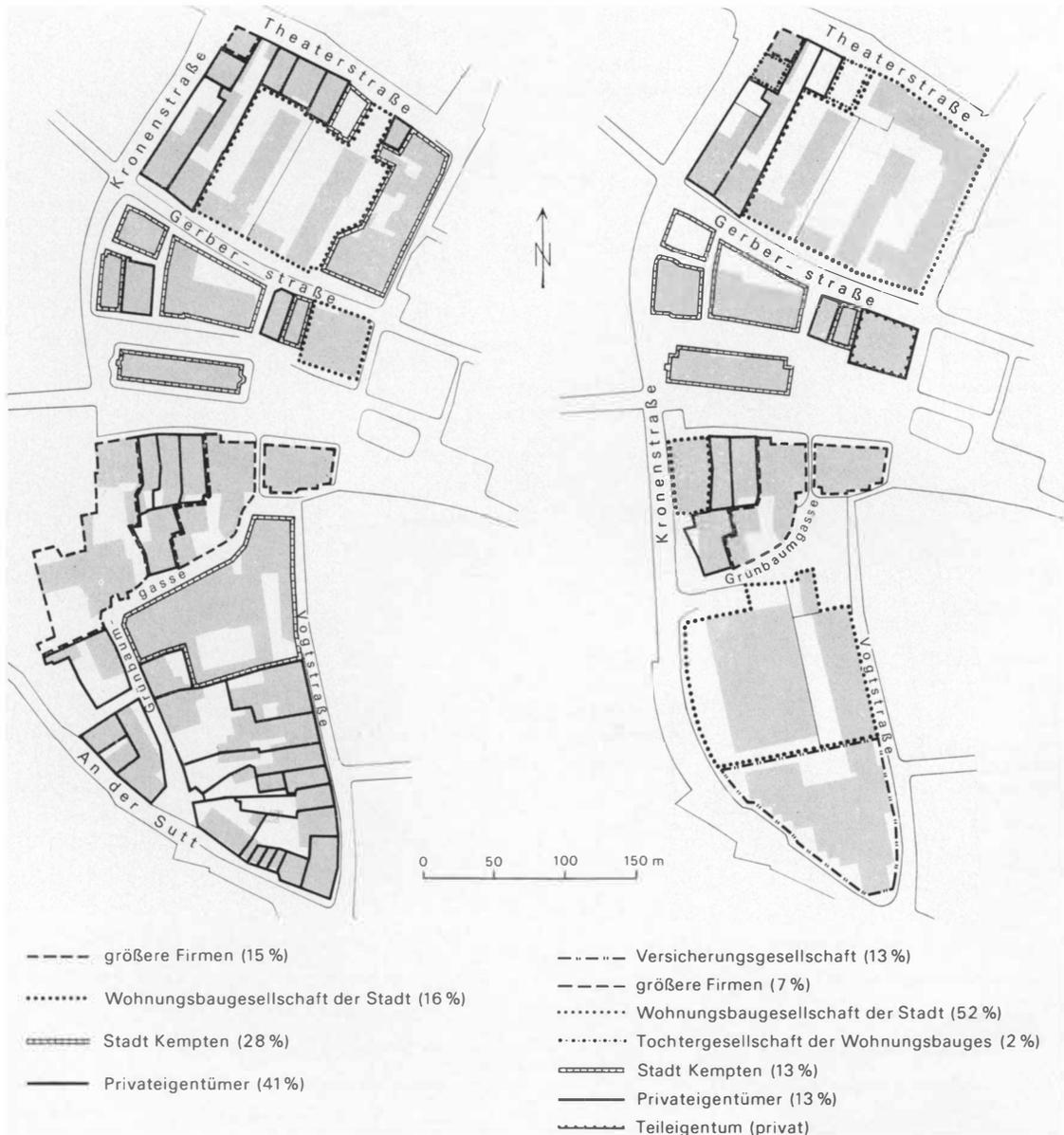


Abb. 2: Kempten (Allgäu), ehem. Reichsstadt
 links: Eigentümer alt (1/65); rechts: Eigentümer neu (9/76)
 left: property structure (old, 1/65); right: property structure (new, 9/76)

rungsgebietes in der ehemaligen Reichsstadt, in seiner Mitte liegt das 1474 errichtete Rathaus. Vor Beginn der Maßnahmen kennzeichneten typische Altstadtsanierungsprobleme die Situation: das Straßennetz war dem fließenden Verkehr nicht mehr gewachsen, Parkmöglichkeiten fehlten fast völlig, die Gewerbebetriebe hatten keinerlei Ausdehnungsmöglichkeiten, sie wanderten z. B. in attraktivere Geschäftsstraßen ab. Die kleineren Betriebe konnten den Verlust nicht ausgleichen. Schlecht ausgestattete Wohnungen in sehr engen

Baukörpern sanken in ihrem Wohnwert stark ab. Infrastrukturelle Einrichtungen fehlten weitgehend.

Ziel der Maßnahmen war eine durchgreifende Verbesserung der Situation bei Erhaltung des Stadtbildes. Die Maßnahmen erfolgten in Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege. Zu errichtende Neubauten hatten sich physiognomisch der alten Bebauung anzupassen.

Bei dieser Zielsetzung entstehen sehr hohe sog. unrentierliche Kosten, die nun mit Finanzierungsmitteln

abgedeckt werden können, die außerhalb der Erträge der Neubebauung aufgebracht werden müssen. Die Fördermittel werden nach dem Städtebauförderungsgesetz in der Regel zu einem Drittel vom Bund, zu einem Drittel vom Land und zu einem Drittel von der Gemeinde erbracht. Im Falle Kemptens handelte es sich um ein Studien- und Modellvorhaben; die Bundesförderung beträgt dabei 50%. Ferner wurden Mittel für den Straßenbau, für Denkmalpflege und auch aus konjunkturellen Sonderprogrammen des Bundes erschlossen.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde durch die Tatsache erheblich begünstigt, daß die Stadt seit Jahrzehnten Grundstücke im Innenbereich erworben hatte. Hervorhebenswert ist weiterhin die Tatsache, daß die Sanierung von einem durch die Stadt eigens dafür gegründeten Wohnungsbauunternehmen durchgeführt wurde, das in eigenem Namen und auf eigene Rechnung tätig wurde. Es war dadurch weitgehend von gemeinde- und haushaltsrechtlichen Bindungen unabhängig. Nach Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes wurde für die Durchführung der weiteren Sanierungsmaßnahmen eine Tochtergesellschaft gegründet, um den Bestimmungen des § 34 StBauFG (Sanierungsträger darf nicht Bauunternehmer sein) Rechnung zu tragen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kempten wurde erst 1975 beschlossen. Er weist für die ehemalige Reichsstadt gemischte Bauflächen aus (MK und MI, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auch WA).

In dem ohne Straßenflächen 2,4 ha großen Untersuchungsgebiet arbeiteten 1964 rd. 500 Personen in 69 Arbeitsstätten. Etwa die Hälfte davon war in der öffentlichen Verwaltung (altes Rathaus, Verwaltungsgebäude der Stadt) tätig. In dem Gebiet lebten ca. 480 Einwohner. Im Rahmen der Stadterneuerungsmaßnahmen wurden Straßendurchbruch, Verwaltungsstandort-erweiterung, Zentrumsausbau und neuer Wohnraum unter Berücksichtigung von Aspekten der Stadtbildpflege realisiert. Neue Betriebe siedelten sich im völlig neu strukturierten Südtel des Untersuchungsgebietes an, im Inneren eines Blockes wurde ein sechsgeschossiges Parkhaus errichtet; 70% der ursprünglich dort wohnenden Bevölkerung bezog eine Wohnung außerhalb der Altstadt. 1976 lebten im Untersuchungsgebiet (2,0 ha ohne Straßenflächen) 280 Einwohner, in 75 Arbeitsstätten waren 758 Personen tätig. Die Anzahl der Eigentümer hatte von 38 (1964) auf 15 abgenommen. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse wird in Abb. 2 dargestellt (Eigentumsanteile in Klammern).

Die Maßnahmen dienen dem Ziel der Lösung von typischen Altstadtsanierungsproblemen bei Erhaltung des Stadtbildes. Charakteristisch ist hier die Dominanz der Instrumente der finanziellen Förderung und anderer finanzierungsbezogener Maßnahmen (z. B. Sanierungsträgermodell), alle übrigen Maßnahmen treten weit in den Hintergrund. Die Folgen dieses Verfahrens hinsichtlich der Eigentümerstrukturen sind eben-

falls gravierend. Daß sie nicht ebenso kraß ausfallen wie in dem vorangestellten Hamburger Beispiel liegt daran, daß die Stadt bereits über einen längeren Zeitraum Flächen erworben hatte. Die Grundtendenzen sind gleich; eine deutliche Abnahme der Anzahl der Eigentümer, ein Rückgang des Privateigentums, eine Zunahme des Eigentums der Wohnungsbaugesellschaften und das Hinzukommen einer Versicherungsgesellschaft.

Berlin-Wedding, Brunnenstraße

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebietes Wedding-Brunnenstraße, das fast alle Wohngebiete zwischen Humboldthain und der Bernauer Straße erfaßt. Dieser Teil des Verwaltungsbezirkes Wedding grenzt von drei Seiten an Ostberlin, hat dadurch eine Sackgassenlage, die durch den Verlauf der Bahnlinie im Norden noch verstärkt wird. Kleinere bereits neubebaute Bereiche sind aus dem Sanierungsgebiet ausgeklammert.

Der ganze Stadtteil ist durch dichte gründerzeitliche fünfgeschossige Bebauung gekennzeichnet. Die Wohnungen waren meist klein und schlecht ausgestattet, die Wohngebäude hatten in den Erdgeschossen der Straßenfronten vielfach Läden, in den Hinterhöfen befanden sich zahlreiche kleinere und mittlere Gewerbebetriebe. Durch den Krieg sind einzelne Gebäude zerstört worden. Insgesamt war direkt nach dem Kriege dennoch die Wohndichte sehr hoch, Werte über 1000 E/ha waren nicht selten. Freiflächen fehlten weitgehend, die Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur war zum Teil lückenhaft.

Das Ziel der Stadterneuerungsmaßnahmen war hier die Errichtung von Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus. Die politische Motivation dazu resultierte vor allen Dingen zu Beginn der 60er Jahre aus dem Bestreben, quantitative Erfolgsmeldungen machen zu können. Der Beginn der Maßnahmen gerade in diesem Teil des in Berlin sehr ausgedehnten sog. Wilhelminischen Gürtels begründet sich neben den allgemeinen Mängeln in der Grenzlage; eine Signalwirkung nach Ostberlin war beabsichtigt. Zum anderen war durch die Tatsache, daß nicht allzuviel Bausubstanz durch den Krieg zerstört war, das Gebiet für die Planer zur Entwicklung von Sanierungskonzepten für den wilhelminisch bebauten Bereich interessant. Hinzu kam, daß die Sackgassenlage eine Überschaubarkeit gewährleistete.

Der Flächennutzungsplan von 1965 (und spätere Änderungspläne) weisen das Untersuchungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet aus. Ausnahmen bilden lediglich der Schulstandort und die Anliegergrundstücke der Brunnenstraße, die als Kerngebiet (MK) gekennzeichnet sind. Der Bebauungsplan führt diese Konzeption detaillierter aus. Bis zum Mauerbau 1961 war die Brunnenstraße Geschäftsstraße für Ostberliner in Westberlin. Sie war besonders – in Umkehrung der heutigen



Abb. 3: Berlin-Wedding, Brunnenstraße
 links: Eigentümer alt (11/62); rechts Eigentümer neu (4/76)
 left: property structure (old, 11/62); right: property structure (new, 4/76)

Sackgassenlage – für Ostberliner gut erreichbar. Nach 1961 sank die Bedeutung der Geschäftsstraße stark ab, die Aussagen der Bauleitpläne wurden nicht verändert.

Die Zielsetzung der Errichtung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau macht besondere Maßnahmen erforderlich. Über die Förderung im Rahmen des Städtebauförderungsgesetzes hinaus sind besonders hervorzuheben:

- das Konzept der großflächigen Neubebauung unter weitgehender Beseitigung der alten Bausubstanz,
- der Einsatz einer Wohnungsbaugesellschaft als Sanierungsträger (der Grunderwerb begann 1962, der § 34 StBauFG ist erst seit 1971 in Kraft),
- die Konstruktion des Modells des Unternehmerträgers, der auf eigenen Namen und auf eigene Rechnung tätig wird,
- das Finanzierungsmodell, nach dem nach erbrachter Leistung (z. B. dem Ankauf eines Grundstücks) 70% der insgesamt eingesetzten Eigenmittel als Vorauszahlung gewährt werden und nach § 39, 5 StBauFG erst im Nachhinein festgesetzt wird, ob diese Vorauszahlungen als Zuschüsse oder als Darlehen zu betrachten sind. Der 30% Eigenmittelanteil wurde mit nur 4% verzinst. Damit war ein Eigeninteresse des Sanierungsträgers am zügigen Vorankommen des Projektes sichergestellt.

Vor Beginn der Ankäufe durch eine Wohnungsbaugesellschaft 1961 war das Privateigentum dominierend. In den hier ausgewählten vier Wohnblöcken (7,4 ha, ohne Straßenflächen) hatte nur das Land Berlin durch einen Schulstandort größere zusammenhängende Flächen. Für diesen Zeitpunkt konnten 86 Eigentümer (davon 81 Privatpersonen), 3800 Einwohner und 122 Arbeitsstätten mit 488 tätigen Personen ermittelt werden. Bis 1976 waren die Maßnahmen noch nicht abgeschlossen (noch nicht alles bebaut, einige Altbauten standen leer), jedoch weite Teile des Gebietes mit Wohnungen im sozialen Wohnungsbau neu bebaut worden. Zu diesem Zeitpunkt lebten dort 1900 Einwohner und es waren 45 Arbeitsstätten mit 254 tätigen Personen vorhanden. Die Eigentumsverhältnisse (jetzt nur noch 13 Eigentümer) haben sich stark verändert (vgl. Abb. 3, Eigentumsanteile in Klammern); die Zunahme des Anteiles des Landes Berlin resultiert aus der Vergrößerung des Schulstandortes.

Für die im Vergleich zur Geschäftsnutzung weniger rentierliche Nutzung Wohnen – speziell wenn die Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichtet werden – konnte durch die Anwendung von Förderungsmaßnahmen unterstützenden Instrumentarien wie Konzept, Sanierungsträger und Finanzierungsmodell durchgeführt werden. Die übrigen Instrumente, z. B. Bauleitplanung, treten dabei weit in den Hintergrund. Hinsichtlich der Eigentümerstruktur sind die Folgen dieses Verfahrens ebenfalls gravierend. Die Anzahl der Eigentümer sinkt auf nur einen kleinen Bruchteil (fast $\frac{1}{7}$) der Ausgangssituation. Waren vorher etwas über drei

Viertel der Flächen im Eigentum von Privatpersonen, so sind nunmehr fast drei Viertel im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften, die zusammen mit dem Land Berlin fast 90% der Flächen halten.

Schlußbemerkung

Die hier dargestellten Stadterneuerungsbeispiele stehen für Verfahren, die bereits bis zur ersten Hälfte der 70er Jahre zur Durchführung gekommen sind. Die Beispiele sind von sehr unterschiedlicher Thematik, sowohl hinsichtlich Zielsetzung und Ausgangssituation als auch was das Verfahren selbst betrifft. Die zum Einsatz gekommenen Instrumente sind verschieden. Allen diesen unterschiedlichen Beispielen gemeinsam sind tiefgreifende Veränderungen in der Eigentumsstruktur und dies sowohl nach der Art als auch nach dem Umfang der Veränderungen (Abb. 4).

Die Ziele der Erneuerungsverfahren heben primär ab auf Nutzungsstrukturveränderungen sowohl nach Art als auch nach Maß der baulichen Nutzung, auf Mängelbeseitigung, auf Stadtbildpflege oder auf andere Schwerpunkte. Hinsichtlich der Verfahrensdurchfüh-

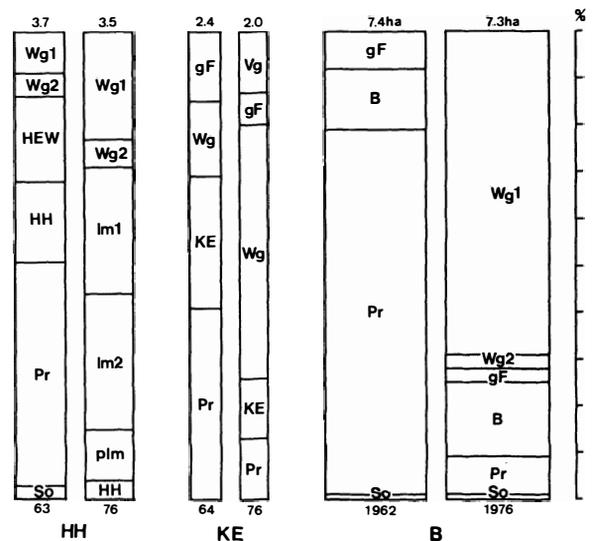


Abb. 4: Änderung der Eigentumsverhältnisse in den Untersuchungsgebieten Hamburg-Altona, Große Bergstraße; Kempten (Allgäu), ehemalige Reichsstadt und Berlin-Wedding, Brunnenstraße

Changes in conditions of ownership in the following areas under investigation: Hamburg-Altona, Grosse Bergstrasse; Kempten (Allgäu), former imperial city; Berlin-Wedding, Brunnenstrasse

B = Land Berlin, gF = größere Firmen (50 u. mehr tät. Pers.), Im = Immobilienfonds, HEW = Hamburgische Elektrizitätswerke, HH = Freie und Hansestadt Hamburg, KE = Stadt Kempten (Allgäu), Pr = Privateigentümer, pIm = private Immobilienfirma, So = Sonstige, Vg = Versicherungsgesellschaft, Wg = Wohnungsbaugesellschaft oder Tochterunternehmen

rung kommen Gesetzes-, Förder- und sonstige Maßnahmen zum Einsatz. Für den Einsatz der bestimmten Instrumente wird dabei entscheidend die Konformität, Neutralität oder Non-Konformität der Vorhaben zum Markt. Die Auswirkungen der Maßnahmen auf die Eigentumsverhältnisse stehen nicht im Vordergrund der Stadterneuerungsverfahren. Dennoch sind sie gravierend, denn die Anzahl der Eigentümer wird auf ein Bruchteil der Ausgangssituation reduziert, vor allem der kleine Privateigentümer wird verdrängt und zentrale Bereiche der Stadt gelangen in die Hand von Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungen oder Banken.

Die eigentumsstrukturbezogenen Instrumente werden von den öffentlichen Händen in der Regel kaum oder gar nicht angewandt. Dies gilt auch für Sanierungsverfahren nach dem Städtebauförderungsgesetz, obwohl hier ein breiteres Instrumentarium zur Verfügung steht. Schon beim Erwerb der Flächen sind z. B. Enteignungsverfahren sehr selten, marktwirtschaftliche Instrumente werden den gesetzlichen vorgezogen. Nach der Durchführung der Verfahren finden z. B. die im Städtebauförderungsgesetz geforderte Privatisierung und Reprivatisierung nur selten statt; sie werden auch andererseits durch Konzeptionen, wie die Bebauung großer Flächen in einem Zuge, erheblich erschwert.

DIE GEOGRAPHISCHEN TYPEN DER BRACHE IN UNGARN

Mit 5 Abbildungen und 2 Tabellen

ISTVÁN BERÉNYI

Summary: Geographical types of fallow in Hungary

The area of arable land diminished by 7.8% between 1945–1961, which meant an annual reduction of 30 thousand hectares. This reduction became more moderate (11 thousand hectares) 1963–1972; nevertheless, the area left unploughed was growing.

For the exploration of the causes of the growing and territorial expansion of unploughed land the investigation of Borsod-Abaúj-Zemplén county seemed to be the most suitable area because the ecological endowments and the regional development in the socio-economic development of this administration unit can reflect well the peculiarities of the whole country.

3 regional types of unploughed land have been demarcated in the county of investigation: the border region, the Borsod industrial region and the alluvium of the Tisza river.

A regional connection could be stated between the appearance of unploughed land and the following factors:

a) Two main tendencies can be observed in the transformation of land utilization between 1935–1970 (Fig. 3): the growth of the built-up area and the reduction of agricultural land. The share of unploughed land is high in regions of rapid and large-scale transformation of the land use structure (border regions and urban-industrial agglomerations).

b) A relation can be found between the value number (fertility) of soil and the share of ploughed land (Tisza-valley).

c) There is also a regional connection between the reduction of agricultural population and the expansion of ploughed land, although, it is not unambiguous. For example, at the edge of the Great Plain (the Southern part of the county) there was a strong reduction of the agrarian population. Nevertheless, the area of unploughed land has not grown because large farms have consolidated the land.

d) A definite connection can be found between the production level of farms and the appearance of unploughed land (Fig. 5).

The appearance of unploughed land has been summarized in a spatial structural model; ploughland appears, first

of all, at the border of urban-industrial agglomerations and agricultural areas and of agricultural areas and natural ones, where the functional change of the area is the strongest.

Die Feststellung von W. HARTKE (1956, S. 268), die Sozialbrache sei ein wertvoller Index für den Stand der Entwicklung der sozialen Differenzierung der agrarischen und industriellen Gesellschaft in Europa, die eine notwendige Beziehung zwischen der gesellschaftlichen Umschichtung und der Gestaltung der Brache voraussetze, hat eine breite Diskussion ausgelöst. K. RUPPERT (1958), G. VOPPEL (1958) und R. ZSCHOKE (1958) haben bewiesen, daß dieser Zusammenhang nicht linear ist, d. h. daß eine solche Differenzierung nicht nur dort vor sich geht, wo Sozialbrache auftritt (K. RUPPERT 1958, S. 228). Alle Forscher stimmen allerdings darin überein, „daß entscheidend für das Brachfallen ein sozialer Differenzierungsprozeß ist“ (ebd.).

Der Umfang der Brache und deren räumliche Typen können auch in Ungarn nicht aufgrund des vorstehenden, von W. HARTKE angenommenen Zusammenhangs erklärt werden, obwohl die Wirkung der gesellschaftlichen Umschichtung verfolgt werden kann. In Ungarn ist der Zusammenhang zwischen der Entwicklung der Brache und der gesellschaftlichen Umschichtung nicht so eindeutig wie z. B. im Falle des Saarlandes (C. RATHJENS 1958, W. BUNGERT 1961). Die Ursache dafür liegt darin, daß die in den 50er Jahren einsetzende rasche industrielle Entwicklung und die unter deren Wirkung sich entfaltende gesellschaftliche Umschichtung mit der großbetrieblichen Reorganisation der Landwirtschaft zusammenfielen. Daraus ergab sich, daß die Felder der etwa 1,2 Mio. zwischen 1950 und 1970 aus der Landwirtschaft ausgeschiedenen Bauern von Produktionsgenossenschaften und staatlichen Gütern übernommen