

## 10. Ausblick und Empfehlungen zum weiteren Verfahren

### 10.1 Gebiete des Stadtumbaus

Bereits im Abschnitt 7.1 wurden die vorgeschlagenen Stadtumbaugebiete räumlich und funktional definiert, beschrieben und begründet. Im Ergebnis wurden folgende Stadtumbaugebiete empfohlen:

- Stadtumbaugebiet A (SUG A)  
„Bereich Frauenrichter Straße“  
Größe ca. 32,6 ha.
- Stadtumbaugebiet B (SUG B)  
„Bereich ehem. Bahnbetriebswerk /  
Bahnhofstraße / Weigelstraße“  
Größe ca. 55,2 ha
- Stadtumbaugebiet C (SUG C)  
„Bereich nördlich und westlich der  
Altstadt“  
Größe ca. 51,8 ha.
- Stadtumbaugebiet D (SUG D)  
„Ostmark-Kaserne“  
Größe ca. 42,6 ha.

### 10.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Ebenfalls im 7. Kapitel wurden bereits die grundsätzlichen Verfahrensmöglichkeiten zur Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht vorgestellt:

- Stadtumbaumaßnahmen  
gem. §§ 171 a - d BauGB
- Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen  
gem. §§ 136 ff. BauGB
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen  
gem. §§ 165 ff. BauGB

Für die vorgeschlagenen Stadtumbaugebiet wird entsprechend folgende Verfahrensweise empfohlen:

#### **Stadtumbaugebiet A (SUG A) „Bereich Frauenrichter Straße“ Größe ca. 32,6 ha.**

Das vorgeschlagene Gebiet „Bereich Frauenrichter Straße“ in dem Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a - d BauGB, wie in den Kapiteln 7. und 8. beschrieben, erforderlich sind, soll zunächst durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Weiden i. d. OPf. gem. § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet „Bereich Frauenrichter Straße“ festgelegt werden. Grundlage für diesen Beschluss ist das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171 a Abs. 3 BauGB) im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die §§ 137 und 139 BauGB wurden bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend angewendet. Ebenso werden die §§ 164a und 164 b BauGB im Stadtumbaugebiet entsprechend angewendet (vgl. § 171 b BauGB).

Gemäß § 171 c BauGB wird die Stadt Weiden i. d. OPf. soweit erforderlich zur Umsetzung ihres Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbaugebiet „Bereich Frauenrichter Straße“ die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände können gem. § 171 c Abs. 1 BauGB insbesondere auch sein, z.B. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb bestimmter Frist und die Kosten-

tragung für den Rückbau, der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB und der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern (vgl. § 177c BauGB).

Sollten zur Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen weitere planungsrechtliche Schritte erforderlich werden kann die Stadt Weiden i.d. OPf. für das oben bezeichnete Stadtumbaugebiet oder Teile desselben eine Satzung beschließen, die ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171 b Abs. 1 BauGB) umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen (vgl. § 171 d BauGB). Näheres ist zu gegebener Zeit zu prüfen und zu veranlassen.

**Stadtumbaugebiet B (SUG B)**  
**„Bereich ehem. Bahnbetriebswerk /**  
**Bahnhofstraße / Weigelstraße“**  
**Größe ca. 55,2 ha**

Das vorgeschlagene Gebiet „Bereich ehem. Bahnbetriebswerk/Bahnhofstraße/Weigelstraße“ in dem Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a - d BauGB, wie in den Kapiteln 7. und 8. beschrieben, erforderlich sind, soll zunächst durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Weiden i. d. OPf. gem. § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet „Bereich ehem. Bahnbetriebswerk / Bahnhofstraße / Weigelstraße“ festgelegt werden. Grundlage für diesen Beschluss ist das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171 a Abs. 3 BauGB) im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die §§ 137 und 139 BauGB wurden bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend angewendet. Ebenso werden die §§ 164a und 164 b BauGB im Stadtumbaugebiet

entsprechend angewendet (vgl. § 171 b BauGB).

Gemäß § 171 c BauGB wird die Stadt Weiden i. d. OPf. soweit erforderlich zur Umsetzung ihres Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbaugebiet „Bereich ehem. Bahnbetriebswerk / Bahnhofstraße / Weigelstraße“ die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände können gem. § 171 c Abs. 1 BauGB insbesondere auch sein, z.B. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb bestimmter Frist und die Kostentragung für den Rückbau, der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB und der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern (vgl. § 177c BauGB).

Was das ehemalige Bahnbetriebswerk betrifft, so steht die Stadt Weiden i. d. OPf. in engem Kontakt mit der DB AG um das weitere Vorgehen jeweils festzulegen. Im Kern geht es derzeit um den Ausgang des laufenden Verfahrens zur Verwertung der Fläche des ehem. Bahnbetriebswerkes. Vom abschließenden Ausgang des Verfahrens hängt die Frage der tatsächlichen Konversionsflächen und deren künftiger Entwicklung ab.

Sollten zur Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen weitere planungsrechtliche Schritte erforderlich werden kann die Stadt Weiden i.d. OPf. für das oben bezeichnete Stadtumbaugebiet oder Teile desselben eine Satzung beschließen, die ein festgelegtes Stadtumbaugebiet (§ 171 b Abs. 1 BauGB) umfasst und in dem zur Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der Genehmigung bedürfen (vgl. § 171 d BauGB). Näheres ist zu gegebener Zeit zu prüfen und zu veranlassen.

**Stadtumbaugebiet C (SUG C)**  
**„Bereich nördlich und westlich der Altstadt“**  
**Größe ca. 51,8 ha.**

Das vorgeschlagene Gebiet „Bereich nördlich und westlich der Altstadt“ in dem Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171 a - d BauGB, wie in den Kapiteln 7. und 8. beschrieben, erforderlich sind, soll zunächst durch Beschluss des Stadtrates der Stadt Weiden i. d. OPf. gem. § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet „Bereich nördlich und westlich der Altstadt“ festgelegt werden. Grundlage für diesen Beschluss ist das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171 a Abs. 3 BauGB) im Stadtumbaugebiet schriftlich dargestellt sind. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die §§ 137 und 139 BauGB wurden bei der Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen entsprechend angewendet. Ebenso werden die §§ 164a und 164 b BauGB im Stadtumbaugebiet entsprechend angewendet (vgl. § 171 b BauGB).

Gemäß § 171 c BauGB wird die Stadt Weiden i. d. OPf. soweit erforderlich zur Umsetzung ihres Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Stadtumbaugebiet „Bereich nördlich und westlich der Altstadt“ die Möglichkeit nutzen, Stadtumbaumaßnahmen auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen im Sinne des § 11 BauGB insbesondere mit den beteiligten Eigentümern durchzuführen. Gegenstände können gem. § 171 c Abs. 1 BauGB insbesondere auch sein, z.B. die Durchführung des Rückbaus baulicher Anlagen innerhalb bestimmter Frist und die Kostentragung für den Rückbau, der Verzicht auf die Ausübung von Ansprüchen nach den §§ 39 bis 44 BauGB und der Ausgleich von Lasten zwischen den beteiligten Eigentümern (vgl. § 177c BauGB).

Für das weitere Vorgehen wird empfohlen,

auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen um die Voraussetzungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB (voraussichtlich im sog. vereinfachten Verfahren) zu schaffen. Für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gem. § 136 ff. BauGB gilt, dass die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen oder zu veranlassen hat, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Hierzu gehört die Untersuchungen der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Darstellung der anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (vgl. § 141 Abs. 1 BauGB). Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen ein (vgl. § 141 Abs. 3 BauGB). Bei den vorbereitenden Untersuchungen ist, über die bisherige Beteiligung hinaus, in besonderer Weise die Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter zu gewährleisten (Betroffene). Es wird darauf hingewiesen Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB verbunden wäre zum einen die Möglichkeit der sanierungsrechtlichen Steuerung in dem als städtebaulich besonders sensibel einzustufenden Bereich der Innenstadt (z.B. Anwendung des § 142 Abs. 4 i. V. mit § 144 Abs. 1 BauGB) sowie zum anderen die Möglichkeit der Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen gem. durch die Bauherren im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Zur Sicherung der Sanierungsziele kann z.B. auch im vereinfachten Sanierungsverfahren von der Genehmigungspflicht gem. § 142 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht werden. Damit bedürfen der schriftlichen Genehmigung:

- die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Das Sanierungsgebiet ist zugleich Fördergebiet für das Programm Stadtumbau West im Bereich des Gebietes „Bereich nördlich und westlich der Altstadt“.

Zudem gibt die förmliche Festlegung für private Bauherren die Möglichkeit, auf die in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingeräumten erhöhten Absetzungen bei Gebäuden gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) zurückzugreifen. Dabei kann der Steuerpflichtige im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen. Voraussetzung für die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzungen ist eine Bescheinigung der Gemeinde, dass die Voraussetzungen gegeben sind (näheres hierzu s. § 7h Einkommensteuergesetz).

Auf die bereits erfolgte förmliche Festlegung im Gebiet der Altstadt wird verwiesen.

#### **Stadtumbaugebiet D (SUG D) „Ostmark-Kaserne“ Größe ca. 42,6 ha.**

Was die Ostmark-Kaserne betrifft, so steht die Stadt Weiden i. d. OPf. in engem Kontakt zum Standortkommandanten und zur Bundesanstalt für Immobilienaufgaben um das weitere Vorgehen jeweils festzulegen. Im übrigen gilt § 37 BauGB für die

baulichen Maßnahmen des Bundes. Das Gebiet „Ostmark-Kaserne“ braucht im Gegensatz zu den vorgenannten Stadtumbaugebieten A - C aufgrund der zwischenzeitlich verlängerten militärischen Nutzung noch nicht als Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB beschlossen werden. Sollten sich die Anzeichen für eine bevorstehende Schließung (ganz oder teilweise) bzw. Konversion wieder verstärken, sollte der Beschluss zeitnah gefasst werden. Dabei ist ggf. das Erfordernis einer Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diesbezüglich zu prüfen.

#### **Exkurs: Hammerweg**

Das Gebiet „Bereich Hammerweg“ soll zunächst noch nicht als Stadtumbaumaßnahme nach §§ 171 b BauGB beschlossen werden. Hier soll zunächst der Erfolg entsprechender privater Initiativen abgewartet werden. Sollten sich die Anzeichen für eine dauerhafte Brache mit erheblich negativer Auswirkung auf die Umgebung verstärken, sollte geprüft werden, ob der Bereich nicht doch für ein Stadtumbaugebiet in Frage kommt. Dabei ist ggf. das Erfordernis einer Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes diesbezüglich zu prüfen.

*Der Text wird nach Abschluss der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger entsprechend ergänzt.*

### 10.3 Konzept zur Evaluation

Evaluation zielt auf die Wirkungskontrolle eines Maßnahmenkonzeptes und eingeleiteter Einzelmaßnahmen<sup>1</sup>. Die Gesellschaft für Evaluation e.V. (DeGEval) definiert den Begriff Evaluation wie folgt: „Evaluation ist die systematische Untersuchung des Nutzens oder Wertes eines Gegenstandes. Solche Evaluationsgegenstände können z.B. Programme, Projekte, Produkte, Maßnahmen, Leistungen, Organisationen, Politik, Technologien oder Forschung sein. Die erzielten Ergebnisse, Schlussfolgerungen oder Empfehlungen müssen nachvollziehbar auf empirisch gewonnenen qualitativen und/oder quantitativen Daten beruhen.“<sup>2</sup>

Nachfolgend werden stichwortartig die Grundzüge des vorgeschlagenen Konzeptes zur Evaluation dargestellt. Die Konkretisierung dieses Konzeptes und dessen Umsetzung stellen gesonderte Arbeitsschritte dar.<sup>3</sup>

#### Grundlagen der Evaluation

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept für die Stadt Weiden i.d.OPf. als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 171 b BauGB, beinhaltet bereits folgende Aussagen und Elemente, welche für die Evaluation von Wichtigkeit sind:

- Ausgangsdaten (vgl. 2. Analyse)
- Ergebnisse der Befragungen von Gewerbetreibenden und Haushalten (vgl.

---

1 vgl. Soziale Stadt – Arbeitshilfe Monitoring, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin – Bonn, 2009, Seite 7

2 vgl. Standards für Evaluation, DeGEval Gesellschaft für Evaluation, 2002, Seite 15

3 Eine Vertiefung und Fortschreibung des Konzeptes zur Evaluation ist nicht Gegenstand des vorliegenden Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes

#### 2.6 Wirtschaftliche Entwicklung)

- Ziele (vgl. 5. Gesamtstädtische Ziele)
- Maßnahmen, mit denen die Ziele umgesetzt werden sollen - Zielerreichung (vgl. 9. Maßnahmen, Kosten- und Finanzierungsübersicht.

#### Evaluierungszweck und Evaluierungsmethode

Der maßgebliche Zweck der Evaluation besteht darin, als Instrument dazu beizutragen, eine Wirkungskontrolle durchzuführen, d.h. zu prüfen, ob eine Zielerreichung tatsächlich stattfindet bzw. stattgefunden hat.<sup>4</sup> Hinsichtlich der Wahl der Evaluierungsmethode steht am Anfang die Frage, ob die Evaluation als „Ex-post-Evaluation (d.h. im Nachhinein) oder als „Begleitende Evaluation“ (in wiederkehrenden Abständen) durchgeführt werden soll. Da die Evaluation des Stadtumbauprozesses in Weiden i.d.OPf. von Anfang an erfolgen soll, kommt lediglich eine „Begleitende Evaluation“ in Betracht.<sup>5</sup>

#### Vorbereitung der Evaluation

Die Gesellschaft für Evaluation DeGEval empfiehlt für eine begleitende Evaluation folgende typische Fragestellungen bei Programmen (Fn 12, vgl. Empfehlungen für Auftraggebende von Evaluationen, DeGEval Gesellschaft für Evaluation, Seite 8, die Fragestellungen für Programme lassen sich auch auf den programmgestützten Stadtumbauprozess übertragen):

- Inwiefern wurden die Ziele, die Zielwerte und die Zielgruppe nachvollziehbar abgeleitet und evaluierbar formuliert?

---

4 vgl. Standards für Evaluation, DeGEval Gesellschaft für Evaluation, 2002, Seite 15, der Begriff Evaluierungszweck wurde von der DeGEval übernommen

5 vgl. zu den Begriffen: Empfehlungen für Auftraggebende von Evaluationen, DeGEval Gesellschaft für Evaluation, Seite 8

- Wie verläuft die Implementierung der Maßnahme? Werden die Regeln des Qualitätsmanagements beachtet?
- Wird die Zielgruppe erreicht? Greifen die Instrumente, gibt es effizientere Alternativen?
- Sollten Ziele, Zielwerte und Zielgruppe sowie Instrumente und deren Implementierung angepasst werden?

Zur praktischen Vorbereitung der Evaluierung sollen, aufbauend auf den im Städtebaulichen Entwicklungskonzept bereits formulierten Zielen und Maßnahmen, folgende Schritte erfolgen:

- Definition der Indikatoren, mit deren Hilfe die Zielerreichung möglichst objektiv gemessen werden kann;
- dabei Festlegung qualitativer Indikatoren, um nicht in Zahlen messbare qualitative Aspekte der Zielerreichung erfassen zu können;
- ebenso Festlegung quantitativer Indikatoren, um in Zahlen messbare Aspekte der Zielerreichung darstellen zu können.

Die Evaluation sollte sich dabei nicht nur auf den „Erfüllungsgrad“ der Maßnahmen beschränken, sondern im Sinne einer tatsächlichen Wirkungskontrolle auch die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen auf die relevanten Gruppen und Bereiche erfassen. Die Zielerreichung wird dabei nicht nur auf die Erledigung der Maßnahmenliste fokussiert, sondern schließt auch die wahrgenommene Zielerreichung bei den Betroffenen mit ein (vgl. Frage oben: wird die Zielgruppe erreicht?).

## Konzept zur Evaluation

Das Konzept zur Evaluation, hier der begleitenden Evaluation, versteht sich als erstes Konzept, das im Verlauf des Stadtumbauprozesses entsprechend zu vertiefen und fortzuschreiben ist. Das Konzept enthält 2 wesentliche Elemente, welche für die Evaluation von zentraler Bedeutung sind: die Festlegung der Indikatoren, sowie die Festlegung der Standardfragen.

Das nebenstehende / auf Seite 193 abgebildete Schema des vorgeschlagenen Indikatorensystems verdeutlicht die erforderliche Breite und auch die erzielbare Repräsentanz der Evaluierungsergebnisse.

Wichtig für eine fachgerechte Evaluation ist die Berücksichtigung der Zusammenhänge zwischen dem Stadtumbaugebiet und der Gesamtstadt sowie ggf. mit Vergleichsgebieten. Die nebenstehenden Indikatoren lassen Vergleiche zu, teilweise sind ggf. noch Aufbereitungen zu einzelnen Datengruppen erforderlich, um spezifische Vergleiche anstellen zu können.

Aufgrund der umfangreichen Datenrecherchen und Erhebungen sowie Befragungen und Beteiligung zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept ist eine Erstevaluation zum Beginn des Stadtumbauprozesses möglich.

### Evaluation - qualitative Indikatoren

Aufbauend auf dem Schema auf Seite 283 werden zunächst Vorschläge zur Evaluierung der qualitativen Indikatoren unterbreitet. Die Stadtumbaugebiete umfassen im wesentlichen die innere Stadt von Weiden i.d.OPf.. Die Standardfragen enthalten Fragestellungen, welche mit Fortschritt des Stadtumbauprozesses erweitert und konkretisiert werden können.

Fragen zur Erstevaluation und Wiederholung bei erneuten Evaluierungen:

Indikatorengruppen	Einzelindikatoren zum Beispiel	Evaluationsmethoden zum Beispiel
qualitative Indikatoren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirkung auf Image</li>   <li>• Wirkung auf allgemeine Akzeptanz, bzw. wahrgenommene Aufwertung</li>   <li>• Wirkung auf öffentliche Wahrnehmung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Befragung von Gewerbetreibenden und Haushalten; hierzu: Fortschreibung und ergänzend gezielte Befragung von Schlüsselakteuren in imagerelevanten Bereichen, z.B. in Wirtschaft, Kultur</li>   <li>• Befragung von Gewerbetreibenden und Haushalten; hierzu: Fortschreibung</li>   <li>• Analyse von Medienberichten (örtlich, regional)</li> </ul>
quantitative Indikatoren	<p><b>Allgemeine Indikatoren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wirkung auf demographische Entwicklung</li>   <li>• Wirkung auf Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Wirtschaftsbereichen</li>   <li>• Wirkung auf Zahl der Arbeitslosen/Kurzarbeiter</li>   <li>• Wirkung auf Entwicklung der Lohn- und Einkommenssteuer</li>   <li>• Wirkung auf Zahl und Größe der Branchen und Leerstände</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Auswertung der im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erstellten Analyse, ggf. ergänzende Statistiken und allgemein zugänglicher Datenbanken sowie ggf. Inanspruchnahme spezifischer Datenerhebungen</li>   <li>• Auswertung der im Zuge des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes erstellten Analyse; hierzu entsprechende Fortschreibung</li> </ul>
	<p><b>Spezifische Indikatoren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadtumbaumaßnahmen Maßnahmen aus dem Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkonzept</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maßnahmenevaluation Erfassung des Umsetzungsstandes der Maßnahmen gem. dem Zeit-, Kosten- und Maßnahmenkonzept</li> </ul>

Tabelle 15: Indikatorensystem  
Quelle: D I S Dürsch Institut für  
Stadtentwicklung

Qualitative Indikatoren -  
Wirkung auf Image

**Kriterien Image und Marketing**

Fragen zur Erstevaluation und zu weiteren bzw. späteren Evaluierungen:

*Wenn Sie an Weiden i.d. OPf. denken, wie stark treffen folgende Eigenschaften auf die Stadt zu ?*

- *landschaftlich attraktiv / unattraktiv*
- *Wohnwert hoch / gering*
- *intakte Umwelt / belastete Umwelt*
- *innovative Wirtschaft / traditionsorientierte Wirtschaft*
- *wirtschaftliche Vielfalt / Monostruktur*
- *gastfreundliche Menschen / abweisende Menschen*
- *zukunftsorientierte Einstellung / vergangenheitsorientierte Einstellung*
- *dynamische Menschen / behäbige Menschen*
- *fortschrittlich / rückständig*
- *interessant für Besucher / uninteressant für Besucher*
- *kulturelle Vielfalt / kulturelle Einförmigkeit*
- *aufgeweckt / verschlafen*
- *Gastro- und Freizeitangebot attraktiv / Gastro- und Freizeitangebot unattraktiv*
- *städtisch / ländlich*
- *weltoffene Menschen / bodenständige Menschen*

*Ggf. kann der Fragenkatalog wie folgt ergänzt werden: Wenn Sie an Weiden i.d. OPf. im Vergleich zu ... , ..., .... und .... denken, wer*

- *hat das attraktivste Stadtbild,*
- *ist am fortschrittlichsten,*
- *ist am vielfältigsten,*
- *ist kulturell am interessantesten,*
- *bietet am ehesten einen Arbeitsplatz*
- *hat den höchsten Wohnwert,*
- *hat die beste Umweltqualität,*
- *hat das beste Gastronomie- und Freizeitangebot,*
- *hat allgemein das beste Image?*

Qualitative Indikatoren -  
Wirkung auf allgemeine Akzeptanz

**Kriterien Einkaufen und Aufenthalt**

Fragen zur Erstevaluation und zu weiteren bzw. späteren Evaluierungen:

*Wie bewerten Sie die Auswahl im Einzelhandel in der Innenstadt (Stadtteilzentrum ....)?*

*Wie bewerten Sie die Einkaufswege in der Innenstadt (Stadtteilzentrum) – lang / mittel / kurz?*

*Wie bewerten Sie den Kundenservice in den Geschäften der Innenstadt (Stadtteilzentrum ..)?*

*Wie bewerten Sie die Bedienung in den Geschäften der Innenstadt (Stadtteilzentrum ....)?*

*Wie bewerten Sie das Preis-Leistungs-Verhältnis in der Innenstadt (Stadtteilzentrum ...)?*

*Wie bewerten Sie die Ladenöffnungszeiten in der Innenstadt (Stadtteilzentrum ....)?*

*Wie bewerten Sie das gastronomische Angebot / Cafes in der Innenstadt (Stadtteilzentrum)?*

*Wie bewerten Sie die Attraktionen / Veranstaltungen in der Innenstadt (Stadtteilzentrum)?*

*Wie bewerten Sie die Frage, ob in der Innenstadt (Stadtteilzentrum) ein interessanter Einkaufsbummel möglich ist?*

*Wie bewerten Sie die Sauberkeit in der Innenstadt (Stadtteilzentrum)?*

*Wie bewerten Sie die Erreichbarkeit der Stadtmitte / des Stadtteilzentrums?*

*Wie bewerten Sie die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt (Stadtteilzentrum)?*

Qualitative Indikatoren -  
Wirkung auf wahrgenommene  
Aufwertung

**Kriterien Gestaltung und Verkehr:**

*Wie bewerten Sie die fußgängerfreundliche Gestaltung der Innenstadt (Stadtumbaugebiet)?*

*Wie bewerten Sie das Parkplatzangebot in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet)?*

*Wie bewerten Sie das Stadtbild in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet)?*

*Ggf. ergänzende Fragen zu weiteren bzw. späteren Evaluierungen*

*Wie bewerten Sie den Zustand der öffentlichen Straßen und Plätze in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet) im Vergleich zum Zeitpunkt vor Beginn des Stadtumbauprozesses (vor 2010)?*

*Wie bewerten Sie das Wegesystem für Fußgänger und Radfahrer in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet) im Vergleich zum Zeitpunkt vor Beginn des Stadtumbauprozesses (vor 2010)?*

*Wie bewerten Sie den Zustand der privaten Gebäude in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet) im Vergleich zum Zeitpunkt vor Beginn des Stadtumbauprozesses (vor 2010)?*

*Wie bewerten Sie die Wohnqualität in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet) im Vergleich zum Zeitpunkt vor Beginn des Stadtumbauprozesses (vor 2010)?*

*Wie bewerten Sie die Grün- und Freiflächenausstattung in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet) im Vergleich zum Zeitpunkt vor Beginn des Stadtumbauprozesses (vor 2010)?*

*Wie bewerten Sie das Beschilderungs- und Leitsystem zur / in der Innenstadt (Stadtumbaugebiet) im Vergleich zum*

*Zeitpunkt vor Beginn des Stadtumbauprozesses (vor 2010)?*

Neben den bereits erwähnten vorhandenen Unterlagen sollte ergänzend z.B. eine erste Befragung von Schlüsselpersonen sowie von Bürgern und Eigentümern durchgeführt werden, um eine Ausgangseinschätzung authentisch zu erhalten.

Zur praktischen Durchführung der Evaluierung wird die Beauftragung externer Fachleute vorgeschlagen, um eine neutrale und objektive wie fachlich fundierte Evaluierung zu gewährleisten, die auch allgemeine Anerkennung finden kann.

#### 10.4 Empfehlung für ein Monitoring

Die Begriffe Monitoring und Evaluation werden oft verwechselt oder ungenügend gegeneinander abgegrenzt.

„Monitoring stellt die auf indikatorengestützte Beobachtung der Entwicklung eines Gebiets (im Vergleich zur Gesamtstadt und Referenzgebieten) und die objektivierte Identifizierung von Problemsituationen und kritischen Entwicklungsverläufen ab. Evaluierung dagegen zielt auf die Wirkungskontrolle eines Maßnahmenkonzeptes und eingeleiteter Einzelmaßnahmen“<sup>6</sup>.

Monitoring fand längst Eingang in den Stadtumbau, insbesondere im Rahmen der Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramme „Stadtumbau Ost“ und „Stadtumbau West“<sup>7</sup>. Stellvertretend für zahlreiche Beispiele aus der Praxis welche in der Fachliteratur erwähnt werden sein

---

6 vgl. Soziale Stadt – Arbeitshilfe Monitoring, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin – Bonn, 2009, Seite 7

7 vgl. Stadtumbau erfolgreich evaluieren, Thomas Weith, Hrsg., u.a., Münster, 2007

hier das Projekt IBA STADT MONITOR genannt, welches im Zuge der Internationalen Bauausstellung Stadtumbau 2010 in Sachsen-Anhalt durchgeführt wird.<sup>8</sup>

Im Falle des Stadtumbauprozesses der Stadt Weiden i.d.Opf. könnte Monitoring als mehrdimensionale Raumbetrachtung erfolgen. Entsprechend der Komplexität des Stadtumbauprozesses könnten z.B. folgende Merkmale im Sinne der Dimension Gegenstand des Monitoring sein<sup>9</sup>:

- Städtebauliche Struktur, z.B.  
Gebäudezustand  
Gebäudenutzung / Leerstände,  
Brachen  
Städtebauliche Funktionen/  
Schwächen  
Verkehr / Mobilität  
Immobilienmarkt  
Mietmarkt  
Wohnverhältnisse
- Sozio-ökonomische Merkmale, z.B.  
demographische Entwicklung  
mit Differenzierung z.B. Alter usw.  
Wirtschaftliche Entwicklung  
Arbeitsmarkt und Beschäftigung /  
Arbeitslosigkeit  
Soziale Entwicklung / Infrastruktur  
Bildung  
Kulturelle Entwicklung / Infrastruktur
- Image und Identität, z.B.  
Image  
Außen- und Innenwahrnehmung  
politische Rolle  
gesellschaftliches Leben

---

8 vgl. Stadtumbau erfolgreich evaluieren, Thomas Weith, Hrsg., u.a. Münster, 2007, Beitrag Heike Brückner: Auf dem MONITOR: die IBA-Evaluierung in Sachsen-Anhalt, Seite 161 f.

9 Soziale Stadt – Arbeitshilfe Monitoring, Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung und Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Berlin – Bonn, 2009, Seite 15 – die dort beispielhaft genannten Indikatoren wurden durch den Verfasser an den Stadtumbauprozess in Weiden i.d. Opf. angepasst

Indikatoren könnten z.B. sein:

bei städtebaulicher Struktur

- Gebäudezustand
- genutzt / leerstehend
- Mietpreisniveau
- Wohnungsangebote

bei sozio-ökonomischen Merkmalen

- natürliche Bevölkerungsentwicklung
- Zu- und Wegzüge / Wanderungen
- Entwicklung der Altersstruktur
- Entwicklung der Beschäftigtenzahlen
- Entwicklung der Wirtschaftszahlen

bei Image und Identität

- Berichterstattung in den Medien  
innerorts und außerörtlich
- Entwicklung der Besucher- und Gästezahlen
- Meinungsäußerungen in Befragungen

An dieser Stelle darf nochmals auf den bereits erwähnten IBA STADT MONITOR Bezug genommen werden. Dieser sieht neben einer Vermittlung der als maßgeblich festgelegten Kerndaten (Bevölkerung, Migration, Pendler, Wohnungsmarkt, Wirtschaft, Investitionen Stadtumbau) z.B. in Tabellen und Diagrammen auch die Verwendung von Bildern bzw. Karten vor, um den Verlauf und Stand des Stadtumbauprozesses möglichst anschaulich darzustellen.<sup>10</sup> Ein Monitoring zum Stadtumbauprozess in Weiden i.d. Opf. würde dessen Wahrnehmung und seinen Einfluss auf das Verhalten und die Entwicklung sichtbar machen. Angesichts einer tw. spürbaren Resignation in Teilen der Bevölkerung ist es wichtig, laufend zu kontrollieren, ob und in welchem Umfang die im Stadtumbauprozess vorgeschlagenen Maßnahmen eine positive Wirkung entfalten. Zu empfehlen ist ein kontinuierliches Monitoring zum Stadtumbauprozess, in das Evaluierungen in angemessenen Zeitabständen einfließen können.

---

10 vgl. Stadtumbau erfolgreich evaluieren, Thomas Weith, Hrsg., u.a. Münster, 2007, Beitrag Heike Brückner: Auf dem MONITOR: die IBA-Evaluierung in Sachsen-Anhalt, Seite 161 f.