

**Zeitschrift:** Bauen + Wohnen = Construction + habitation = Building + home : internationale Zeitschrift

**Herausgeber:** Bauen + Wohnen

**Band:** 22 (1968)

**Heft:** 12: Wohnquartiere in innerstädtischen Gebieten = Quartiers d'habitation dans des zones urbaines = Residential sections in urban centres

**Artikel:** Stadtsanierung als politisches und wirtschaftliches Problem = L'assainissement urbain pris comme problème politique et économique = Urban reorganization as a political and economic problem

**Autor:** Lauritzen, Lauritz

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-333362>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 08.02.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Lauritz Lauritzen, Bad Godesberg

## Stadtsanierung als politisches und wirtschaftliches Problem

L'assainissement urbain pris comme problème politique et économique

Urban reorganization as a political and economic problem

»Die bisherigen Stadterneuerungspläne waren zu eng begrenzt, um den Grundproblemen der alten Städte wirklich gerecht zu werden. Es genügt nicht, wenn wir uns allein mit den Wohnungen befassen, die den heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Wir müssen unsere Städte umgestalten, damit sie Nervenzentren sich ausbreitender Stadtgebiete werden. Unsere Bemühungen um die Stadterneuerung müssen über Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen, die das Entstehen neuer Elendsviertel verhindern, hinaus dem positiven Moment einer wirtschaftlichen und sozialen Regeneration zugewandt sein.«

Prägnanter als mit diesen Worten, die John F. Kennedy im Jahre 1961 an den amerikanischen Kongreß richtete, lassen sich die städtebaulichen Probleme kaum umreißen, die es in den nächsten Jahren und Jahrzehnten auch in der Bundesrepublik Deutschland zu lösen gilt.

Mit einem speziell auf diese Probleme hin konzipierten Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz, dessen Entwurf das Bundeskabinett am 2. Oktober 1968 verabschiedet und den parlamentarischen Gremien zur Beratung zugeleitet hat, soll den Gemeinden das rechtliche, organisatorische und finanzielle Instrumentarium an die Hand gegeben werden, diese Aufgabe in Angriff nehmen zu können. Es soll die Rechtsgrundlage schaffen für die Erneuerung und Entwicklung unserer Städte und Gemeinden.

Trotz der beachtlichen Wiederaufbauleistung auf dem Gebiet des Wohnungswesens seit Bestehen der Bundesrepublik darf nicht übersehen werden, daß sich viele unserer Städte und Gemeinden dem raschen wirtschaftlichen und sozialen Strukturwandel, wie er sich in den letzten Jahrzehnten vollzogen hat und auch in Zukunft weiter vollziehen wird, nicht

in allen Bereichen anpassen können. Daß sie den Ansprüchen und Anforderungen unserer Zeit in vielen Bereichen nicht mehr entsprechen, erlebt jeder von uns Tag für Tag: Lärm, Verunreinigung von Luft und Wasser, verstopfte Straßen, Parkplatznot, fehlende Kinderspielflächen, überalterte Baugebiete mit Wohnungen ohne genügend Licht, Luft und Sonne, oft auch ohne die notwendigste technische und sanitäre Ausstattung – das sind, um nur einige Beispiele herauszugreifen, Folgen dieses durchgreifenden Strukturwandels. Anders geartete, aber ebenso schwerwiegende Unzulänglichkeiten zeigen sich in vielen ländlichen Gebieten.

Wer diese Tatbestände kennt, weiß, vor welche völlig neuartigen Aufgaben und Probleme der Städtebau unserer Zeit in seiner umfassendsten Bedeutung gestellt ist; Probleme, die sich nach Art und Umfang erst nach Abschluß der Wiederaufbauphase nach dem zweiten Weltkriege richtig gezeigt haben.

Nun genügt es aber nicht, gegebene Tatbestände zu analysieren. Es ist vielmehr unsere Aufgabe, auch Tendenzen im wirtschaftlichen und sozialen Gefüge frühzeitig zu erkennen. Denn alles deutet darauf hin, daß sich zukünftige Entwicklungen noch wesentlich rascher vollziehen werden, als das in der Vergangenheit der Fall war.

In der Zukunft wird es also nicht nur darum gehen, bestehende städtebauliche Unzulänglichkeiten zu beseitigen; vor allem geht es darum, Städte und Gemeinden neu zu gestalten, um sie dem wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandel anzupassen, sie gleichzeitig aber auch vorzubereiten auf künftige Entwicklungen.

In der Bewältigung dieser Probleme liegt eine gesellschafts- und wirtschaftspolitische Aufgabe, der eine ganz entscheidende Bedeutung für die Weiterentwicklung unseres Staates zukommt. Sie kann zu einer Existenzfrage für den Menschen werden. Stadterneuerung ist also in erster Linie kein technisch-ästhetisches Problem, auch wenn dessen Bedeutung keineswegs unterschätzt werden darf. Die bauliche Umwelt muß in dem Bürger das Bewußtsein festigen oder wiedererwecken, einer Gemeinschaft anzugehören, in der er seinen Bedürfnissen und vor allem seiner Würde entsprechend leben kann. Der Charakter einer Stadt und ihre Anpassung an den Wandel der Lebens- und Umweltbedingungen lassen erkennen, welche Vorstellungen eine Gesellschaft vom Wert des Menschen und von der richtigen Ordnung der menschlichen Gemeinschaft hat. Die Erneuerung und Entwicklung unserer Städte und Gemeinden setzt daher ihrem Wesen nach eine der entscheidenden Voraussetzungen für eine unserer Zeit entsprechende Gesellschaftspolitik. Ein norddeutscher Wohnungswirtschaftler hat den Begriff des »sozialen Städtebaus« geprägt. Darin liegt eine sehr ernst zu nehmende Verpflichtung: auch und gerade städtebauliche Maßnahmen haben sich zu allererst am gemeinen Wohl zu orientieren.

Über diesen gesellschaftspolitischen Aspekt hinaus stellt sich die Erneuerung und Entwicklung unserer Städte und Gemeinden als eine politische Koordinationsaufgabe dar.



Ausmaß und Dringlichkeit der Aufgaben erfordern die gemeinsame, fachlich und politisch aufeinander abgestimmte, Anstrengung aller Beteiligten – das heißt Koordination. Das bedeutet weiter, daß in den Gemeinden ein Plan über die zeitliche und mögliche Verwirklichung aller Ziele der Stadtentwicklung – ein »Ziel- und Entwicklungsplan« also – bestehen sollte. Die Prioritäten für die Verwirklichung eines solchen Planes müssen dann aus einem – mittelfristig angelegten – »Investitions- und Finanzplan« hergeleitet werden. Solche Pläne verlangen eine weitgehende Koordination der verschiedenen politischen Bereiche und Vorstellungen.

Andererseits verlangt die moderne Stadtentwicklung die interdisziplinäre Zusammenarbeit aller beteiligten Fachbereiche. In seinem Buch »Humaner Städtebau« sagt Hans Bahrdt: »Erst dann, wenn der Soziologe den Ökonomen auf dessen eigenem Gebiet durch soziologische Argumente unsicher macht, wenn der Techniker dem Soziologen die Grenzen seiner Denkweise aufzeigt und der Künstler mit seinen gestalterischen Ideen den Techniker mit neuen Ideen beunruhigt, kommt eine Zusammenarbeit zustande, die die Schäden der Spezialisierung überwindet.« Sodann wird es darauf ankommen, die aus der interdisziplinären Zusammenarbeit erwachsenen Erkenntnisse und Forderungen wiederum mit den politischen Forderungen aller Bereiche unseres öffentlichen Lebens zu koordinieren. Als Mittel politischer Koordination ist auch das »Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz« zu verstehen. Es will keine Kompetenzen der Länder und Gemeinden an sich ziehen; es will vielmehr nur für alle Gemeinden die gleichen organisatorischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen schaffen, um die Aufgabe der Erneuerung und Entwicklung unserer Städte und Gemeinden in Angriff nehmen zu können.

Kern des neuen Gesetzentwurfes ist dabei die Fortentwicklung des Bodenrechts. Er gibt den Gemeinden einerseits die Möglichkeit, sehr viel schneller an das Gelände heranzukommen, das sie für die Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen benötigen, geht andererseits aber davon aus, das private Eigentum so schonend wie möglich zu behandeln. Im übrigen geht der Gesetzentwurf davon aus, daß die Sanierungen von den Eigentümern selbst durchgeführt werden. Natürlich muß der Gesetzgeber auch für den Fall Vorkehrungen treffen, daß die betreffenden Eigentümer dazu nicht bereit oder in der Lage sind. Dabei darf eine Enteignung jedoch immer nur das letzte Mittel sein, falls alle anderen Handhaben nicht zum Erfolg führen. Deswegen sieht das Gesetz andere Möglichkeiten – ein verbessertes Vorkaufs- und ein Grunderwerbsrecht für die Gemeinden – vor, um die Enteignung auf ein Minimum zu reduzieren.

Dem Gesetzentwurf geht es aber auch darum, die Preise für das benötigte Bauland in den Sanierungs- und Entwicklungsgebieten der Gemeinden stabil zu halten. Ungerechtfertigte Gewinne einzelner auf Kosten der Allgemeinheit sollen ausgeschlossen bleiben. Der Bewältigung städtebaulicher Probleme kommt außerdem eine zu Unrecht mitunter zu wenig gewürdigte Bedeutung für die Sicherung eines angemessenen wirtschaftli-

chen Wachstums und für eine aktive, ausgewogene Strukturpolitik zu.

Die Erfahrung lehrt, daß sich der Wohnungsbau – aufgrund seiner Schlüsselposition innerhalb der Bauwirtschaft – als wirksamer Stabilisierungsfaktor für die Gesamtwirtschaft erwiesen hat und auch weiter erweisen kann. In den letzten zehn Jahren haben die Bauinvestitionen durchschnittlich die Hälfte aller Anlageinvestitionen ausgemacht. Rund 40 Prozent der gesamten Bau- und 60 Prozent der Hochbauinvestitionen wiederum waren Wohnbauinvestitionen. Das zeigt, wie sehr die Entwicklung der Bau- und damit auch der Gesamtwirtschaft von der Entwicklung des Wohnungsbaues mitbestimmt wird. Nun ist in den nächsten Jahren jedoch mit einem allmählichen Rückgang des Wohnungsnebauvolumens zu rechnen, und es geht darum, den dadurch bedingten Auftragsrückgang auf andere Weise aufzufangen.

Schon in ihrer Projektion der allgemeinen Wirtschaftsentwicklung bis zum Jahre 1971 hat die Bundesregierung zum Ausdruck gebracht, daß der Rückgang im Wohnungsbauvolumen aufgefangen werden müsse durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen und höhere Infrastrukturinvestitionen. Die Höhe und die regionale Verteilung der notwendigen Investitionen werden dabei die gesamtwirtschaftliche Entwicklung nachhaltig beeinflussen. Die Stadtsanierung soll und kann den Rückgang des Wohnungsbaues bisheriger Prägung kompensieren, und zwar die öffentliche, aber auch die private Sanierung.

Zweifellos ist die planmäßige Sanierung ungesunder und überalterter Ortsteile eine schwierige und für die öffentliche Hand auch kostspielige Aufgabe. Andererseits wäre es falsch, sich von den zum Teil sehr großen Zahlen, die dann und wann genannt werden, schrecken zu lassen. In den hinter uns liegenden rund zwanzig Jahren ist die außerordentliche Aufgabe des Wohnungsbaues bewältigt worden; das rechtfertigt den Mut, auch vor den neuen Aufgaben nicht zu resignieren. Die Kosten müssen ja auch nicht auf einmal aufgebracht werden. Die Erneuerung und Entwicklung unserer Städte und Gemeinden wird eine Aufgabe mit Sicherheit für Jahrzehnte werden. Es wird Aufgabe der mittelfristigen Finanzplanung sein, die notwendigen öffentlichen Mittel einzuplanen. Jedenfalls können Bund und Länder die Gemeinden mit der Finanzierung dieser Aufgaben nicht allein lassen. Es gilt vor allem sicherzustellen, daß sich der Bund daran beteiligt.

Es bleibt zu hoffen, daß das Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz noch in dieser Legislaturperiode verabschiedet werden kann. Wie sehr die Gemeinden aller Größenordnungen auf dieses Gesetz warten, haben die Vertreter der vier kommunalen Spitzenverbände zum Ausdruck gebracht.

Das Städtebau- und Gemeindeentwicklungsgesetz kann und will im einzelnen keine Normen setzen, wie die Städte und Gemeinden neu gestaltet werden sollen. Das hängt allein von den örtlichen Gegebenheiten ab. Eines aber will und muß das Gesetz sicherstellen: Die Maßnahmen, die auf seiner Grundlage durchgeführt werden, müssen dem komplexen Charakter des Städtebaues in unserer Zeit Rechnung tragen.