



WASSERBURG a. INN ALTSTADTSANIERUNG

WAS BEDEUTET SANIERUNG?

WARUM SANIERUNG IN
WASSERBURG a. INN?

WAS SOLLTE VERBESSERT
WERDEN?

WIE KÖNNEN VERBESSE-
RUNGEN ERREICHT WERDEN?

FÖRDERUNGSMÖGLICHKEITEN

GESETZESTEXT STÄDTE-
BAUFÖRDERUNGSGESETZ

NEUORDNUNGSKONZEPT



Impressum:

Konzept und Inhalt:

Dipl.-Soz. J. Rahe
Dipl.-Ing. P. Schott

Stadtplanung:

Dipl.-Ing. G. Knopp, Architekt BDA, SRL
Dipl.-Ing. P. Schott, Architekt SRL

Verkehrsplanung:

Dipl.-Ing. H. Billinger, BDA, SRL
Dipl.-Ing. H. Schönfuss

Sozialplanung:

Dipl.-Soz. J. Rahe, SRL

Herausgeber:

Stadt Wasserburg a. Inn

Fotos:

Archiv Stadt Wasserburg
Unifoto E. J. Braunsperger, Wasserburg

Zu beziehen durch:

Stadt Wasserburg, Rathaus

Die Herstellung dieser Broschüre wurde durch
Mittel des Freistaates Bayern und des Bundes
gefördert.

1. Vorwort

Auf dem Gebiet der Modernisierung und Sanierung alter Städte herrscht eine geradezu babylonische Sprechverwirrung. Nahezu jeder Beteiligte versteht unter diesen Begriffen etwas anderes, wobei lediglich die Vorstellung allen Diskussionen gemeinsam ist, daß Altstadtsanierung oder -modernisierung etwas mit finanziellen Zuwendungen der öffentlichen Hand an Private zu tun habe.

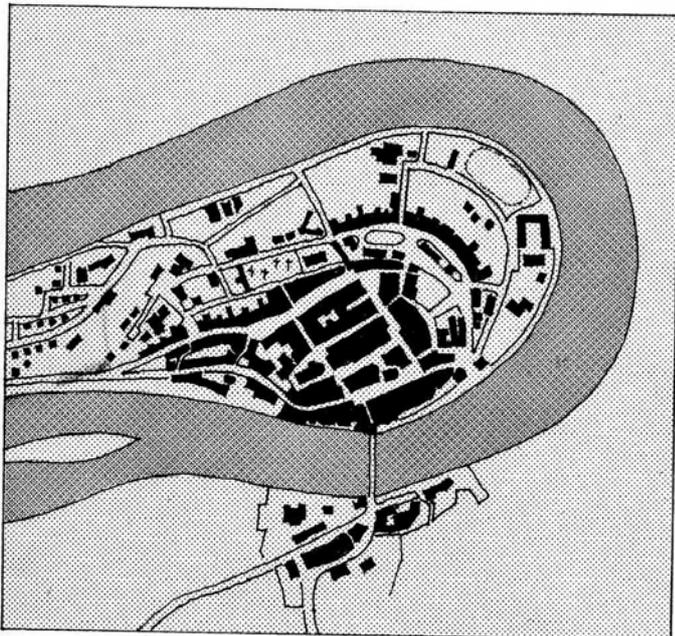
Nachdem die Stadt Wasserburg im Jahre 1974 in das Förderprogramm des Bundes nach dem Städtebauförderungsgesetz aufgenommen worden ist, gewinnt dieses Problem an Aktualität, da die verfahrensrechtlichen und planerischen Voraussetzungen für bauliche Maßnahmen nunmehr geschaffen worden sind. In jahrelangen, teils umfangreichen und eingehenden Untersuchungen wurden die sog. vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt, als deren Ergebnis die ersten Sanierungsgebiete förmlich festgelegt werden konnten. Das bedeutet, daß nun für diese Gebiete im Einvernehmen mit den beteiligten Grundstückseigentümern Bebauungspläne aufgestellt werden, nach deren Inhalt künftig vorzunehmende Baumaßnahmen abgewickelt werden müssen. Die öffentliche

Hand erhält dabei die Möglichkeit, städtebaulich für notwendig gehaltene Maßnahmen durchzuführen, wobei es das Ziel jeder Maßnahme ist, diese Stadtteile nicht als "Altstadt" im überkommenen Zustand zu belassen, sondern gerade vernachlässigte Gebäude und Stadtteile nach und nach in einen Zustand zu versetzen, der modernen Anforderungen genügt und damit die gemischte Wohn/Gewerbe/Dienstleistungsstruktur der Stadt für die Zukunft sichert. Das Leben im Altstadtbereich soll auch in Zukunft dieselbe Qualität besitzen wie zur Zeit ihrer Entstehung und wie heute in neu gebauten Häusern.

Die vorliegende Broschüre soll jedem interessierten Mitbürger die Möglichkeit bieten, sich über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zur Altstadtsanierung Wasserburg zu informieren und will darüber hinaus Art, Umfang, Möglichkeiten und Finanzierung von Bauvorhaben im Rahmen der Sanierung und Modernisierung allgemeinverständlich darstellen. Sie kann weder die Einzelberatung ersetzen noch die Problematik erschöpfend darstellen. Sie wirbt um Verständnis und Verständigung und soll die erforderlichen Gespräche und Entscheidungen vorbereiten helfen.

Dr. Geiger
1. Bürgermeister

1. Vorwort
2. Was bedeutet Sanierung?
3. Warum Sanierung in Wasserburg?
 - 3.1 Regionaler Zusammenhang
 - 3.2 Geschichtliche Entwicklung
 - 3.3 Städtebau
 - 3.4 Verkehr
 - 3.5 Bevölkerung
Wirtschaft
4. Was sollte verbessert werden?
 - 4.1 Stärkung im regionalen Zusammenhang
 - 4.2 Städtebauliche Maßnahmen
 - 4.3 Verkehrliche Maßnahmen
 - 4.4 Soziale und wirtschaftliche Maßnahmen
5. Wie können Verbesserungen erreicht werden?
 - 5.1 Planung
 - 5.2 Verwaltung
 - 5.3 Finanzielle Förderung
 - 5.4 Mieterschutz
6. Anhang
Auszüge aus dem Städtebauförderungsgesetz



2. Was bedeutet Sanierung?

Vom Sanieren spricht man im allgemeinen, wenn man eine Sache, die nicht mehr funktioniert, nicht mehr überlebensfähig ist und sich aus eigener Kraft nicht mehr "heilen" kann, durch Hilfe von außen "gesund macht", wiederherstellt.

So wird z.B. eine Firma, die vor dem Konkurs steht, möglicherweise durch eine "Finanzspritze", oder durch geänderte Organisation oder verbesserte Produktion saniert.

Auch die Verbesserung und Gesundung von Städten oder Stadtteilen, die durch Fehlentwicklungen nicht mehr richtig funktionieren, wird als Sanierung bezeichnet. Dabei handelt es sich allerdings um eine besondere schwierige und komplizierte Sanierungsaufgabe, **weil es hier um Menschen geht, deren Wohnungen, Lebensbedingungen und Arbeitsplätze erhalten und verbessert werden sollen.**

Es gibt viele Möglichkeiten zu sanieren. Die Wohnungen können modernisiert, die Wohnumwelt kann mit besseren Einrichtungen und Grünanlagen ausgestattet werden. Es können gemeinschaftliche Gebäude für öffentliche Zwecke wie Jugendheim, Bibliothek oder vieles andere genutzt werden. Die Gewerbetreibenden bedürfen der Unterstützung. Der Verkehr muß neu organisiert werden.

In den mittelalterlichen Altstädten stellen sich diese Sanierungsaufgaben häufig besonders dringlich. Sie wurden nicht für unsere heutigen Lebensbedürfnisse und technischen Möglichkeiten geplant, werden aber dennoch so benutzt. Andererseits wissen wir um die besondere Schönheit und Menschlichkeit dieser alten Städte. Und zum dritten werden sie von Menschen bewohnt, die hier schon lange in ihren Häusern oder mit niedrigen Mieten leben und auch in Zukunft dort leben wollen.

Was ist zu tun? Um wirtschaftlich überleben zu können, um sogar modernen Komfort zu nutzen, müssen die Altstädte modernisiert werden. Um sie dabei aber nicht gleichzeitig um ihren liebenswerten Charakter zu bringen und den Bewohnern die Möglichkeit zu geben, in der Altstadt zu bleiben, muß diese Modernisierung

gestalterisch, technisch und finanziell so vorsichtig und behutsam wie möglich geschehen.

Das ist ein sehr schwieriger Balanceakt und es wird viel Geduld, Phantasie und guter Wille bei allen Beteiligten erforderlich sein. Vor allem aber wird es mehr Geld kosten, als von den Bewohnern und Eigentümern aufgebracht werden kann. Deshalb werden **öffentliche Fördermittel** bereitgestellt, die zusammen mit privaten Investitionen für die Sanierung eingesetzt werden. Diese eingesetzten Mittel dürfen nicht ausschließlich unter dem Gesichtspunkt eines Gewinns, einer Rendite betrachtet werden. Der Gewinn einer Sanierung ist letztlich die Verbesserung der Lebensbedingungen in einer durch Jahrhunderte gewachsenen Altstadt und das läßt sich in Geldsummen nicht ausdrücken. **Es geht hier um die Erhaltung unserer städtischen Kultur.**

Um eine Sanierung für alle Beteiligten möglichst gerecht und finanziell tragbar durchführen zu können, wurde 1971 das Städtebauförderungsgesetz geschaffen. Es regelt die Phasen, die eine Sanierung durchlaufen soll und den Einsatz von Fördermitteln, die die Sanierung überhaupt erst ermöglichen. Davon soll später in dieser Informationsschrift die Rede sein.

Das Städtebauförderungsgesetz verlangt von einer Gemeinde, die eine Sanierung beabsichtigt, zunächst eine gründliche Untersuchung des Bestandes durch Fachleute, um die Notwendigkeit der Sanierung begründen zu können. Diese Untersuchung muß auch besondere Schwerpunkte der Sanierung aufzeigen, da man nicht alles auf einmal tun kann, und Maßnahmen vorschlagen, was verbessert werden muß und wie unzumutbare Belastungen für die Bevölkerung vermieden werden können. Das Ergebnis der Untersuchung muß dann in der Öffentlichkeit vor allem mit den direkt Betroffenen erörtert werden.

Erst dann können bestimmte **Schwerpunkte** der zukünftigen Sanierung festgelegt werden. Dabei ist es die Aufgabe des Stadtrats, die Empfehlungen der Planer gutzuheißen oder abzulehnen. Im positiven Fall beschließt der Stadtrat die **"förmliche Festlegung"** einer oder mehrerer Gebiete für die Sanierungsdurchführung.

Die "förmliche Festlegung" bedeutet den Beschluß einer Sitzung, in der das Sanierungsge-

biet begrenzt und mit allen darin gelegenen Grundstücken aufgeführt wird.

Ist die förmliche Festlegung von der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt, wird sie bekanntgegeben und das Grundbuchamt trägt einen Sanierungsvermerk in die Grundbücher ein.

Es werden dann Bebauungspläne für die Sanierungsgebiete aufgestellt, öffentlich ausgelegt und dann, ggf. mit Abänderung, beschlossen.

Vor allem für die Eigentümer im Sanierungsgebiet entsteht daraus eine Reihe von **Rechten und Pflichten**.

Zu den Rechten gehört vor allem die Inanspruchnahme von Förderungsmitteln, die zur erheblichen Entlastung der Kosten für private Modernisierungsmaßnahmen beitragen. Darüber näheres im Kapitel 5.

Zu den Pflichten gehört, daß Veränderungen am Gebäude, Belastung durch eine Hypothek oder ähnliches der Zustimmung der Gemeinde bedürfen, damit der Bebauungsplan auch eingehalten werden kann.

Daraus entsteht umgekehrt für den Eigentümer das Recht auf Entschädigung, wenn ihm Vermögensnachteile entstehen, z.B. für den Fall eines Abbruchsgebotes, das sich aus den Festlegungen des Bebauungsplanes ergibt.

Auch im Falle eines Baugebotes, das zur Durchführung der Sanierung erforderlich sein könnte,

entsteht für den Eigentümer das Recht auf Förderungsmittel, ebenso im Falle eines Modernisierungsgebotes oder einer "Freiwilligen Modernisierungsvereinbarung". Bei einem Abbruch- oder Baugebot kann der Eigentümer auch die Übernahme des Anwesens und der Maßnahme durch die Gemeinde verlangen, wenn ihm eine unzumutbare finanzielle Belastung entstehen würde.

Im überwiegenden Normalfall soll die Modernisierung im Sanierungsgebiet aber der privaten Initiative überlassen bleiben.

Dabei können sich Grundeigentümer, Mieter u.a. zu einer Sanierungsgemeinschaft zusammenschließen, um eine Sanierung gemeinsam, d.h. unter Umständen rationeller und kostengünstiger durchzuführen.

Die Gemeinde hat im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht, ein Grunderwerbsrecht und auch das Recht der Enteignung, wenn solche Maßnahmen notwendig sind, um das Sanierungsziel zu erreichen. In allen Fällen ist die Gemeinde zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen verpflichtet, deren Bemessung im Gesetz geregelt ist. Die Gemeinde muß außerdem in der Regel nach Abschluß der Sanierung die erworbenen Grundstücke oder Gebäude wieder veräußern, vorzugsweise an den Personenkreis, der von den genannten gemeindlichen Rechten betroffen wurde.

3. Warum Sanierung in Wasserburg?

Beim Lesen des vorhergehenden Kapitels wird Ihnen deutlich geworden sein, was mit einer Sanierung beabsichtigt ist. Die Vielzahl der zum Teil komplizierten gesetzlichen Regelungen konnte nicht dargestellt werden, hier ging es um einen ersten Überblick (Auszüge aus dem Städtebauförderungsgesetz siehe Anhang dieser Broschüre).

Vielleicht sind Sie der Meinung, daß eine Sanierung im allgemeinen notwendig und sinnvoll sein kann. Warum aber, werden Sie fragen, soll in Wasserburg eine Sanierung durchgeführt werden? Würde es nicht genügen, die Altstadt vom Verkehr zu entlasten und alles wäre in Ordnung?

Die zwei folgenden Kapitel sollen Ihnen zeigen, daß es in der Wasserburger Altstadt noch viel mehr Probleme gibt, die durch Sanierungsmaßnahmen gelöst werden müssen.

3.1 Regionaler Zusammenhang

Die Lebens- und Arbeitsbedingungen des Raumes Wasserburg sind in ihrer Gesamtheit im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt zurückgeblieben. So liegt z.B. der Anteil des Dienstleistungsgewerbes, das doch ganz wesentlich zum Charakter eines Mittelpunktes gehört, in Wasserburg unter dem Landesdurchschnitt. Es fehlt insbesondere die ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs.

Zum Angebot der Kernstadt für sein Umland, mit dem es nicht nur politisch und wirtschaftlich, sondern auch sozial verflochten ist, gehören öffentliche Einrichtungen, die den Wohn- und Freizeitwert der Bevölkerung erhöhen und wiederum Wirtschaftskraft anziehen können. Auch an solchen Einrichtungen mangelt es in Wasserburg noch. Sie zu schaffen ist eine der Aufgaben der Altstadtsanierung.

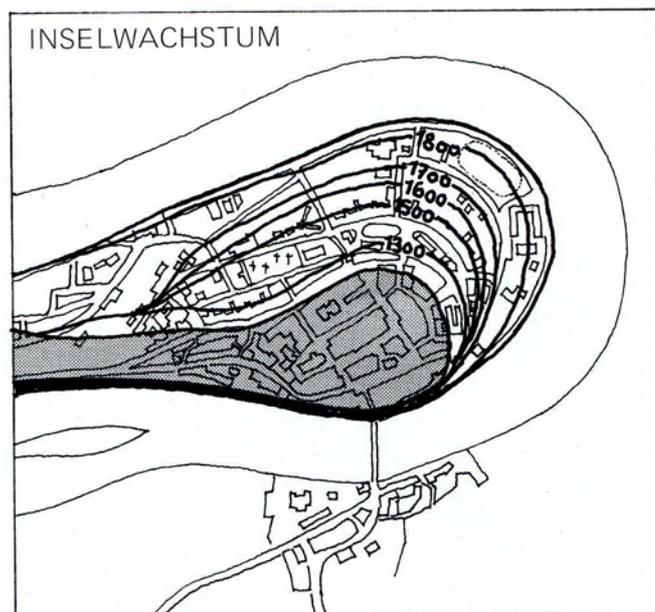
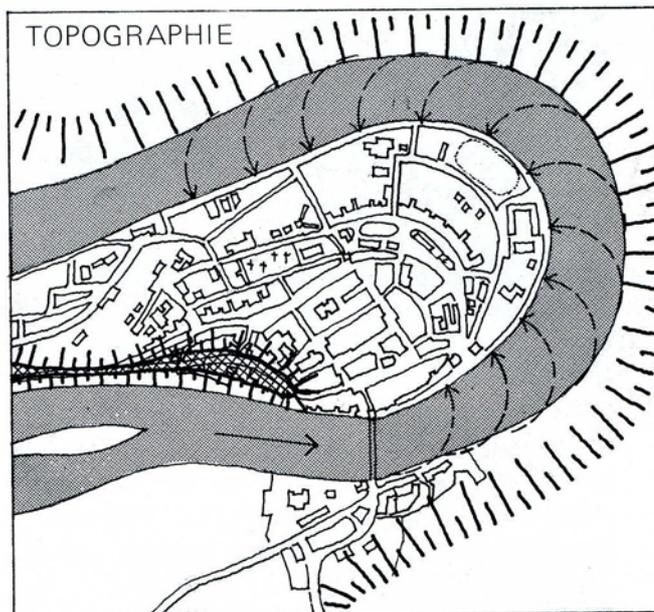
3.2 Geschichtliche Entwicklung

Bevor man sich mit dem heutigen Zustand der Altstadt beschäftigt, sollte man sich fragen,

- welche natürlichen Voraussetzungen für eine Besiedlung gegeben waren und
- wie sich die Altstadt zu dem entwickelt hat, was sie heute ist.

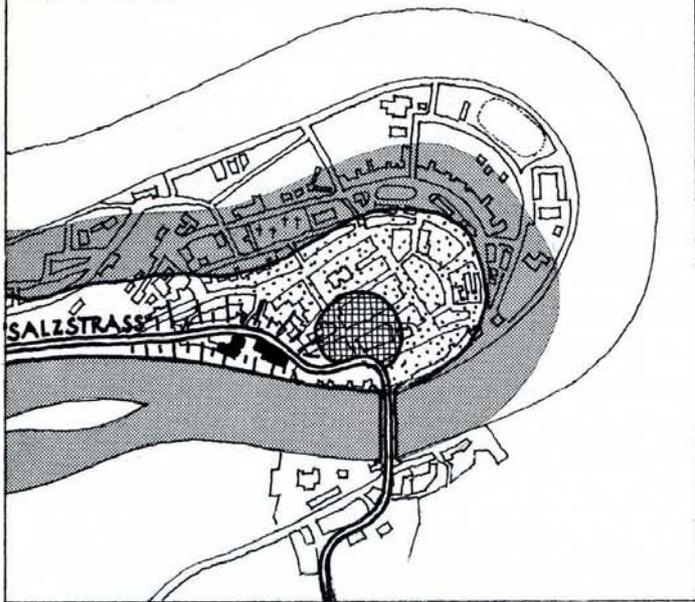
Von besonderer Bedeutung für die Entstehung von Wasserburg ist die **Topographie**:

Der von Süden kommende Inn wird von einem ost-westlich verlaufenden Höhenrücken (Felsporn) nach Osten abgelenkt und "prallt" dort auf die steil ansteigenden Hänge, die den Fluß in einer Schleife nach Westen umlenken.



Im Laufe von Jahrhunderten hat der Inn diese "Prallhänge" abgeschwemmt und an der Innenseite der Flußschleife als Halbinsel wieder angelandet. Dieser Vorgang führte zu einem stetigen **Inselwachstum**, das erst in neuerer Zeit durch die Befestigung der Prallufer gestoppt wurde.

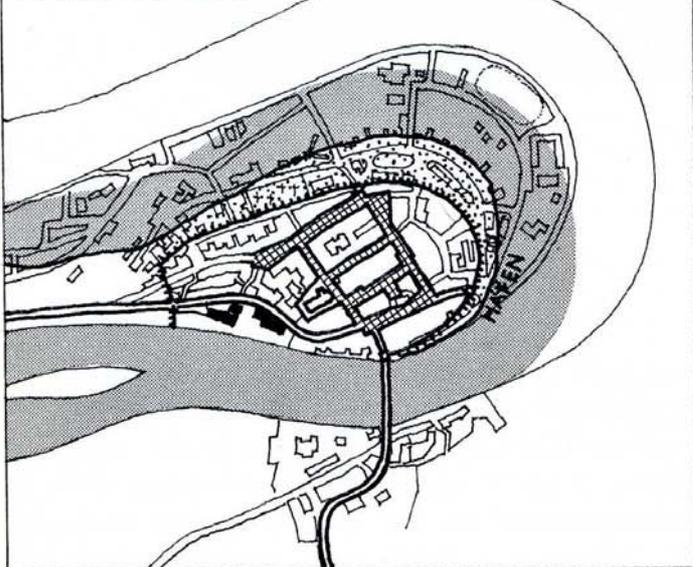
'HOHENAU'



Für die **Stadtentwicklung** war die von Salzburg kommende Salzstraße von entscheidender Bedeutung. Aufgrund der topographischen Situation bot sich eine Innüberquerung an dieser Stelle geradezu an. Die Brücke konnte durch eine auf dem Felssporn angelegte Burg sehr gut kontrolliert werden. Am Fuße der Burg entstand die romanische Rundsiedlung "Hohenau", die 1339 durch einen Brand zerstört wurde.

Nach diesem verheerenden Stadtbrand wurde die Bürgerstadt durch Herzog Ludwig den Gebarteten systematisch zu einem befestigten **Markt- und Handelsplatz** ausgebaut. Die Lage am Schnittpunkt von Inn und Salzstraße führte

MARKT- UND
HANDELSPLATZ



zu einem bedeutenden wirtschaftlichen Aufschwung. Wasserburg entwickelte sich zum wichtigen Umschlagplatz für den Güteraus-tausch mit Süd- und Südosteuropa. Aufgrund dieser Funktion war die Anlage von möglichst großen Straßenmärkten erforderlich, die wegen der Platznot (Halbinsel!) in vier parallele Strassen (Marienplatz, Herrengasse, Schustergasse, Ledererzeile) aufgeteilt wurden.

Die Blütezeit Wasserburgs hielt bis zum 17./18. Jahrhundert an. Mit der Umorientierung der Handelswege - die Salzstraße wird nach Rosenheim verlegt, der Inn verliert als Verkehrsweg an Bedeutung - wurde ein Stillstand in der wirtschaftlichen Entwicklung eingeleitet. Dazu kam die Gründung des landesherrlichen Salzmonopols, d.h. der Entzug einer der Haupteinnahmequellen für die Stadt (Salzhandel). Dieser wirtschaftliche Niedergang führte auch zum Verlust von politischem Einfluß und zur Aufhebung der städtischen Privilegien.

Auch die einsetzende allgemeine Industrialisierung im 19. Jahrhundert führte in Wasserburg zu keinem nennenswerten wirtschaftlichen Aufschwung. Die für die Entstehung der Stadt so wichtige topographische Situation wirkte sich nun sehr nachteilig aus, weil für die Ansiedelung von Industriebetrieben keine größeren ebenen Flächen im Stadtgebiet zur Verfügung standen. Eine geplante Bahnlinie München - Salzburg, die über Wasserburg geführt werden sollte und die Verkehrsverbindungen wesentlich verbessert hätten, scheiterte am Widerstand der Wasserburger Fuhrleute.

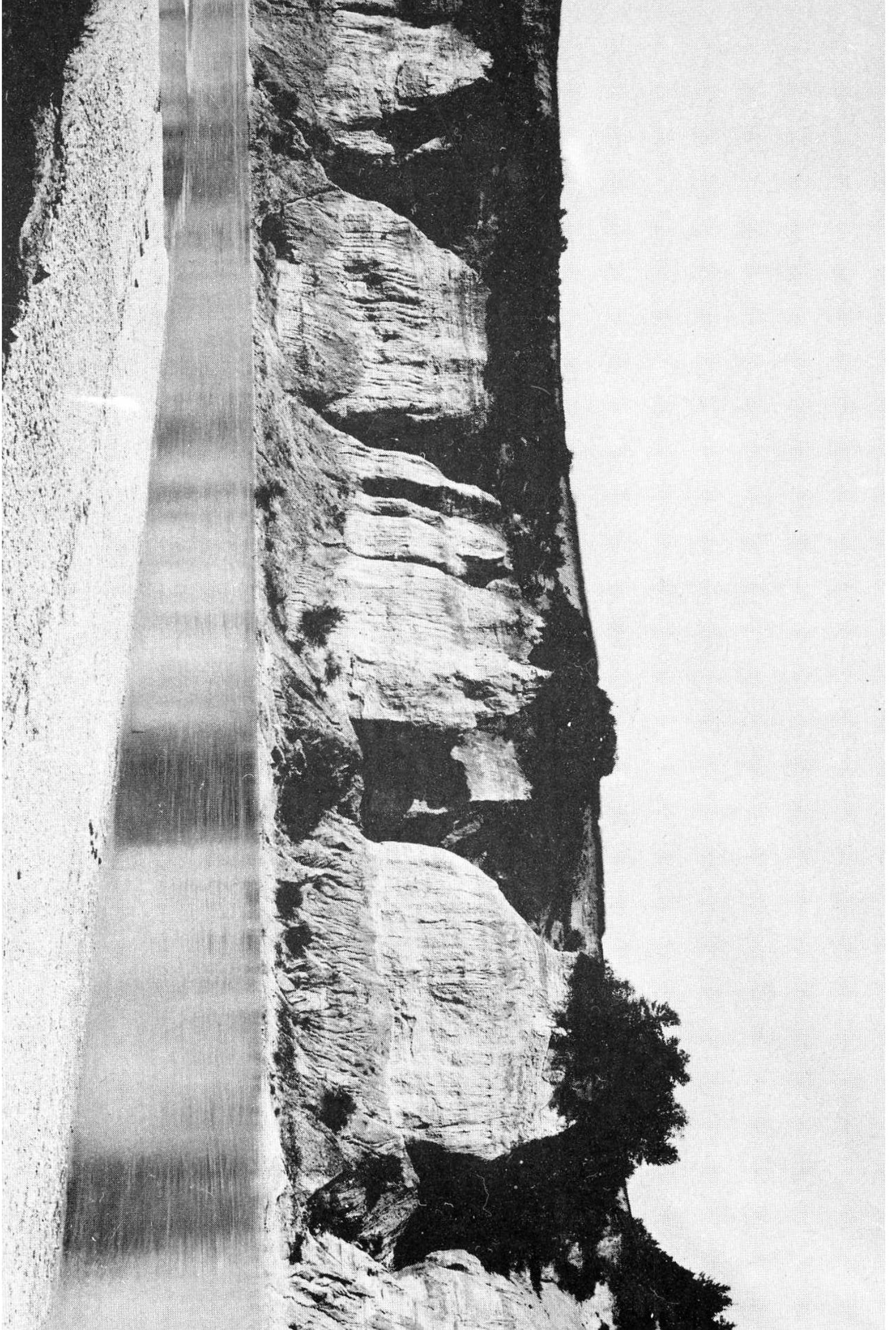
Diese Entwicklungen haben einerseits dazu geführt, daß in der Altstadt das einheitliche mittelalterliche Stadtbild aus dem frühen 16. Jahrhundert erhalten geblieben ist, andererseits ergeben sich daraus auch besondere Schwierigkeiten und Probleme für die Sanierung.

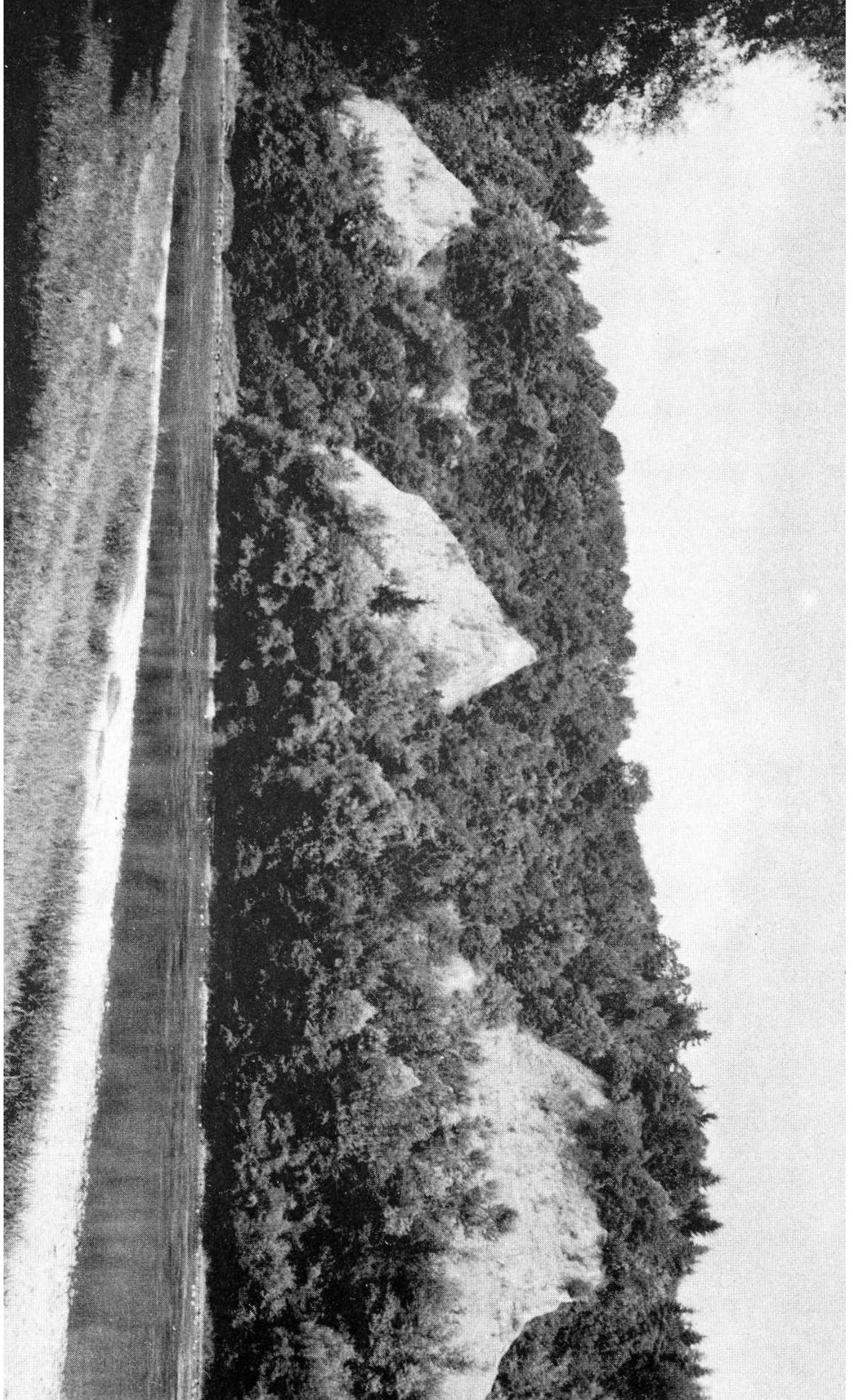
3.3 Städtebau

Die Untersuchungen zur städtebaulichen Struktur wurden für den Bereich der Halbinsel bis etwa Höhe Schöpfwerk und für den südlichen Brückenkopf durchgeführt.

Dabei hat sich gezeigt, daß die Altstadt eine Reihe von Problemen aufweist:

Als erstes ist hier natürlich der **Verkehr** zu nennen, der in einem eigenen Kapitel (3.4) behandelt wird.

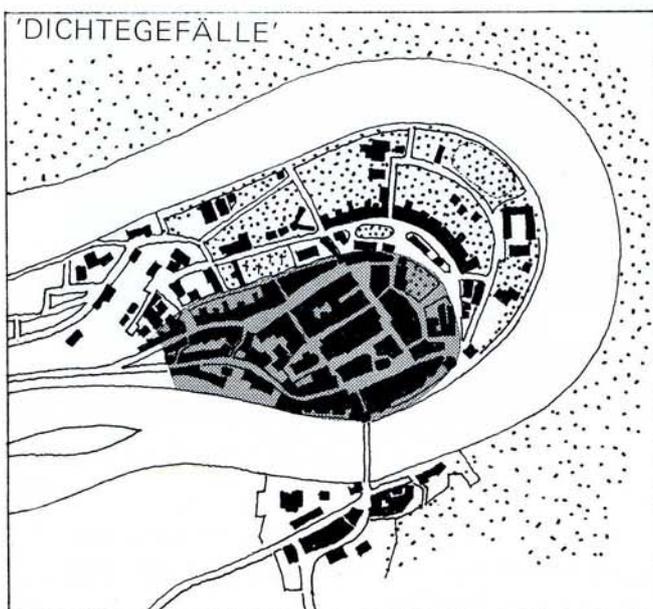






Daneben entstehen aufgrund der **außerordentlich hohen Baudichte** in vielen Fällen besondere Schwierigkeiten. Entsprechend der geschichtlichen Entwicklung (vgl. Kapitel 3.2) und der natürlichen Voraussetzungen war man gezwungen, auf kleinen Grundstücken relativ große Gebäude zu errichten: Bei einem Überbauungsgrad der Grundstücke von durchschnittlich 80 - 90 % und einer gleichmäßigen Höhenentwicklung von 3 - 4 Vollgeschossen werden GFZ-Werte von 2,4 - 3,5 erreicht (d.h., die Geschoßflächen betragen das 2,4 bzw. 3,5-fache der Grundstücksfläche).

Die Grundstücke in der Altstadt sind **außerordentlich klein** - in vielen Fällen weniger als



30 qm - und in der Regel sehr schmal und sehr tief (z.B. Ledererzeile/Weberzipfel). Dies führt hinsichtlich der Belichtung und Belüftung der Gebäude zu großen Schwierigkeiten.

Im Vergleich zur historischen Altstadt sind die anschließenden Bereiche (mit Ausnahme von Heiserer-/Kaspar-Aiblinger-Platz) weit weniger dicht bebaut und mit größeren Grundstücken ausgestattet. Neben entwicklungsgeschichtlichen Gründen (vgl. Kapitel 3.2 "Inselwachstum") hat sicherlich die ständige Gefährdung dieser Bereiche durch das **Hochwasser des Inn** dazu geführt, daß keine geschlossenen Baustrukturen entstanden sind.

Dieses deutliche "**Dichtegefälle**" zwischen der Altstadt und den Randbereichen unterstreicht nicht nur die herausragende Bedeutung der Altstadt als kulturelles und wirtschaftliches Zentrum, das dadurch entstehende **Spannungsverhältnis zwischen der "steinernen" Altstadt und den "grünen" Rändern trägt auch wesentlich zu dem großen Reiz der Gesamtsituation bei.**

Besonders wichtig in diesem Zusammenhang ist, daß die **Freiflächen** innerhalb der Altstadt infolge der dichten Bebauung außerordentlich klein sind und dieser Mangel durch größere Freiflächenangebote in den Randbereichen (Schrebergärten, Sportplatz etc.) wenigstens teilweise wieder ausgeglichen werden kann.

Die **geschäftliche Nutzung** in der Altstadt verteilt sich im Gegensatz zu vergleichbaren anderen Städten nicht nur auf einige Straßenzüge, sondern relativ gleichmäßig auf die gesamte Altstadt. Darin zeigt sich auch heute noch die historische Funktion Wasserburgs als befestigter Markt- und Handelsplatz (vgl. Kapitel 3.2).

Besonders auffallend ist die große Zahl von Hauptgebäuden, die im Erdgeschoß entweder leerstehen oder als Lager bzw. Garagen benutzt werden.

Dabei spielt sicherlich die Bedrohung durch das Hochwasser eine Rolle, die eine "konstante" Nutzung (Wohnungen/Geschäfte) verhindert hat.

Erfreulicherweise ist die **Wohnnutzung auch in der Altstadt noch sehr stark ausgeprägt**: es wohnen im Innenstadtbereich (Untersuchungsgebiet) ca. 2500 Personen (Stand 1970).



Lueglinger & Co. Brauerei

Bezüglich der Gebäude haben die Untersuchungen gezeigt, daß der bauliche Zustand insgesamt wesentlich besser ist, als dies nach dem erheblichen Alter der Bausubstanz zu erwarten gewesen wäre. Diese Tatsache beweist, daß einige Hausbesitzer bisher große Anstrengungen unternommen haben, um ihre Gebäude instandzuhalten bzw. zu modernisieren.

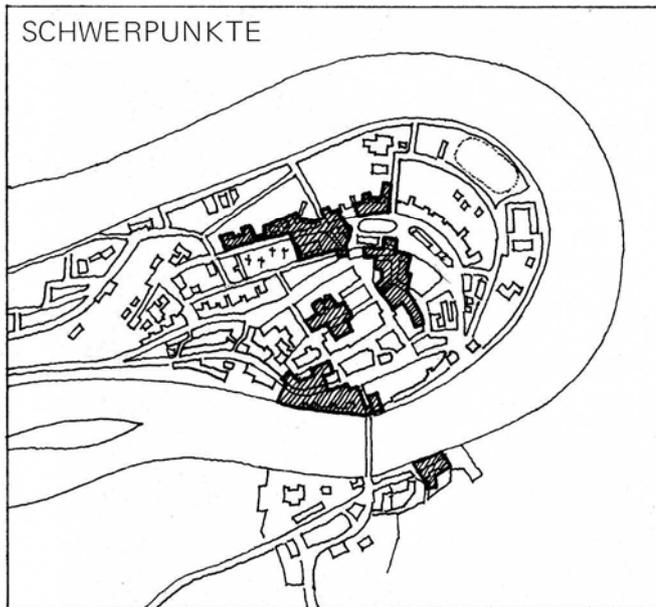
Dennoch zeichnen sich deutliche **Schwerpunkte** mit schlechter bzw. sehr schlechter Bausubstanz ab:

- im Bereich Schmidzeile / Südl. Kirchhof / Bruckgasse (Spital)
- im westlichen Teil der Färbergasse
- im Bereich Fletzingergasse / Gerblgasse / Bäckerzeile / Nagelschmiedgasse
- im Bereich Heisererplatz / Schlachthausgasse / Im Hag und
- im östlichen Teil der Kellerstraße.

Der Umfang der baulichen Mängel in diesen Bereichen läßt darauf schließen, daß eine Verbesserung des Bauzustandes nicht allein durch übliche Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, sondern in den meisten Fällen nur durch eine umfassende Sanierung erreicht werden kann.

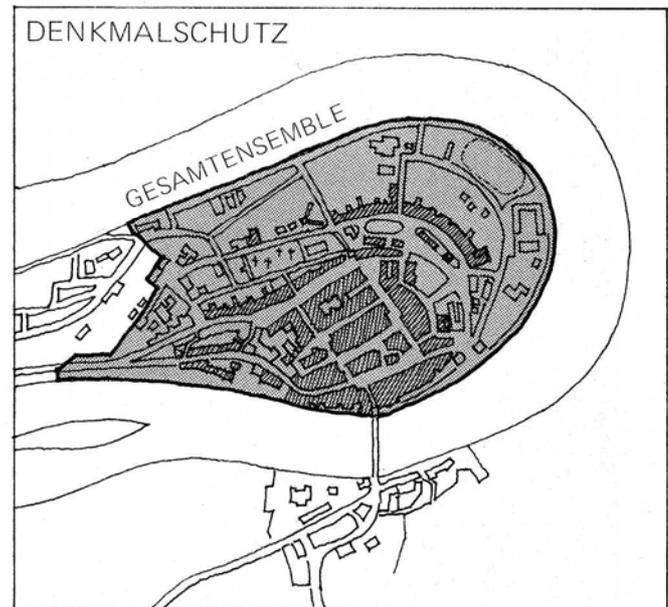
Damit entstehen den Hauseigentümern natürlich ganz erhebliche Kosten, die die finanziellen Möglichkeiten in vielen Fällen weit übersteigen werden. Dazu kommt, daß die gesamte Halbinsel unter **Denkmalschutz** (Ensemble) steht und darüberhinaus ein Großteil der Hauptgebäude in der Altstadt als Einzelobjekte geschützt sind.

Auch dadurch ergeben sich im Vergleich zu einer "normalen" Modernisierung wesentlich höhere Kosten, die nur mit Hilfe von öffentlichen Zuschüssen und Darlehen (Sanierungsmitteln) aufgebracht werden können (vgl. Kapitel 5).



Von den zahlreichen Mängeln der Gebäude in diesen Bereichen sollen als wichtigste genannt werden:

- Überalterung der Gebäude (historische Bausubstanz)
- Unzweckmäßige Grundrisse, die sich aus den sehr schmalen und tiefen Grundstücken ergeben und den heutigen Ansprüchen nicht mehr genügen
- Mangelhafte Ausstattung mit Sanitäreinrichtungen (Bad/WC, Heizung etc.)
- Mangelhafte Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten für die Wohnungen
- z.T. erhebliche Lärm- und Staubbelästigungen durch den Verkehr



Neben diesen zahlreichen Problemen, die sich in der Wasserburger Altstadt abzeichnen, gibt es eine Reihe von außerordentlich positiven Aspekten, die eine Sanierung auch besonders "lohnend" erscheinen lassen, wobei man sehr darauf achten muß, daß diese bestehenden Vorzüge nicht "wegsaniiert" werden:

An erster Stelle zu nennen ist das **Stadtbild**, das in seiner **Geschlossenheit** die Altstadt zu einem **städtebaulichen Gesamtkunstwerk von europäischem Rang** macht. Abgesehen von einigen Veränderungen aus dem 19. Jahrhundert ist der einheitliche mittelalterliche Charakter der Altstadt erhalten geblieben, der u.a. auch durch das "Spannungsfeld" zwischen der Burg (oben) und der "Bürgerstadt" (unten) wesentlich geprägt wird.

Daneben weist die Altstadt noch eine **gesunde Mischung von Läden, kleineren Gewerbebetrieben und Wohnungen auf**, die zu einem angenehmen, "dichten" städtischen Leben beiträgt. Dazu gehört auch die **Konzentration von wichtigen öffentlichen und kulturellen Einrichtungen** (Rathaus, Ämter, Museum, Kirchen etc.) auf engstem Raum, durch die die Altstadt in ihrer Funktion als Mittelpunkt Wasserburgs und eines größeren Versorgungsbereiches gestärkt wird.

3.4 Verkehr

Die Altstadt droht heute im Autoverkehr zu erstickten. Durch das Brucktor und über den Marienplatz drängen sich täglich 12 000 Autos. Ein großer Teil davon ist Durchgangsverkehr, weil die Bundesstraße 304 München - Traunstein durch die Altstadt führt. Auf dem Marienplatz beträgt der Durchgangsverkehr durchschnittlich 30 %, auf der Burg 60 %. Jedes 7. Fahrzeug des Durchgangsverkehrs ist ein LKW oder Lastzug, Lärm und Abgase sind seit Jahren zur ständigen Belästigung und Gefährdung der in der Altstadt wohnenden und arbeitenden

Menschen geworden. Die alten Gebäude, die doch insgesamt unter Denkmalschutz stehen, leiden erheblich unter den Folgen des Verkehrs. Eine **Umgehungsstraße** ist deshalb die Voraussetzung einer Sanierung in der Altstadt.

Aber nicht nur die Masse der durch die Altstadt fahrenden Autos bringt Probleme, sondern auch die große Zahl der abgestellten Autos. Die Parkplätze sind immer belegt, oft sind die Fußwege zugeparkt, praktisch wird jeder Winkel in der engen Altstadt für den ruhenden Verkehr genutzt (Überbelegung bis 50 %), trotzdem besteht großer Parkplatzmangel, weil Bewohner, Beschäftigte und Kunden möglichst bis vor die Tür fahren und dort parken wollen. Wer aber bereit ist, eine kurze Strecke zu Fuß zu gehen, findet auf dem Parkplatz Gries immer einen freien Platz. Da die Parkmöglichkeiten im Kern der Altstadt nicht für alle ausreichen, müssten sie dem Personenkreis vorbehalten werden, den die Altstadt dringend braucht: Bewohner und Kunden.

Am schlimmsten sind die Fußgänger von der großen Zahl fahrender und parkender Autos betroffen. Ihnen sind nur noch einige Restflächen verblieben. In einigen Gassen fehlen die



Gehwege oder sie sind zu schmal. Wo sie ausreichend breit sind, werden sie als Parkstreifen benutzt. Ruhige Aufenthaltsbereiche für die Bewohner und Besucher der Altstadt sind verschwunden, wurden dem Verkehr geopfert. Nur in den Randbereichen der Halbinsel kann sich der Fußgänger noch wohl fühlen, aber der Weg aus der Altstadt dorthin ist schwierig. Der starke fahrende Verkehr hat zur Verbreiterung der Straßen geführt, die schnell befahren werden und nur an wenigen Stellen sind geschützte Überquerungen (Zebrastreifen) eingerichtet. An vielen Stellen sind die Hauptstraßen nur unter großer **Gefahr** zu überqueren (z.B. vor dem Rathaus). Vor allem Kinder und ältere Menschen werden in ihrer Bewegungsfreiheit innerhalb der Stadt durch den Verkehr sehr stark eingeschränkt.

3.5 Bevölkerung und Wirtschaft

Neben den sichtbaren Teilen einer Stadt, den Häusern, Straßen, Plätzen und Grünanlagen ist es für die Vorbereitung einer Sanierung genauso wichtig, die nicht direkt erkennbare Situation der Bevölkerung zu erfassen. Um die entscheidenden Probleme zu erkennen und Fehler in der Planung zu vermeiden, muß man auch wissen, wie die Menschen in der Altstadt leben und denken, welche Sorgen sie haben, welche Erwartungen und Wünsche, ob sie bereit sind, die Schwierigkeiten einer Sanierung zu ertragen und ob sie sich eventuell finanziell engagieren können und wollen.

Aus diesem Grund wurde 1977 in den rund 1.100 Haushalten der Wasserburger Altstadt eine Befragung durchgeführt, bei der 60 % der Fragebögen zurückgegeben wurden.

Dabei zeigte sich eine Reihe von Problemen, die auf die Dringlichkeit und Notwendigkeit einer Sanierung hinweisen.

Zunächst muß jedoch positiv festgestellt werden, daß die Wasserburger Altstadt-Bevölkerung in ihren Wohnungen recht **zufrieden** ist, die Altstadt als Zentrum mit seinen Geschäften, Lokalen und anderen Einrichtungen zu schätzen weiß und sich der Schönheit ihrer Altstadt in der Innschleife sehr wohl bewußt ist.

So ist es auch erklärlich, daß 80 % der Befragten **in ihrer Wohnung bleiben wollen**, von de-

nen ein Viertel sich aber eine Modernisierung wünscht.

Auch der nachbarliche Kontakt, die Beziehungen von Freunden und Bekannten, die häufige Mitgliedschaft in Vereinen wird überwiegend als positiv eingestuft. Darin zeigt sich auch eine **langjährige Vertrautheit** mit dem Leben und Treiben in der Altstadt. Kein Wunder, denn mehr als die Hälfte der Befragten sind in Wasserburg oder Umgebung gebürtig, und 80 % von ihnen lebt seit 10 Jahren, die meisten davon mehr als 20 Jahre in der Altstadt.

Die meisten Haushalte sind Miethaushalte (2/3), die verglichen mit den Mieten im sozialen Wohnungsbau (ca. 4.— DM) sehr kostengünstig sind. Die Durchschnittsmiete in der Wasserburger Altstadt betrug 1977 DM 1.80 pro Quadratmeter und führt zu einer durchschnittlichen Miete pro Wohnung von DM 150.—.

Neben der erfreulichen Situation einer relativ hohen Wohnzufriedenheit und der Vertrautheit mit der reizvollen Altstadt entsteht aber gerade aus dieser niedrigen Durchschnittsmiete auch ein anderes, problematisches Bild. In der Altstadt konzentrieren sich auch wegen der günstigen Mieten überdurchschnittlich viele Rentnerhaushalte und Ausländer. Viele der Rentner leben seit Jahrzehnten in ihren Wohnungen und in der Altstadt. Sie wollen und können höhere Mieten für modernere Wohnungen nicht aufbringen, auch wenn sie sich einen Umzug vorstellen könnten.

So hängt die hohe Wohnzufriedenheit sicher auch wesentlich mit den niedrigen Mieten zusammen. Denn die Ausstattung der Wohnungen ist häufig schlecht und wird gerade alten Leuten zu schaffen machen.

Viele Haushalte haben WC und Bad und sogar Wasseranschluß nur außerhalb der Wohnung. Ein Bad mit Warmwasser haben überhaupt nur die Hälfte der Haushalte, eine Dusche nur ein Viertel. In vielen Fällen wird mit Holz und Kohle in Einzelöfen geheizt, Zentralheizung haben noch nicht einmal ein Viertel der Wohnungen.

Weil es auch an größeren Wohnungen fehlt, neigen jüngere Familien mit Kindern und gutem Einkommen dazu, aus der Altstadt an den Stadtrand in modernere Wohnungen zu ziehen.

Dadurch wird noch die problematische Tendenz verstärkt, daß überdurchschnittlich viele



ältere, z.T. alleinstehende Personen in kleinen Haushalten leben. Nicht selten sind sie auch ohne verwandtschaftliche Bindungen oder andere Kontaktmöglichkeiten.

Umgekehrt ist die Zahl der jüngeren Ehepaare und die Zahl der Kinder und Jugendlichen in der Altstadt zu klein.

So ist auch erklärlich, daß das **Einkommen der Haushalte** im Durchschnitt z.T. erheblich unter dem Durchschnitt des Bundesgebietes liegt.

Bei den geringen Einkommen und niedrigen Mieten ist es wiederum für die Hausbesitzer schwer, ihre Häuser in Ordnung zu halten und zu modernisieren. Diese Modernisierung wäre aber besonders dringlich, wenn man sich die so häufig schlechte Ausstattung der Wohnungen und die in den Antworten bemängelten Belästigungen wie Geräusche, Staub und Schmutz und vor allem Verkehrslärm verdeutlicht.

Gerade diesen Widerspruch zwischen der Notwendigkeit, die Wohnungen zu modernisieren und der mangelnden Investitionskraft in der Altstadt will und muß die Sanierung mit Beratung und Förderungsmitteln lösen. Dazu muß eine Planung erarbeitet werden, die den Charakter der Häuser und Straßen erhält, die Qualität der Wohnungen und die Wohnumwelt aber verbessert, ohne daß unzumutbare Härten für die Bewohner entstehen. Eine schwierige Aufgabe, die nur durch das Zusammenwirken von Bevölkerung, Politikern, Verwaltung und Planern bewältigt werden kann.

Erfreulicherweise haben viele Hausbesitzer ihre **grundsätzliche Bereitschaft**, mit Förderungsmitteln zu modernisieren und allgemein ihre positive Einstellung zur Sanierung geäußert.

Nur ein Viertel der Hausbesitzer zeigte sich an der Sanierungsplanung uninteressiert. Insgesamt kann man deshalb von einer außerordentlich positiven Einstellung der Hausbesitzer ausgehen.

Die Situation der Gewerbetreibenden in der Wasserburger Altstadt wurde durch Teilbefragung (20 Betriebe) erhoben, so daß die Ergebnisse nicht unbedingt repräsentativ für alle Betriebe sein müssen.

Der typische Betrieb in der Altstadt gehört zum **Einzelhandel oder Handwerk** mit einer Person als Inhaber.

Die **Rentabilität** vor allem der kleinen Betriebe ist durchaus problematisch. Die Erwartungen der Gewerbetreibenden für die Geschäftsentwicklung ist zwar unterschiedlich, aber **überwiegend skeptisch**. Die meisten Inhaber gingen 1977 von einer Stagnation oder einem Rückgang des Umsatzes aus. Dabei spielt der Verlust der Landkreisstadtfunktion eine gewichtige Rolle.

Die Geschäftslage wird hingegen allgemein als günstig und zufriedenstellend eingeschätzt. Die direkt vom Durchgangsverkehr betroffenen Geschäfte klagen aber über die unzumutbaren Belastungen.

Etliche Betriebe werden aus Altersgründen des Inhabers möglicherweise stillgelegt werden, wenn sich kein Nachfolger findet. **Aber gerade auch die kleinen Betriebe gehören zum Charakter der Altstadt, so daß sie in ihrer Vielfalt unbedingt erhalten bleiben sollten.**

Die Verbesserung der Situation des Gewerbes muß eine der dringlichsten Aufgaben der Altstadtsanierung sein. Geeignete Hilfsmaßnahmen sollten deshalb durch gründliche Analyse und Überlegungen vorbereitet werden.

4. Was sollte verbessert werden?

4.1 Stärkung im regionalen Zusammenhang

Eines der Ziele der Sanierung ist die **Stärkung der Stadt als Mittelpunkt ihres Umlandes**; dazu gehört vor allem auch die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben und das Angebot von öffentlichen Einrichtungen wie Volkshochschule, Jugendheim, Freizeiteinrichtungen und ähnliches.

Im Landesentwicklungsprogramm des Freistaates Bayern gehört der Raum Ebersberg, Grafing und Wasserburg zu den Gebieten "deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt" und an den Bundesdurchschnitt angeglichen werden soll.

Dafür wird laut Landesentwicklungsplan im Raum Wasserburg eine Verbesserung des Angebotes an qualifizierten nichtlandwirtschaftlichen Arbeitsplätzen angestrebt. Wasserburg soll ein "**mittelzentrales Versorgungszentrum**" werden. Seine **Eigenständigkeit** gegenüber dem großen Verdichtungsraum München soll verbessert werden.

Es muß hinzugefügt werden, daß diese Ziele des Landesentwicklungsprogramms besonders dringlich sind, wenn man bedenkt, welche Nachteile Wasserburg durch die Auflösung des Landkreises in wirtschaftlicher als auch sozialer Hinsicht erlitten hat. Dieser Zentralitätsverlust führte 1972 schlagartig zu einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung, die sich bis heute noch nicht wieder auf einen neuen Stand eingependelt hat, während davor eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen war.

Neben der Beseitigung städtebaulicher und funktionaler Mängel der Altstadt als das eigentliche Anliegen einer Sanierung gehört zur regionalen Verstärkung von Wasserburg also auch der Ausbau des Dienstleistungsbereiches in Handel und Handwerk, die weitere Schaffung industriell gewerblicher Arbeitsplätze, die Verbesserung des Sozial- und Gesundheitswesens und der Ausbau von Einrichtungen für Gesundheit und Sport.

So steht es im Landesentwicklungsprogramm, nach dessen Zielen sich die Sanierung richten und das die Sanierung unterstützen soll.

4.2 Städtebauliche Maßnahmen

Zu den vordringlichsten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation in der Altstadt gehört die Neuordnung des Verkehrs mit dem Ziel, die Belastungen soweit zu verringern, bis wieder zumutbare Verhältnisse hergestellt sind. Die dazu vorgeschlagenen Maßnahmen werden im Kapitel 4.3 ausführlich dargestellt.

Die städtebaulichen Maßnahmen sind eng verknüpft mit dem Konzept für den Verkehr. Sie gehen davon aus, daß durch eine "Verkehrsberuhigung" in der Altstadt (Fußgängerbereiche) genügend Anreize für Verbesserungen der Wohn- und Einkaufssituationen geschaffen werden. Umfangreiche Abbruchmaßnahmen sind nicht vorgesehen, sie sind schon wegen der historischen Bedeutung (Denkmalschutz) der Altstadt gar nicht möglich.

Zu den wichtigsten Zielen gehört, die bisher noch ungenutzten Flächen (z.B. leerstehende Gebäude) für neue Geschäfte bzw. Geschäftserweiterungen und neue Wohnungen heranzuziehen und damit eine **Stärkung des "Geschäftszentrums Altstadt"** zu erreichen. Dies sollte jedoch **nicht** dazu führen, daß die bestehende kleinteilige Struktur der Bebauung durch großflächige Nutzungen (z.B. Möbelmarkt, Supermarkt etc.) zerstört wird.

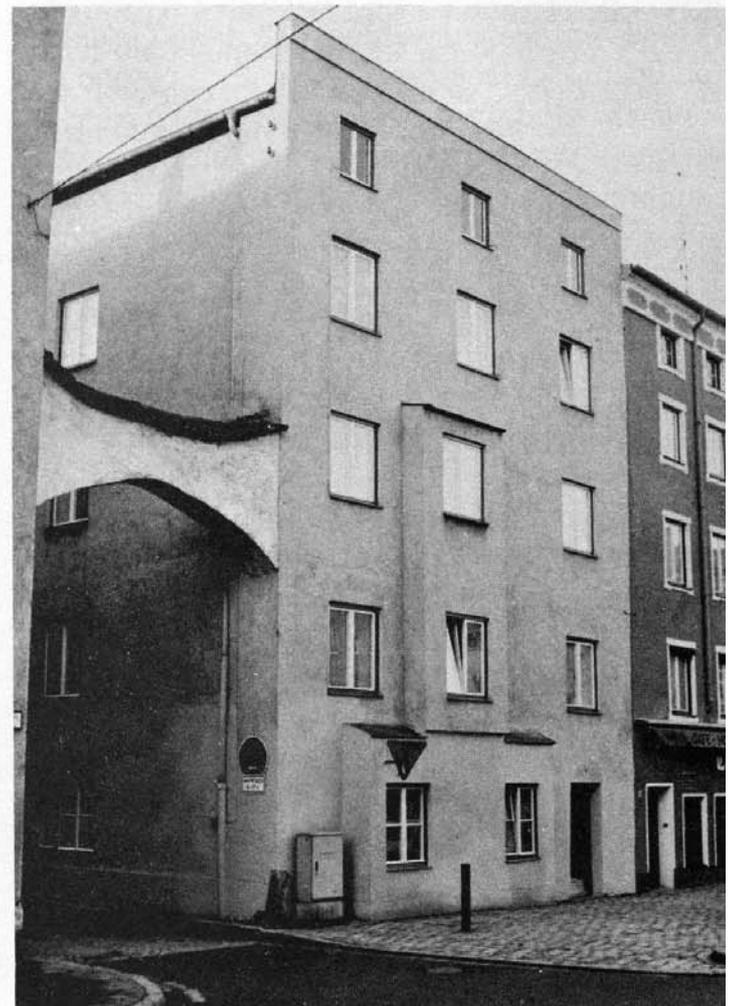
Deswegen müssen **am Rande der Altstadt Möglichkeiten für großflächige Nutzungen** geschaffen werden.

Hier bietet sich besonders der Bahnhofsbereich an, weil er nach Auflassung der Bahnanlagen im Zuge der neuen Stadtzufahrt (vgl. Kapitel 4.3) ohnehin neu gestaltet werden muß und dort größere Flächen zur Verfügung stehen. Die übrigen Randbereiche sollen nicht wesentlich dichter als heute bebaut werden, um den wichtigen **Kontrast zur Altstadt** nicht zu verwischen.

In diesen Bereichen sind die neuen **Parkplätze** (ehem. Krankenhaus, Parkdeck an der unteren Innstraße) vorgesehen. Darüberhinaus sollte versucht werden, die enorme Nachfrage nach **Dauerkleingärten** durch Erweiterung der bestehenden Anlagen in den Randbereichen nördlich und westlich der Altstadt zu befriedigen. Damit könnte auch ein zusätzlicher Anreiz für das Wohnen in der Altstadt geschaffen werden.



"Moderner" heißt nicht immer auch schöner, wie auf diesen Gegenüberstellungen von früherer und heutiger Fassade leicht zu sehen ist. Die Sanierung soll in Zukunft vermeiden, daß mit baulichen Erneuerungen eine Verarmung des äußeren Bildes einhergeht.



Für die **Fußgänger** ist zunächst vorgesehen, den Kirchplatz, den nördlichen Teil der Schuster-gasse und den Platz nördlich der Frauenkirche als besonders gestaltete, verkehrsfreie Zonen auszubilden.

In Verlängerung des bestehenden Durchganges durch das Heimatmuseum soll versucht werden, zwischen der Färbergasse und der Ledererzeile eine Fußgängerverbindung (Passage) herzustellen. Ausgehend von diesen Fußgängerbereichen in der Altstadt sollen neue Fußwege angelegt werden, die eine direkte Verbindung zum Uferbereich mit dem Fußweg entlang des Inns herstellen. Dieser Fußweg wird in Verbindung mit den geplanten **Hochwasserschutzmaßnahmen** neu gestaltet.

Die neuen Fußwege sollen an den geplanten neuen Parkplätzen vorbeigeführt werden, so daß eine direkte (und damit kurze) Verbindung zur Altstadt hergestellt wird.

Die bestehenden **öffentlichen Einrichtungen** (Ämter, Schulen etc.) sollen in der Altstadt bleiben und durch neue Einrichtungen ergänzt werden: In den z.Zt. leerstehenden Räumen des Spitals soll ein Museum eingerichtet und das städtische Archiv untergebracht werden.

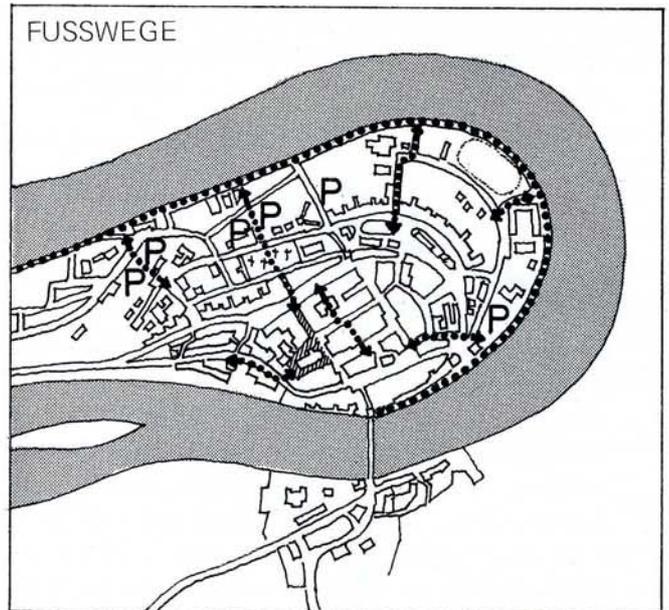
Die Feuerwehr wird im nächsten Jahr in das ehemalige Zeughaus einziehen, das z.Zt. umgebaut wird.

Auf der Burg wird ein Museum für die Bayerische Staatsgemäldesammlung eingerichtet. Insgesamt soll durch diese Maßnahmen erreicht werden, daß die Wasserburger Altstadt sowohl für die dort wohnenden und arbeitenden Menschen als auch für die Besucher an Liebesswürdigkeit und Anziehungskraft gewinnt.

4.3 Verkehrliche Maßnahmen

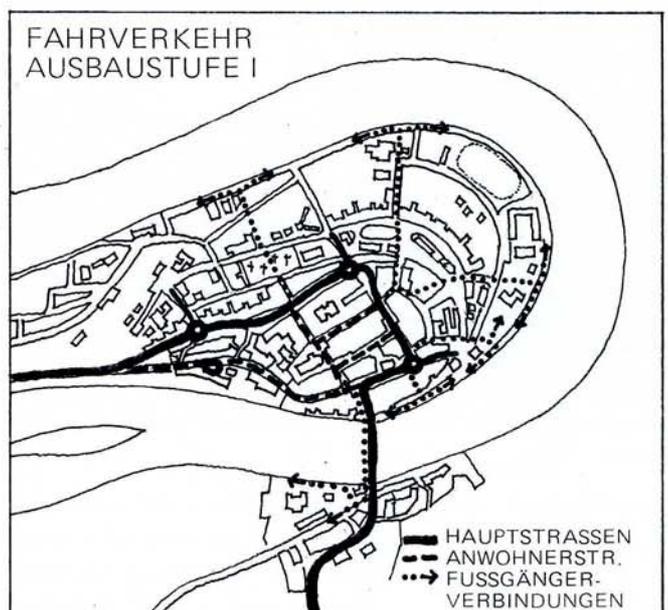
Wenn die **Umgehungsstraße B 304** im Norden der Stadt in den nächsten Jahren gebaut sein wird, kann das Verkehrssystem der Altstadt im Hinblick auf städtische Bedürfnisse neu geordnet werden. Dafür gibt es bisher folgende Überlegungen und Vorschläge:

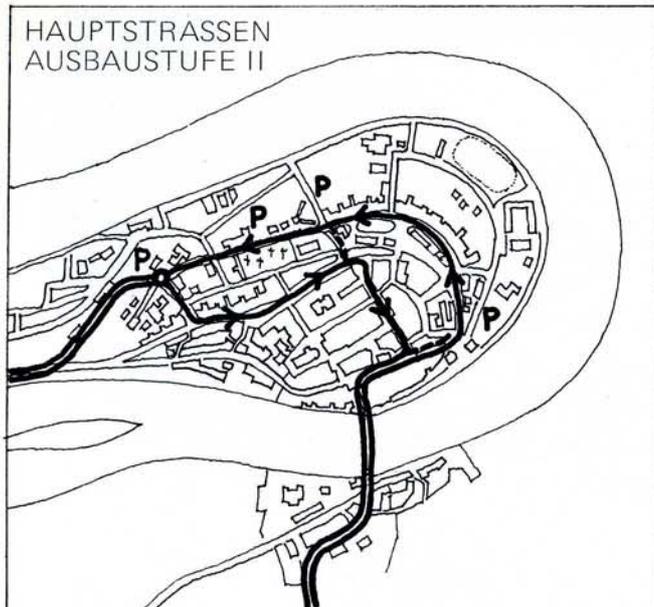
Der Kernbereich innerhalb von Ledererzeile - Salzsenderzeile - Marienplatz, einschließlich Schmidzeile, soll nur noch für die Fahrzeuge der Anwohner bzw. Geschäftsinhaber zur Verfügung stehen. Vorbild für die Umgestaltung der Flächen in befahrbare Fußgängerstraßen



soll die in vielen Städten bereits bewährte **„Wohnstraße“** werden. Damit können für Bewohner und Besucher der Stadt angenehme öffentliche Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. **Stellplätze** für die Autos der Anwohner könnten zur Entlastung dieser Straßen in einer Sammelgarage hinter dem Greinbräu entstehen. Hauptstraße für den Verkehr in beiden Richtungen soll Neustraße - Ledererzeile - Salzsenderzeile - Marienplatz werden. Für die Bereiche Schmidzeile und Burg würde dadurch eine dringend notwendige **Beruhigung** geschaffen.

Alle Parkmöglichkeiten außerhalb dieses Kernbereichs, die für die Geschäfte der Altstadt günstig liegen, sollen in **Kurzparkplätze** (Parkuhr, Parkscheibe) umgewandelt werden, um die

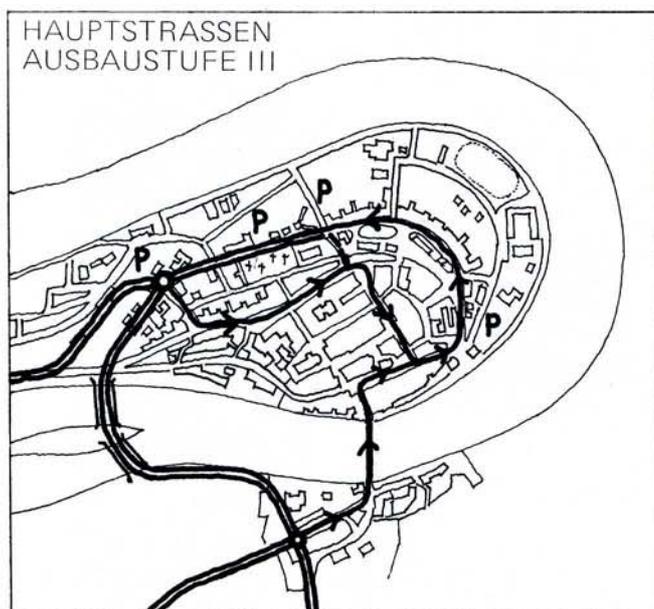




Zahl der Kundenparkplätze zu erhöhen und damit das Einkaufen in der Altstadt attraktiver zu machen. Dazu gehören alle Stellplätze auf dem Marienplatz, der Salzsenderzeile und der Ledererzeile. Parkplätze für Dauerparker sollen auf einigen Großparkplätzen am Rande angeboten werden, zum Beispiel Gries, ehemaliges Krankenhausgelände, Bahnhofsbereich.

Um die Fläche für den fahrenden Verkehr gering zu halten und mehr Fußgängerflächen und Parkplätze anbieten zu können, wäre ein **Einbahnstraßenring** denkbar, der die Tränkgasse, Max-Emanuel-Platz, Kaspar-Aiblinger-Platz, im Hag, Bahnhofstraße anschließt.

Leider lässt sich mit diesen Maßnahmen noch keine so weitgehende Verkehrsberuhigung des



Marienplatzes erreichen, um dort wieder einen fußgängerfreundlichen Platz einrichten zu können. Dazu müßte der starke Verkehr zwischen Südstadt und Altstadt eine neue **Innbrücke** im Bereich der kleinen Insel mit Straßendurchstich zum Bahnhofsbereich erhalten. Dort können im Zuge einer städtebaulichen Neuordnung größere Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Die alte Innbrücke könnte dann lediglich als Zufahrt zur Altstadt genutzt werden und breite Gehwege erhalten. Dann könnte auch der Marienplatz umgestaltet werden. Es wäre sogar langfristig möglich, die alte Innbrücke total für den Fahrzeugverkehr zu sperren und den Marienplatz zum zentralen Fußgängerbereich umzubauen. Aber in einer solchen Lösung stecken auch Nachteile, z.B. für viele Geschäfte um den Marienplatz, die nur noch auf Umwegen über den Bahnhofsbereich angefahren werden können.

4.4 Soziale Maßnahmen

Auch unter sozialen Gesichtspunkten ist die Lösung der Verkehrsprobleme, die Verbesserung der Gebäude mit ihrer haustechnischen Ausstattung, die Erhaltung und Verschönerung des Stadtbildes im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft dringend erforderlich, wenn es gelingen soll, die starke **Bindung** der Bevölkerung an ihre Altstadt zu erhalten, aber auch die Bevölkerungsstruktur zu normalisieren und mit der Wirtschaftskraft ins **Gleichgewicht** zu bringen.

Dazu gehört besonders auch der **Ausbau von sozialen und kulturellen Einrichtungen**, über deren Art und Bedarf noch eingehendere Untersuchungen und Überlegungen notwendig sein werden.

Um vor allem den Kindern in der Altstadt, aber auch den Bewohnern insgesamt wieder **mehr freien Raum für Aufenthalt und Spiel** anzubieten, müssen die verkehrsarmen und grünen Räume wie Höfe, Plätze, einige Straßen und Uferbereiche genutzt und erweitert werden.

Es ist anzustreben, durch Renovierung, Wohnungszusammenlegungen und auch Neubau das Wohnungsangebot vor allem um **größere Wohnungen mit modernem Wohnstandard** zu erweitern, um größeren Haushalten mit Kindern einen Anreiz zu geben, in der Altstadt zu bleiben oder dort hinzuziehen.

Auf die Bewohner, darunter viele Einkommensschwache und Rentner, die schon sehr lan-

ge in der Altstadt und in ihren gegenwärtigen Wohnungen leben, ist besonders Rücksicht zu nehmen; sie sollen im Sanierungsfall in der Regel in ihren Wohnungen **bei zumutbaren Mieten bleiben** können. Es müssen deshalb für jedes zur Sanierung vorgesehene Gebäude das Ausmaß der Sanierung, die zu erwartenden Bau- und Mietkosten, und die Wohngeldunterstützung mit den Verbleibmöglichkeiten der Mieter abgestimmt werden. Dabei haben im Konfliktfall die Verbleibmöglichkeiten Vorrang, es sei denn, es handelt sich um ein Gebäude, dessen Zustand unzumutbar ist und das nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sinnvoll zu sanieren ist.

Um **Härtefälle** auffangen zu können, aber auch um **vorübergehende Ausquartierungen** zu ermöglichen, sollten **Ersatzwohnungen** im Altstadtgebiet geschaffen werden.

Die Höhe der jeweiligen, sozialplanerisch bedingten Beihilfen und Entschädigungen, z.B. bei notwendig werden Umquartierungen, können nur in jedem Einzelfall festgestellt werden.

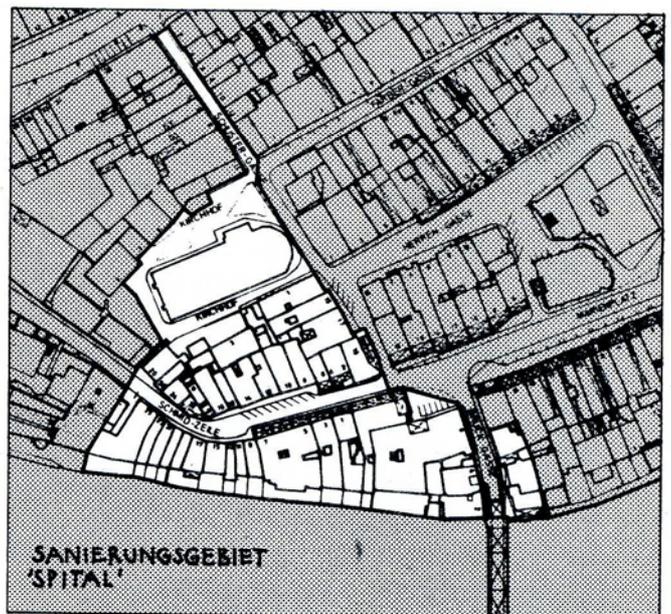
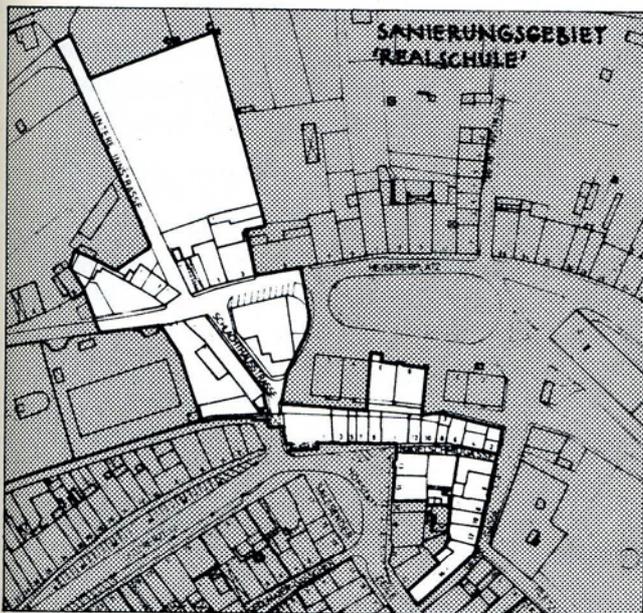
Allgemein sollte aber gelten, daß Kosten durch öffentliche Förderung übernommen bzw. bezuschußt werden können, die dem Betroffenen direkt durch Sanierungsaufgaben entstehen und

die mindestens die Erhaltung der Wohn- bzw. Betriebsraumqualität des bisherigen Zustandes gewährleisten.

Bei vorübergehenden Ausquartierungen sollten die Mieten die bisherigen Mieten nicht übersteigen.

Wirtschaftliche Maßnahmen sind nur im Zusammenhang mit der Stärkung im regionalen Zusammenhang, wie im Kapitel 4.1 dargestellt, zu planen.

Es soll aber hier noch einmal darauf hingewiesen werden, daß der altstadttypische Bereich von Einzelhandel und Handwerk ein wesentliches Element der Wasserburger Altstadt ist und unterstützt und gefördert werden muß. Man muß davon ausgehen, daß bis auf wenige größere Betriebe die Rentabilität vieler Unternehmen gefährdet ist. Die **Verbesserung der Situation des Gewerbes** in der Altstadt muß als eines der zentralen Anliegen einer Sanierung begriffen werden. Das wird nur mit **Eigeninitiative** der Gewerbetreibenden möglich sein. Sanierungsplanung und Gewerbe müssen **kooperativ** die Chancen der Strukturverbesserung, der Spezialisierung von Branchen, des Fremdenverkehrs, der Werbung, usw. untersuchen.



Sanierungsgebiete sollten so begrenzt werden, daß einerseits die schwersten Mängel einer Altstadt beseitigt werden können, andererseits auch Ansatzpunkte für eine erfolgreiche Durchführung vorhanden sind. Nach gründlicher Untersuchung und Abwägung wurden diese beiden Gebiete vom Stadtrat am 21.12.1978 für die Sanierung "förmlich festgelegt".

c) Maßnahmen der Denkmalpflege:

Voraussetzung:

Das Gebäude soll wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben; hierbei handelt es sich um Gebäude, die im Bebauungsplan gem. § 10 (1) StBauFG gekennzeichnet sind, in der Regel Gebäude, die in der Denkmalschutzliste enthalten sind.

Allgemeine Voraussetzungen:

- Der Eigentümer erhält keine Förderung aus anderen Förderungsprogrammen.
- Der Eigentümer ist nicht zu den geplanten Maßnahmen aufgrund anderer Rechtsvorschriften verpflichtet.
- Das Gebäude muß im förmlich festgelegten Gebiet liegen.
- Der Eigentümer muß zur Modernisierung und/oder Instandhaltung verpflichtet sein: durch Modernisierungsgebot/Instandsetzungsgebot (s. Kapitel 2) oder durch freiwillige Vereinbarung zur Modernisierung/Instandsetzung gegenüber der Gemeinde.
- Die Kosten der Modernisierung müssen hinsichtlich der Nutzungsdauer des Gebäudes (ca. 30 Jahre) und der Kosten eines vergleichbaren Neubaus vertretbar sein. Liegen diese Voraussetzungen vor, können (vorbehaltlich spezieller Voraussetzungen im Einzelfall) die Mittel (Zuschüsse und Darlehen) bei der Stadt Wasserburg/Sanierungsbüro beantragt werden.

Die Höhe der Zuschüsse und Darlehen ist nur für den Einzelfall zu errechnen.

Generell gilt bei Vorliegen aller Voraussetzungen, daß dem Eigentümer die Kosten der Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen insoweit zu erstatten (Kostenerstattungsbetrag) sind, als er sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann.

Die Mittel werden nach Baufortschritt ausbezahlt.

Ein **Rechtsanspruch** auf die Förderung besteht, wenn die Gemeinde die Modernisierung und/oder Instandsetzung angeordnet hat oder der (die) Eigentümer sich im Rahmen einer "Frei-

willigen Vereinbarung" zur Durchführung der Maßnahmen verpflichtet haben.

Für Wohngebäude, die **nicht** im förmlich festgelegten Gebiet liegen müssen, gilt das

Modernisierungsprogramm des Bundes und der Länder (gem. Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz - ModEnG - in der Fassung vom 27. Juni 1978).

Es werden an Wohngebäuden bauliche Maßnahmen gefördert, die den Gebrauchswert der Wohnung erhöhen (Verbesserungen des Wohnungsgrundrisses, Belichtung, Belüftung, Schallschutz, Energie- und Wasserversorgung, Beheizung und Kochmöglichkeit, Entwässerung, sanitäre Einrichtungen, Sicherungsmaßnahmen gegen Diebstahl und Gewalt).

Außerdem werden bauliche Maßnahmen für die Verbesserung der Wohnumwelt gefördert (Kleinkinderspielplatz, Grünanlage, Stellplätze etc.)

Instandsetzungen werden in die Förderung einbezogen, wenn der Modernisierungszweck sonst nicht zu erreichen wäre. Dabei dürfen die Kosten der Instandsetzung 30 % der geförderten Modernisierung nicht überschreiten (bei städtebaulich, geschichtlich oder künstlerisch bedeutenden Bauten 60 %).

Der Eigentümer soll eine Eigenleistung von mindestens 15 % des Modernisierungsaufwandes erbringen. Bei vermieteten Wohnungen spielt für die Förderungsfähigkeit die Einkommenshöhe des Eigentümers keine Rolle, bei eigengenutzten Familienheimen (bis zu 2 Wohnungen) oder Eigentumswohnungen darf der Eigentümer eine feste Einkommensgrenze nicht überschreiten, z.B. 18.000 DM + 9.000 DM + 4.200 DM = 31.200 DM bei einem Ehepaar mit einem Kind (jedes weitere Familienmitglied 4.200 DM).

Die Förderung erfolgt bei einfachen Modernisierungen durch Zuschüsse (höchstens 25.000 DM/Wohnung) zu den förderungsfähigen Kosten in den ersten 3 Jahren 7,2 %, 4. - 7. Jahr 4,8 %, 7. - 9. Jahr 2,4 %.

Bei umfangreichen Modernisierungen (mindestens pro Wohnung ohne Instandsetzung 6.000 DM plus 100 DM/qm Wohnfläche) wird mit Darlehen gefördert (evtl. in Verbindung mit Zuschüssen). Die Darlehen sind mit 1 % zu verzinsen und mit 5,5 % zu tilgen.

Wenn diese Modernisierungsförderung in Anspruch genommen wird, dürfen Mieterhöhungen nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder um jährlich 11 % der pro Wohnung aufgewendeten Kosten erfolgen. Die Darlehens- oder Zuschußbeträge können bei der Mietberechnung natürlich nicht einbezogen werden.

Antragsunterlagen können bei der Stadt Wasserburg, Sanierungsbüro, erworben werden. Sie sind auch dort einzureichen. Bewilligungsstelle ist die Regierung von Oberbayern.

Neben diesen beiden Programmen gibt es noch weitere Förderungswege, die im Einzelfall in Frage kommen können und die hier nur kurz aufgeführt werden sollen, weil die Förderungs-etats nicht so umfangreich sind.

Modernisierungsprogramm des Freistaates Bayern:

- Modernisierung und Instandsetzung vor allem haustechnischer und bautechnischer Maßnahmen bei Wohngebäuden, die vor dem 21. Juni 1948 bezugsfertig wurden und erhaltenswürdig sind.
- Zinslose Darlehen (mit jährlich 7 % zu tilgen) bei Modernisierung max. 15.000 DM/Wohnung bzw. 180.000 DM/Antragsteller, bei Instandsetzungen max. 10.000 DM/Wohnung bzw. 120.000 DM/Antragsteller.

Energieeinsparungsprogramm des Bundes und der Länder:

- gefördert werden:
Wärmedämmungen, Heizungsanlagen, Anlagen zur Rückgewinnung von Wärme, Wärmepumpen oder Solaranlagen.
- Kosten sind förderungsfähig, soweit sie mindestens 4.000 DM je Gebäude und höchstens 12.000 DM je Wohnung innerhalb von 5 Jahren betragen. Bei juristischen Personen höchstens 100 DM je qm Nutzfläche, Obergrenze 500.000 DM je Eigentümer und Kalenderjahr. Zuschüsse 25 % der förderungsfähigen Kosten.

Modernisierungsprogramm der Bayer. Landesbodenkreditanstalt:

- gefördert werden:
Modernisierung und Instandsetzung von Eigenheimen, die vor dem 31. Dezember 1956 bezugsfertig wurden.

- Darlehen
höchstens 12.000 DM für Einfamilienhaus
höchstens 15.000 DM für Zweifamilienhaus
Verzinsung der Darlehen 4 %, Tilgung 8 % jährlich (dazu Verwaltungskostenbeitrag 0.5 % jährlich und einmaliger Bearbeitungsbeitrag von 1 %).

a) Denkmalpflegemittel des Freistaates Bayern:

- **Entschädigungen** –
– gefördert werden:
Substanzerhaltende Maßnahmen im Rahmen der Denkmalpflege durch Denkmalschutzgesetz (betrifft Eigentümer von Einzeldenkmälern)
- Zuschüsse oder zinsvergünstigte Darlehen:
Es besteht ein Rechtsanspruch auf Entschädigung bei entsprechenden Voraussetzungen.

b) Denkmalpflegemittel des Freistaates Bayern:

- **Zuwendungen** –
gefördert werden:
Denkmalpflegerische und substanzerhaltende Maßnahmen (nicht Bauunterhaltungskosten) bei Objekten, die in der "Denkmalschutzliste" des Landesamtes für Denkmalpflege als Einzeldenkmäler enthalten sind.
- **Zuschüsse** –
Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderungsmittel.

Darlehen aus Mitteln der Bayer. Landesbrandversicherungsanstalt:

- gefördert wird:
die Erhöhung der Brandsicherheit bei Wohngebäuden Darlehen bis 30.000 DM pro Gebäude und Antragsteller (Zinssatz 5,5 %, Tilgung in Monatsraten über 7 Jahre Laufzeit).

Neben der Modernisierung nach § 43 Städtebauförderungsgesetz sieht der Gesetzgeber auch die **Förderung von Sanierungsmaßnahmen d.h. Abbruch und Wiederaufbau eines Gebäudes** vor. Hierbei ist besonders interessant die **Förderung der sog. unrentierlichen Kosten**. Unrentierliche Kosten sind alle Aufwendungen, denen kein Ertrag gegenüber-

steht. Alle diese "unrentierlichen Kosten" werden mit Städtebauförderungsmitteln gefördert. Laut Gesetzestext sind diese Kosten "Kosten der Ordnungsmaßnahmen" zu benennen. Zu dieser Kostengruppe gehören die Bodenordnung
der Umzug der Bewohner und Betriebe
die Beseitigung baulicher Anlagen
die Erschließung sowie
sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Weiterhin werden mit Sanierungsförderungsmitteln **die sanierungsbedingten Erschwernisse** finanziert, d.h. z.B. schwierige Baustelleneinrichtung, Erhaltung des Dachstuhls einschließlich Deckung durch Abfangung mit Trägern, Unterfangung von Gewölben, Erhaltung von Laubengängen, Erhaltung der Fensteröffnungen, die zum größten Teil einsturzfähig sind, usw.

Auch der durch den Abbruch verlorengegangene Wert des Gebäudes wird gefördert (**Förderung des Substanzverlustes**).

Diese sog. "unrentierlichen Kosten" werden jeweils zu einem Drittel von Bund/Land und Stadt gefördert.

Die Bundes- und Landesmittel werden auf Antrag der Stadt als Vorauszahlungen an die Stadt ausgereicht, die wiederum diese Mittel zuzüglich dem städtischen Drittel an den Bauherrn weitergibt. Diese Vorauszahlungen sind zunächst zins- und tilgungsfrei. Nach Abschluß der Sanierungsmaßnahme wird wiederum bei der Regierung von Oberbayern auf Antrag geklärt, ob diese Vorauszahlungen umgewandelt werden in einen verlorenen Zuschuß oder in ein Darlehen mit 7 % Zins, 0,5 % Verwaltungskosten und 3 % Tilgung. Zuschüsse zur Deckung der "unrentierlichen Kosten" werden für solche Kosten gewährt, deren Deckung nicht aus Einnahmen möglich ist und für die beim Einsatz anderer Finanzierungsmittel eine Verzinsung und Tilgung aus laufenden Erträgen nicht aufgebracht werden könnte.

Darlehen zur Deckung der "unrentierlichen Kosten" werden für solche Kosten gewährt, deren Deckung nicht aus Einnahmen oder anderen Finanzierungsmitteln möglich ist und die mit Mitteln gedeckt werden können, (z.B. für Mieterträge) für die eine Verzinsung und Tilgung aus laufenden Erträgen aufgebracht werden kann.

Auch für die Finanzierung von Neubaumaßnahmen können Sanierungsförderungsmittel als sogenannte **Spitzenfinanzierungsmittel** eingesetzt werden.

Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn

- eine begonnene Sanierung nicht abgeschlossen werden könnte,
- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaues nicht zur Verfügung stehen,
- die Gesamtkosten der Baumaßnahme unter Berücksichtigung der nachhaltig erzielbaren Erträge nicht gedeckt werden können.

Weiterhin werden **öffentliche Baudarlehen** ausgereicht und zwar: Pro Wohnungseinheit max. DM 50.000.– zinslos mit 0,5 % Verwaltungskosten und 1 % Tilgung. Daneben wird ein Aufwendungszuschuß von DM 2.40 pro qm Wohnfläche monatlich gewährt. Dieser Aufwendungszuschuß läuft 14 Jahre und baut sich innerhalb dieser Zeit auf 0 ab. Die Miete ist zur Zeit nach den Förderungsbestimmungen 1979 auf DM/qm/mtl. 4.– festgesetzt. Bei der Finanzierung dieser Hochbaumaßnahme ist ein entsprechender Eigenkapitaleinsatz erforderlich.

Hierbei muß darauf hingewiesen werden, daß für gewerblich genutzte Räume keine zinsverbilligten bzw. zinslose Darlehen von Bund und Land ausgereicht werden.

Neben dieser oben genannten öffentlichen Förderung, die ausschließlich bei Neubaumaßnahmen zum Tragen kommt, wird der **Umbau (Ausbau) von Mietwohnungen mit öffentlichen Wohnungsbauförderungs Mitteln** gefördert. Voraussetzung zur Förderung ist, daß die Wohnungen vor dem 20.6.1948 bezugsfertig geworden sind (in Ausnahmefällen bis 31.12.1976). Die Förderung setzt voraus, daß der Umbau (Ausbau) eine Wohnung betrifft, die infolge der Änderung der Wohngeohnheiten z.Zt. für Wohnzwecke nicht mehr geeignet ist und die Baukosten (einschließlich Nebenkosten) 1/3 der vergleichbaren Neubaukosten erreichen oder überschreiten. An der Gesamtfinanzierung muß sich der Hauseigentümer mit mindestens 20 % Eigenleistung beteiligen.

Die öffentlichen Baudarlehen werden in einer Höhe zwischen 1/3 und 2/3 der Förderungssätze im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues gewährt (z.Zt. DM 50.000.– d.h. zwischen DM 16.600.– und 33.200.– DM).

Neben diesen Förderungssätzen werden auch **Aufwendungszuschüsse** in oben genannter Höhe gewährt.

Auf die Möglichkeiten **steuerlicher Vergünstigungen** durch Abschreibung von Kosten bei Modernisierung und Denkmalpflege kann hier nur hingewiesen werden. Für allgemeine Auskünfte steht das Sanierungsbüro zur Verfügung, spezielle Berechnungen sollten ggf. mit einem Steuerberater vorgenommen werden.

5.4 Mieterschutz

Modernisierungs- und Instandhaltungskosten können ggf. im gewissen Rahmen auf Mieten umgelegt werden, so daß sich Mieterhöhungen ergeben.

Da sich der Wohnwert erhöht, ist das auch gerechtfertigt, sofern sich keine unzumutbaren Belastungen ergeben (siehe Sozialplan Kap. 4.4). Ein Teil der Mieterhöhung läßt sich evtl. auch durch Anspruch auf Wohngeld ausgleichen.

Die allgemeine Regelung für Mieterhöhungen ist gesetzlich vorgeschrieben (Gesetz zur Regelung der Miethöhe vom 18. Dezember 1974 als Bestandteil des 2. Gesetzes über Kündigungsschutz für Mietverhältnisse über Wohnraum). Danach muß der Mieter rechtzeitig (2 Monate) vor Beginn der Maßnahme über die Modernisierung und über die voraussichtliche Mieterhöhung schriftlich vom Vermieter informiert werden.

Der Mieter kann daraufhin kündigen (bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt) oder er läßt den Termin verstreichen und erklärt sich damit stillschweigend einverstanden.

Die Möglichkeit einer gesprächsweisen gütlichen Regelung über den Umfang der Modernisierung bzw. die Höhe der Miete besteht natürlich unabhängig vom gesetzlichen Verfahren.

Bei Einverständnis des Mieters kann der Hauseigentümer pro Jahr 14 % (bei Modernisierung 12 %) der aufgewendeten Modernisierungskosten anteilig auf die Mieter umlegen, indem er nach Ablauf der Maßnahme eine einseitig schriftliche Erklärung mit genauer Berechnung der neuen Mietkosten an den Mieter schickt. Die erhöhte Miete ist vom Ersten des auf die

Erklärung folgenden Monats an zu zahlen (wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, verschiebt sich der Beginn der neuen Miete auf den übernächsten Monat).

Hat der Vermieter die voraussichtliche Miete nicht mitgeteilt oder übersteigt die tatsächliche die vorausgesagte Miete um mehr als 10 %, verlängern sich die Fristen um 3 Monate.

Wird für die neue Miete eine "ortsübliche Vergleichsmiete" zugrundegelegt, erhält der Mieter vom Vermieter eine zustimmungspflichtige schriftliche Erklärung mit Begründung der Mieterhöhung (Mietspiegel, Gutachten, Vergleichswohnung). Stimmt der Mieter zu, tritt die neue Mietregelung mit Beginn des zweiten Monats nach Erhalt der Mitteilung in Kraft. Stimmt der Mieter bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats nach Erhalt der Mitteilung nicht zu, kann der Vermieter innerhalb der nächsten zwei Monate auf Zustimmung klagen. Hält der Vermieter diese Frist nicht ein, kann er erst nach 9 Monaten wieder den neuen Mietzins verlangen.

Es muß im übrigen beachtet werden, daß eine über dem Satz des ortsüblichen sozialen Wohnungsbaus liegende Miete dazu führt, daß eine Förderung nicht bewilligt werden kann.

Quellen zu Kapitel 5:

Einschlägige Gesetzestexte

Die Stadt Bamberg informiert über:

Förderung von Modernisierung und Denkmalpflege/Steuerliche Vergünstigung, Bamberg, Stadtplanungsamt 1978.

Landeswohnungs- und Städtebaugesellschaft Bayern GmbH, Unterlagen 1978.

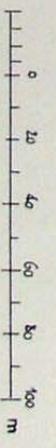
Mietfragen von A bis Z, Deutscher Mieterbund, Köln 1976.

NUTZUNGS- UND ERSCHLIESSUNGS-
MÖGLICHKEIT BEI AUFLASSUNG
DES BAHNHOFES



WASSERBURG a. INN ALTSTADTSANIERUNG NEUORDNUNGSKONZEPT

- RAUMBEGRENZUNG
- FAHRVERKEHR MIT RICHTUNG
- PARKFLÄCHEN
- FUSSGÄNGERFLÄCHEN
- ZEITWEILIG BEFAHRBAR
- NEUE FUSSWEGE
- GEMEINBEDARFSFLÄCHEN
- WOHNEN
- EINKAUFEN
- DIENSTLEISTUNG
- KLEINGEWERBE, GEWERBE
- NEUGESTALTUNG DER INNENBEREICHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- KLEINGÄRTEN
- BAUMREIHE, BAUMGRUPPE
- WASSERFLÄCHE



STADTPLANUNG:
 DIPL. ING. G. KNOPP, ARCHITTEKT BDA/SRL
 DIPL. ING. P. SCHOTT, ARCHITTEKT SRL

VERKEHRSPLANUNG:
 DIPL. ING. H. BILLINGER, VERKEHRSPLANER
 DIPL. ING. H. SCHÖNFUSS, VERKEHRSPLANER

SOZIALPLANUNG:
 DIPL.-SOZ. J. RAHE