



**STADT  
ASCHAFFENBURG**

# Strategiepapier Wohnen in Aschaffenburg 2030

September 2014

Bernhard Keßler, Dirk Kleinerüschkamp, Miriam Ludwig, Oliver Theiß – Stadt Aschaffenburg  
Helene Rettenbach & Dorte Meyer-Marquart - PlanWerkStadt - Selbstbestimmt Wohnen

## **Inhalt**

Einleitung

1. Aufgabenstellung
2. Trends
3. Ziele / Strategien + Prioritäten / Handlungsempfehlungen

Reflexion und Schlussfolgerung

## Wohnungsbau – eine Aufgabe der Stadt Aschaffenburg

"Die Versorgung mit ausreichendem und gutem Wohnraum ist seit Jahrhunderten eine wichtige Aufgabe der örtlichen Gemeinschaft. Deshalb ist das Thema Wohnungsbau ein immer wiederkehrender Problembereich für die Städte" (Oberbürgermeister Herzog, 19.10.2013).

Ein wesentliches Steuerungsinstrument der Stadtentwicklung ist der Flächennutzungsplan. Dieser berücksichtigt vor allem die quantitativen Aspekte der Flächennutzung und die Zuordnung der unterschiedlichen Nutzungstypen im Stadtgebiet. Das Wesen einer Stadt und die Wohnqualität werden aber entscheidend davon geprägt, wie die Häuser und Baustrukturen aussehen und organisiert sind. Die Stadt Aschaffenburg sieht es daher als ihre Aufgabe an als Beitrag zur Daseinsvorsorge auch die Qualitäten der Wohnungsbaustrukturen zu beeinflussen. Dies steht im Kontext zu den qualitativen Fragen der allgemeinen baulich-räumlichen Stadtentwicklung und ist in der Präambel zum Leitbild für die räumliche Entwicklung für die Stadt Aschaffenburg (2013) klar angesprochen.

Bereits im Jahr 2008 initiierte die Stadtverwaltung ein umfangreiches Beteiligungsverfahren zum Thema Demographie. Dabei wurden die Themen Bildung, Teilhabe und Familienfreundlichkeit als besonders wichtig herausgearbeitet. Die Ergebnisse dieses Prozesses sind festgehalten in:

- Strategiepapier Demographie: Ergebnisse der Aschaffener Demographiewerkstatt 2030.
- Dokumentation "Jugend gestaltet Zukunft": Beteiligung von Jugendlichen und jungen Erwachsene im Rahmen der Demographiewerkstatt 2030.

Aus diesen Vorarbeiten haben sich verschiedene Arbeitsthemen ergeben und das Thema Wohnen hat sich als ein besonders bedeutsamer Schwerpunkt herauskristallisiert. Zur Vertiefung von qualitativen Fragestellungen des Wohnungsbaus wurde deshalb am 19. Oktober 2013 (Folgetreffen am 8. Mai 2014) ein interdisziplinär zusammengesetzter Expertenworkshop zum Thema "Wohnqualität und Wohnformen für ein Aschaffenburg 2030" durchgeführt. Die Dokumentation dieses Workshops bildet die Ausgangsbasis für das vorliegende Strategiepapier.

### 1. Aufgabenstellung des Strategiepapiers

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Expertenworkshops zum Thema Wohnqualität und Wohnformen werden im Folgenden

- relevante gesellschaftliche Trends erläutert, die in der aktuellen Fachdiskussion zur Qualitätsentwicklung im Wohnungsbau maßgeblich sind,
- die von den Expertinnen und Experten erarbeiteten Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen diesen Trends zugeordnet und
- die strategischen Ansätze in einer abgestimmten Prioritätenliste als Empfehlung zur Beschlussfassung durch den Stadtrat der Stadt Aschaffenburg zusammengefasst.

## 2. Relevante gesellschaftliche Trends für den Wohnungsbau in Aschaffenburg

Fünf Schlagworte kennzeichnen auch in Aschaffenburg die gesellschaftlichen Entwicklungen, die im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung - hier im Handlungsfeld Wohnungsbau - zu berücksichtigen sind:

- Pluralisierung
- Alterung
- Segregation
- Ressourcenknappheit
- Partizipation

Dabei wird der Begriff "Nachhaltigkeit" so verstanden, wie er in der Lokalen Agenda 21 verwendet wird, der sich Aschaffenburg seit Ende der 1990er Jahre verpflichtet fühlt. Den Begriff definierte die Brundtland-Kommission wie folgt: „Die Menschheit ist einer nachhaltigen Entwicklung fähig – sie kann gewährleisten, dass die Bedürfnisse der Gegenwart befriedigt werden, ohne die Möglichkeiten künftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse zu beeinträchtigen.“

"Zukunftsfähig" sind in diesem Sinn Planungsverfahren und -entscheidungen, die ökologische, wirtschaftliche und soziale wie kulturelle Aspekte in Einklang bringen, und in einem Konsultationsprozess mit den örtlichen Akteuren diskutiert und abgestimmt werden.

### 2.1. Pluralisierung

Lebensstile - und damit Wohnformen - sind heute nicht mehr durch eindeutige, allgemein akzeptierte Normen geprägt und werden sich zukünftig voraussichtlich weiter ausdifferenzieren. Die klassische Kleinfamilie in der Standardwohnung ist nur noch eine Möglichkeit unter vielen anderen. Ein Indikator für den Individualisierungstrend der letzten 40 Jahre ist die wachsende Zahl der Ein-Personen-Haushalte, die sich in Aschaffenburg z.B. in der Prognose der Anzahl der Haushalte niederschlägt (34.500 im Jahr 2013, 37.500 im Jahr 2030). Andererseits weisen Untersuchungen darauf hin, dass immer mehr Menschen nach verbindlichen gemeinschaftlichen Lebensformen suchen, die aber nicht auf Verwandtschaft beruhen müssen, sondern frei gewählt und selbstorganisiert sind. Auch in Aschaffenburg ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt (WiGe) bereits umgesetzt und ein weiteres befindet sich in Planung.

Veränderungen der Wohnbedürfnisse - und damit der Anforderungen an die Planung von Wohngebieten, Wohngebäuden und Infrastruktur - ergeben sich auch im Lebenszyklus (z.B. Studierende, Paare nach der Eltern-Kind-Phase, Senioren und Seniorinnen, Hochbetagte) oder durch das Mobilitätsverhalten (z.B. Wohnen im Umland, im Zentrum, Fernpendler). Damit die Integration von Zuwanderern gelingt, sind nicht nur ausreichende und schnell verfügbare Wohnmöglichkeiten bereitzustellen, sondern auch kulturelle Besonderheiten der neuen Mitbürgerinnen und Mitbürger zu berücksichtigen.

Die genannten Merkmale gesellschaftlicher Pluralisierung sind in Aschaffenburg in Ansätzen zu beobachten, spezifisch für die örtliche Situation sind überdurchschnittliche Anteile von jungen Menschen und von Migrantinnen und Migranten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Wohnungsnachfrage in Aschaffenburg zukünftig durch eine größere Vielfalt der gewünschten Wohnformen in Größe, Organisation und Ausstattung gekennzeichnet sein wird.

## 2.2. Alterung

In wirtschaftlich prosperierenden Kommunen wie Aschaffenburg ist der demographische Wandel weniger durch den Rückgang der Bevölkerung, sondern wesentlich durch den starken Anstieg des Anteils älterer Menschen - insbesondere der Hochbetagten - gekennzeichnet. Die Prognose geht bis 2030 für die Einwohner 60 Jahre und älter von + 3.845 Personen aus (davon 2.500 älter als 75 Jahre). Spätestens seit der Einführung der Pflegeversicherung heißt das Leitbild der Altenhilfe in Deutschland "ambulant vor stationär", d.h., auch bei altersbedingten Einschränkungen oder Krankheit soll ein Verbleiben im gewohnten Umfeld möglichst lange gewährleistet werden. Das wünschen sich über 90% der Deutschen für ihr Alter.

Daraus ergeben sich besondere Anforderungen - einerseits für die bauliche Gestaltung der Wohnungen und des Wohnumfelds, andererseits für die infrastrukturelle Versorgung. Zukunftsweisende Konzepte der Seniorenarbeit orientieren sich jedoch nicht nur an den altersspezifischen Einschränkungen der Zielgruppe, sondern nutzen die vielfältigen Potenziale der älteren Generation. Dafür braucht es Orte für Begegnung und bürgerschaftliches Engagement in der Stadt.

Dem Trend zur (Über-)Alterung steht in Aschaffenburg die Attraktivität der Stadt für junge Menschen gegenüber. Im Hinblick auf die Anforderungen an Wohnstandort (Innenstadt/Stadtteile), Wohnform (Eigentum/Miete), Wohnungsgröße etc. unterscheiden sich z.B. Studierende und junge Familien. Ein wesentliches gemeinsames Merkmal ist jedoch ihre Nachfrage nach preiswertem Wohnraum.

## 2.3. Segregation

Segregation ist definiert als "Räumliche Trennung der Wohngebiete von sozialen (Teil-)Gruppen in einer Stadt. (...) Die Trennung der Wohngebiete bzw. -bevölkerung kann nach dem sozialen Status, nach demographischen Merkmalen wie Alter oder Stellung des Haushalts im Lebenszyklus, nach ethnischen, religiösen und/oder sprachlich-kulturellen Kriterien erfolgen."<sup>1</sup>

Ein problematischer Trend entsteht dann, wenn es zwischen den Milieus keine Durchlässigkeit mehr gibt oder sich Konflikte auf bestimmte Quartiere konzentrieren. Bei der Sanierung größerer Wohnungsbestände sind diese Entwicklungen immer wieder mit spekulativer Verwertung verbunden.

---

<sup>1</sup> Springer Gabler Verlag (Hrsg.), Gabler Wirtschaftslexikon, Stichwort: Segregation, online im Internet: <http://wirtschaftslexikon.gabler.de/Archiv/5477/segregation-v7.html>

Interventionen durch kommunale Planung zielen darauf ab, negative Effekte der Segregation durch eine gezielte Mischung zu vermeiden oder zu mildern. Dabei müssen baurechtliche und sozialplanerische Analyse-, Planungs- und Förderinstrumente ressortübergreifend eingesetzt und die Risiken der "Gentrifizierung" (Verdrängung unterer Einkommensgruppen und Zuzug wohlhabenderer Schichten durch Qualitätsverbesserungen im Gebäudebestand) beachtet werden.

Negative Segregationstendenzen sind in Aschaffenburg zwar nicht sehr ausgeprägt, aber in einzelnen Quartieren vorhanden: Das Hefner-Alteneck-Viertel ist Soziale Stadt-Gebiet; Ansätze zur Gentrifizierung sind im Bahnhofs- und im Brentanoviertel zu beobachten. Inwieweit bei der Entwicklung von Neubaugebieten die soziale und bauliche Durchmischung gelungen ist, wurde von den Teilnehmern des Expertenworkshops unterschiedlich eingeschätzt.

## 2.4. Ressourcenknappheit

Bauen und Wohnen steht in direktem Zusammenhang mit dem Verbrauch natürlicher Ressourcen. Besondere Bedeutung wird in der Fachdiskussion vor allem dem Energie- und Flächenverbrauch zugemessen. Daneben zunehmend zu berücksichtigen sind die Wahl und der Verbrauch des Baumaterials. Die privaten Haushalte in Deutschland verbrauchen heute 25 % der Endenergie - davon 66% zum Heizen und 53% der Siedlungsfläche - davon mehr als 2/3 für das Wohnen.

U.a. wegen der Vorgaben der mehrfach verschärften Energiesparverordnungen sinkt der Energieverbrauch privater Haushalte tendenziell (effizientere Heizungsanlagen und bessere Gebäudedämmung).

Die Stadt Aschaffenburg praktiziert als Bauherrin Energiestandards, die deutlich über den gesetzlichen Vorgaben liegen, und formuliert bei der Entwicklung neuer Wohngebiete Zielsetzungen, die über die Regelungsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinausgehen: "Ausarbeitung einer Richtlinie zum klimafreundlichen Bauen für den Verkauf städtischer Grundstücke". Inhalt der Richtlinie ist ein eigener Standard zum klimafreundlichen Bauen (z.B. erhöhte Dämmstandards) für die zu errichtenden Gebäude. Die Einhaltung des Standards ist Bestandteil des Kaufvertrags<sup>2</sup>.

Anders als beim Energieverbrauch verzeichnet das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung einen anhaltenden Trend zu größeren Wohnflächen pro Kopf: "Standen im Jahr 1998 jedem Einwohner noch durchschnittlich 39 qm zur Verfügung, so ist die Pro-Kopf-Wohnfläche mittlerweile auf 45 qm angewachsen" (bib, 24.07.2013). In Aschaffenburg liegt der Wert 2012 bei 43,6 qm.

Die Entwicklung wird durch die o.g. Trends zur Pluralisierung und Alterung verschärft, weil kleinere Haushalte grundsätzlich mehr Fläche benötigen und ältere Menschen bei Verkleinerung des Haushalts häufig nicht umziehen.

Aschaffenburg folgt dem Trend zur größeren Wohnfläche mit 84 qm durchschnittlicher Wohnungsgröße und einer Wachstumsrate der Gesamtwohnfläche von 23 % zwischen 1993 und 2012 bei einem Anstieg der Einwohnerzahl von nur 5 %, wobei die unterschiedlichen Wohnstrukturen in den Stadtteilen differenziert zu betrachten sind. Insgesamt wird bis 2030 von einem zusätzlichen Bedarf zwischen 2.589 und 4.029 Wohneinheiten und der Wohnbaufläche von 58,3 ha bis 87,4 ha ausge-

---

<sup>2</sup> vgl. Beschlussvorlage zum Bebauungsplanentwurf vom 24.03.2014 für das Gebiet "Anwandeweg", Kap. Wärme- und Energieversorgung: "

gangen. Durch die Aktivierung von Baulücken und stärkere Verdichtung kann der Flächenbedarf um 45,2 ha reduziert werden.

Umweltbelastungen ergeben sich im Wohnungsbau darüber hinaus, wenn Verbrauch und Wahl der Baumaterialien nicht nach ökologischen Gesichtspunkten ausgerichtet sind.

Auch der Verkehr trägt durch Lärm und Schadstoffe zur Schädigung der Umwelt bei. In Aschaffenburg ist bei Planungsentscheidungen nicht nur das städtische Verkehrssystem zu berücksichtigen, auch die Verkehrsströme aus der und in die Region müssen beachtet werden.

## 2.5. Partizipation

Neben der im Baugesetzbuch vorgeschriebenen (formellen) Bürgerbeteiligung haben sich in den letzten 30 Jahren vielfältige Formen informeller Partizipation bei Planungsprozessen vor allem auf kommunaler und Quartiersebene etabliert.

Meist auf Initiative der Kommune und auf der Basis einer frühzeitigen und ausreichenden Information bringen die Akteure ihre Expertise und Interessen bei öffentlichen Veranstaltungen, Workshops oder in moderierten Arbeitsgruppen ein. Zur Entscheidungsfindung notwendige Diskussionen können so versachlicht und Konflikte ggf. entschärft bzw. vermieden werden. Diese Mitwirkungsformen haben im Wesentlichen beratenden und empfehlenden Charakter. Ein direkter Einfluss auf Entscheidungen im Wohnungsbau ist an Besitzrechte bzw. das Mandat in politischen Gremien gebunden. Bürgerschaftliche Initiativen und Gruppierungen bilden sich dagegen selbstorganisiert. Sie agieren punktuell als Interessenvereinigungen und meist gegen konkrete Planungsvorhaben. Die Partizipation ist damit thematisch auf einen Sachverhalt begrenzt und zeitlich befristet (z.B. bei konkreten Bauvorhaben im Innenbereich).

In anderen Fällen entwickeln sich in Wohnquartieren aus nachbarschaftlichem Engagement langfristige und dauerhafte Trägerstrukturen, die institutionelle Angebote vor allem im sozialen und kulturellen Bereich ergänzen und bereichern. Auf die Potenziale dieses Partizipationsansatzes weist z.B. das wachsende Interesse an gemeinschaftlichen Wohnprojekten hin.

Allgemein setzt die Stadt Aschaffenburg auf den Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern und pflegt die Beteiligung der Akteure auf allen Ebenen der Planung (Projektbeiräte, Quartiersbeiräte, Planungswerkstatt Nilkheim, Partizipationsprojekt Mainufer).

Ein Beispiel für selbstorganisierte Initiativen im Wohnbereich ist der Verein WiGe.

## 3. Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen

Mit welchen Zielsetzungen, Handlungsstrategien und Maßnahmen der Wohnungsbau in Aschaffenburg den Herausforderungen begegnen kann, die durch die beschriebenen Trends auf die Stadt zukommen, wurde im Rahmen des Expertenworkshops "Wohnqualität und Wohnformen für ein Aschaffenburg 2030" im Dialog mit allen relevanten Akteursgruppen beleuchtet. Die Ergebnisse waren Grundlage für den Entwurf des Strategiepapiers und dessen Rückkopplung bei einem Folgeworkshop, bei dem der vorliegende Text zum Konsens geführt werden konnte.

Bei der Initiierung, Steuerung und Umsetzung konkreter Maßnahmen wird der Kommune (Stadtrat und Verwaltung) die Rolle als Motor innovativer Konzepte zugeschrieben. Bei der weiteren Bearbeitung müssen die dafür notwendigen personellen und finanziellen Ressourcen sowie Zuständigkeiten der beteiligten Ressorts berücksichtigt werden.

Im Folgenden werden Ziele, Strategien und Handlungsempfehlungen stichwortartig dargestellt und den in Kapitel 2 dargestellten Trends zugeordnet. Die eingefügten Tabellen geben die Bewertung der Strategien durch die Teilnehmer des Expertenworkshops wieder. Die Prioritäten wurden mittels Punktabfrage innerhalb der Themenfelder ermittelt (je 2 Punkte zu 3.1., 3.2., 3.3., 3.5.; 4 Punkte zu 3.4.). Die Fragestellung lautete: "Welche Strategien im Themenfeld sind mir am wichtigsten und sollen vorrangig umgesetzt werden?"

### 3.1. Pluralisierung

Vor dem Hintergrund des Pluralisierungstrends gewinnt die Solidarität zwischen den Generationen und sozialen Schichten an Bedeutung. Für den Aschaffener Wohnungsmarkt ist die Erhaltung des pluralen Wohnungsangebots und der Trägervielfalt im Wohnungsbau wichtig. Zudem bedarf es vor Ort mehr Wohnangebote für Familien, junge Menschen, Studierende, Zuwanderer, ältere Menschen und Hochbetagte sowie Menschen mit Behinderungen. Erreicht werden kann dies unter anderem über neue gruppenorientierte Wohnprojekte und bezahlbare Neubauwohnungen zur Miete und im Eigentum.

#### Strategien

- Klärung von Angebot und Nachfrage im privaten und öffentlich geförderten Wohnungsbau (quantitativ/qualitativ)
- Bedarfsklärung und Sensibilisierung bzgl. 'Neuer Wohnformen' und 'Gemeinschaftliches Wohnen' (Bsp. WiGe) sowie Entwicklung von zeitgemäßen Formen genossenschaftlichen Wohnungsbaus
- Nutzung der Potenziale zur Angebotsdifferenzierung durch Umstrukturierung im Bestand bei privaten Investoren und Sensibilisierung von Vermietern
- Gezielte Steuerung und Ergänzung des privaten Wohnungsmarktes durch die Stadt (Flächenreserven, Familienförderung, Einfluss auf Stadtbau GmbH)
- Angebote (günstig, flexibel) für "Temporäres Wohnen" (Studierende im Praktikum, Azubis)
- Interkultureller Dialog über Wohnformen – ggf. auf Stadt-Umland-Ebene

Rang	Strategie	Punkte
1	Bedarfsklärung und Sensibilisierung bzgl. 'Neuer Wohnformen' sowie Entwicklung von zeitgemäßen Formen genossenschaftlichen Wohnungsbaus	15
2	Gezielte Steuerung und Ergänzung des privaten Wohnungsmarktes durch die Stadt	7
3	Klärung von Angebot und Nachfrage im privaten und öffentlich geförderten Wohnungsbau	4
4	Angebote für "Temporäres Wohnen" (Studierende im Praktikum, Azubis)	3
5	Nutzung der Potenziale zur Angebotsdifferenzierung durch Umstrukturierung im Bestand bei privaten Investoren und Sensibilisierung von Vermietern	1
6	Interkultureller Dialog über Wohnformen – ggf. auf Stadt-Umland-Ebene	0

### Handlungsempfehlungen

- Differenzierte Bedarfsermittlung nach Zielgruppen, Qualitäten, Preisen und Kosten – entsprechende Anpassung der zielgruppenspezifischen Angebote (z.B. weitere Angebote für Studentenwohnungen mit Kita im Umfeld, vgl. Würzburger Str.)
- Ermittlung (Umfrage) und Ursachenklärung zum Wohnungsleerstand
- Internetplattform "Wohnen in Aschaffenburg"
- Infotag "Neues Wohnen - nachbarschaftlich leben" zu gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften
- Öffentlichkeitsarbeit zum Projekt "Wohnen für Hilfe"
- Entwicklung eines kommunalen Förderkonzepts zur bedarfsgerechten Wohnungsversorgung
- Entwicklung eines konkreten Projekts für genossenschaftlichen Wohnungsbau - ggf. mit städtischer Anschubfinanzierung

### Diese konkreten Maßnahmen werden im Handlungsfeld Pluralisierung in den kommenden zwei Jahren umgesetzt:

- Mit einer differenzierten Analyse der Leerstandssituation auf dem Aschaffener Wohnungsmarkt werden der Leerstandsbestand und seine Ursachen sowie die Aktivierungsmöglichkeiten ermittelt.
- Ein Infotag „Neues Wohnen – nachbarschaftlich leben“ zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten und generationsübergreifenden Angeboten wird durchgeführt.

### 3.2. Alterung

Die Alterung der Stadtgesellschaft findet auch in Aschaffenburg statt. Der größte Wunsch der Bürgerinnen und Bürger ist ein selbstbestimmtes Wohnen im Alter. Dafür müssen barrierefreie Wohnungen und Infrastruktur Standard sein. In altershomogenen Quartieren ohne kontinuierlichen Generationenwechsel muss ein struktureller Ausgleich geschaffen werden. Soziale und Versorgungsstrukturen müssen gestärkt werden. Dazu gehören auch preisgünstige Angebote im Bereiche „Wohnen + Betreuung“.

### Strategien

- Wiederkehrende Informations- und Beratungsangebote zur Wohnungsanpassung im Bestand und zum barrierefreien Bauen (Neubau, öffentliche Räume)
- Unterstützung selbstorganisierter 'Neuer Wohnformen'
- Information, Beratung und Moderation von Nachbarschaften zur altersflexiblen Weiterentwicklung ihres Quartiers (baulich, sozial)
- Wohnangebote in der Innenstadt und in Stadtteilzentren für Senioren
- Entwicklung und Umsetzung flexibler Baustrukturen mit anpassungsfähigen Wohnungen (z.B. zuschaltbare Wohneinheiten für betreuende und pflegende Angehörige)
- Altersgerechte Wohnumfeldgestaltung und Angebote im Quartier
- Erhaltung der Gesundheit und Mobilität der Seniorinnen und Senioren

- Quartiersbezogene Entwicklung und Koordination ambulanter Hilfesysteme (Dienstleistungsangebote, Nachbarschaftshilfen, technische Assistenzsysteme) sowie von Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen (Quartierskonzept nach Kuratorium Deutsche Altershilfe)

Rang	Strategie	Punkte
1	Entwicklung und Umsetzung flexibler Baustrukturen mit anpassungsfähigen Wohnungen	15
2	Unterstützung selbstorganisierter 'Neuer Wohnformen'	11
3	Quartiersbezogene Entwicklung und Koordination ambulanter Hilfesysteme	8
4	Erhaltung der Gesundheit und Mobilität der Seniorinnen und Senioren	6
5	Wiederkehrende Informations- und Beratungsangebote zur Wohnungsanpassung im Bestand und zum barrierefreien Bauen	3
6	Wohnangebote in der Innenstadt und in Stadtteilzentren für Seniorinnen und Senioren	2
7	Altersgerechte Wohnumfeldgestaltung und Angebote im Quartier	1
8	Information, Beratung und Moderation von Nachbarschaften zur altersflexiblen Weiterentwicklung ihres Quartiers	0

### Handlungsempfehlungen

- Markt der Möglichkeiten zu "Selbstbestimmt Wohnen im Alter"
- Informationstag, Workshops für das Baugewerbe und Eigentümer über alters- und altengerechtes Wohnen inklusive Informationen über Fördermöglichkeiten
- Informationsblatt "Mobilität und Komfort durch Barrierefreiheit"
- Persönliche Beratung zum barrierefreien (Um-)Bauen/Wohnungsanpassung "vor Ort" für Eigentümer, Hausverwaltungen, Mieter (z.B. als Gutscheinsystem), einschließlich Informationsangebote für Vermieter über Vorteile des (Um-)Bauens/ der Wohnungsanpassung
- "Themenjahr" über Vielfalt altersgerechter Wohnformen
- Informationsveranstaltung zum Quartierkonzept nach Kuratorium Deutsche Altershilfe
- Öffentlichkeitsarbeit zum Projekt "Wohnen für Hilfe"

**Diese konkreten Maßnahmen werden im Handlungsfeld Alterung in den kommenden zwei Jahren umgesetzt:**

- Der Infotag „Neues Wohnen – nachbarschaftlich leben“ wird in ein Themenjahr zur Vielfalt altersgerechter Wohnformen integriert. D.h. es finden parallel ergänzende Fachveranstaltungen (z.B. zur Barrierefreiheit) statt.
- Mit einer Informationsbroschüre werden das Baugewerbe und Eigentümer über alters- und altengerechte Wohnformen inklusive der vielfältigen Fördermöglichkeiten informiert.

### 3.3. Segregation

Die Verteilung von bedarfsgerechtem und kostengünstigem Wohnungsbau im ganzen Stadtgebiet schützt vor Segregation und vor der Bildung sozialer Brennpunkte. Gleiches gilt für eine kleinteilige soziale Mischung in den Quartieren und Wohngebäuden. Gesichert wird dies durch die Eigentumsbil-

dung für breite Bevölkerungsschichten. Dafür ist in Aschaffenburg mehr bezahlbarer Wohnraum (Miete und Eigentum) notwendig.

### Strategien

- Durchmischung verschiedener Wohnungsgrößen bei Neubau- und Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen
- Städtische Förderung (Grundstücksverkauf, städtisches Förderprogramm) von bezahlbarem Wohnraum für Zielgruppen mit geringem Einkommen (Studierende, Senioren, Alleinerziehende, Arme)
- Gezielter Markteingriff durch Subventionierung (öffentliche Förderung/Bindung, städtisches Bodenmanagement, kostenbewusste Sanierung)
- Beratung und Begleitung von Initiativen zur Bildung gemeinschaftlichen Eigentums
- Unterstützung von Selbsthilfe-(Bau-)Gruppen (Förderung, Beratung, Grundstücksvergabe)
- Überprüfung des Planungsrechts zur Steuerung sozialer Mischung
- Vergabe städtischer Grundstücke nach qualitativen Kriterien

Rang	Strategie	Punkte
1	Städtische Förderung von bezahlbarem Wohnraum für Zielgruppen mit geringem Einkommen	17
2	Vergabe von städtischen Grundstücken nach qualitativen Kriterien	12
3	Durchmischung verschiedener Wohnungsgrößen bei Neubau- und Sanierung	7
4	Beratung und Begleitung von Initiativen zur Bildung gemeinschaftlichen Eigentums	4
4	Unterstützung von Selbsthilfe-(Bau-)Gruppen	4
5	Überprüfung des Planungsrechts zur Steuerung sozialer Mischung	1
6	Gezielter Markteingriff durch Subventionierung	0

### Handlungsempfehlungen

- Erstellung eines Kriterienkatalogs zur Vergabe von städtischen Grundstücken nach qualitativen Kriterien
- Förderprogramm für die Versorgung von Schwellenhaushalten mit Wohnungen (Förderung gegen Bindung)
- Festsetzung von "Sozialem Wohnungsbau" in B-Plänen
- Sozialer Wohnungsbau im Neubau durch Ankauf von Bindungen aus dem Bestand (auch bei Sonderwohnformen)
- Erhaltung der städtischen Familienförderung

**Diese konkreten Maßnahmen werden im Handlungsfeld Segregation in den kommenden zwei Jahren umgesetzt:**

- Es wird ein Katalog mit qualitativen Kriterien zur Vergabe von städtischen Grundstücken aufgestellt. Dieser hat vor allem auch in Hinsicht auf die Entwicklung des Gebietes Nilkheim-Ost Bedeutung.
- Ein Konzept zur Aufstellung eines Förderprogramms für die Versorgung von Haushalten in prekären finanziellen Lagen mit Wohnungen wird entwickelt und dem Stadtrat vorgestellt.

### 3.4. Ressourcenknappheit

In Zeiten von Knappheit ist der schonende Umgang mit Ressourcen eine wichtige Leitlinie. Der Verbrauch von Bauland wird durch flächensparenden Siedlungsbau verringert. Dazu gehört die Maßgabe „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, die Aktivierung von Baulücken, die Vermeidung von Brachen und Leerstand und die bedarfsgerechte Ausweisung von Neubaugebieten. Ressourcen werden ebenfalls durch Entwicklungen im Bestand, durch die Umnutzung von Flächen und Gebäuden gesichert. Durch einen Stadt der „kurzen Wege“ wird die Lärm- und Schadstoffbelastung reduziert.

#### Strategien

- Dachgeschossausbau im Geschosswohnungsbau
- Investitionsanreize zur Optimierung und Nachverdichtung im Bestand
- Aktives Flächen- und Baulandmanagement (Verfügbarkeit, Vermittlung)
- Umnutzung von bisher nicht für den Wohnungsbau genutzten Flächen – Flächenkonversion vor Flächenverbrauch
- Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnumfeldes (wohnungsnah Freiflächen) als flankierende Maßnahmen
- Erstellung einer differenzierten Bedarfsanalyse und -prognose für bezahlbaren Wohnraum
- Kommunale Bodenbevorratung (evtl. gemeinsam mit städtischen Wohnungsunternehmen)
- Stärkung der kommunalen Zuständigkeit für die Wohnungsbauförderung durch Einflussnahme auf überörtliche Entscheidungsebenen
- Optimierung der Energieeffizienz im Wohnungsbau (z.B. Energetische Sanierung)
- Mobilitätskonzepte zur Minderung des MIV
- Festsetzung von Sanierungsgebieten

Rang	Strategie	Punkte
1	Aktives Flächen- und Baulandmanagement	20
2	Nachverdichtung in Wohngebieten	18
	Dachgeschossausbau im Geschosswohnungsbau	
3	Kommunale Bodenbevorratung	13
4	Investitionsanreize zur Optimierung und Nachverdichtung im Bestand	10
4	Umnutzung von bisher nicht für den Wohnungsbau genutzten Flächen	10
5	Entwicklung von Kriterien für stadtbildverträgliche Nachverdichtung im Bestand	5
6	Erstellung einer differenzierten Bedarfsanalyse und -prognose für bezahlbaren Wohnraum	3
6	Optimierung der Energieeffizienz im Wohnungsbau	3
7	Stärkung der kommunalen Zuständigkeit für den Wohnungsbau	1
7	Mobilitätskonzepte zur Minderung des MIV	1
8	Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnumfeldes als flankierende Maßnahmen	0

#### Handlungsempfehlungen

- Entwicklung von Kriterien für eine stadtebaulich verträgliche, stadtbildrespektierende und qualitätsvolle Nachverdichtung
- Richtlinien für die Nachverdichtung im Bestand (z.B. Dachgeschossausbau)
- Gezielte Fortschreibung von Bebauungsplänen zur Nachverdichtung
- Steuerliche Vorteile für Investoren (Grundsteuer mit sozialer Komponente)

- Nachverdichtungskataster (Grundstücke/Gebäude) bzw. Flächenmanagement-Tool
- Flächenankauf durch die Stadt, z.B. im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen oder als Sondervermögen (vor Umlegungs- oder B-Plan-Verfahren)
- Politische Festlegung von Bedingungen für baurechtliche Befreiungsmöglichkeiten bei Verdichtungsmaßnahmen
- Beratung der Eigentümer und Investoren (u.a. Realisierung von Baumaßnahmen im Bestand)
- Durchführung von 2 Projekten zur Wohnumfeldverbesserung pro Jahr (z.B. Gestalten öffentlicher Flächen)
- Qualifizierung von Handwerksbetrieben zum umweltgerechten Bauen
- Aktive Verlagerung von Betrieben im Rahmen der Wirtschaftsförderung

**Diese konkrete Maßnahme wird im Handlungsfeld Ressourcenknappheit in den kommenden zwei Jahren umgesetzt:**

- Das bestehende Baulückenkataster wird fortgeschrieben und zu einem Nachverdichtungskataster weiterentwickelt. Die verstärkte Innenentwicklung ist ein bedeutsamer Beitrag zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme.

### 3.5 Partizipation

Oberstes Ziel ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der Beteiligungskultur bei kommunalen Planungen. Die Mitwirkung aller relevanten Akteursgruppen auf allen Planungsebenen zu Fragen des Wohnens, des Wohnumfelds und der Infrastruktur im Quartier sollte sichergestellt sein. Bei der Beteiligung werden alle Lebenslagen berücksichtigt.

Eigeninitiative von Selbstnutzern im Wohnungsbau (Genossenschaften, Baugruppen, Gemeinschaftliche Wohnprojekte) werden gefördert.

### Strategien

- Übergreifend: Eröffnen von Wegen und Schaffung von Angeboten, visionäre Ideen – auch Einzelner – in Entscheidungsprozesse aufzunehmen
- Einbeziehung der Anwohner und Eigentümer bei Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand
- Konsensorientierte Verfahren im Dialog unterschiedlicher Nutzerinteressen (z.B. Stadtbildpflege versus Nachverdichtung)
- Sensibilisierung der Bürgerschaft für nachhaltige Konzepte im Wohnungsbau (altersflexible Planung, Wohnungsanpassung, Neue Wohnformen etc.)
- Förderung der Selbstorganisationskräfte und Selbsthilfepotenziale der Bürgern
- Austausch und Vernetzung mit Experten, Handlungs- und Entscheidungsträgern aller Akteursgruppen, z.B. Wohnungswirtschaft, Planung, Bauwirtschaft, Handwerk, Wissenschaft (örtlich, überörtlich)
- Förderung der Kommunikations- und Dialogkultur in Wohnanlagen auf Haus-Ebene (Nachbarschaften) - auch als Aufgabe der Hausverwaltungen
- Kooperative Planungskonzepte für Wohnungsbauvorhaben (z.B. Genossenschaftliches Bauen, Baugruppen)

Rang	Strategie	Punkte
1	Übergreifend: Eröffnen von Wegen und Schaffung von Angeboten, visionäre Ideen	15
2	Austausch und Vernetzung mit Experten, Handlungs- und Entscheidungsträgern aller Akteursgruppen	12
3	Einbeziehung der Anwohner und Eigentümer bei Nachverdichtungsmaßnahmen im Bestand	11
4	Förderung der Selbstorganisationskräfte und Selbsthilfepotenziale der Bürger/innen	9
5	Kooperative Planungskonzepte für Wohnungsbauvorhaben	5
6	Förderung der Kommunikations- und Dialogkultur in Wohnanlagen auf Haus-Ebene	4
7	Konsensorientierte Verfahren im Dialog unterschiedlicher Nutzerinteressen	1
8	Sensibilisierung der Bürgerschaft für nachhaltige Konzepte im Wohnungsbau	0

### Handlungsempfehlungen

- Folgeveranstaltungen zum Expertenworkshop
- Fachvorträge zu Wohnthemen fortsetzen

**Diese konkreten Maßnahmen werden im Handlungsfeld Partizipation in den kommenden zwei Jahren umgesetzt:**

- Der Expertenworkshop ‚Wohnen‘ setzt seine Arbeit fort und kommt zu gegebener Zeit zu einem Bilanztreffen zusammen. Er dient zudem als Netzwerkforum, um die verschiedenen Akteure am Aschaffener Wohnungsmarkt zusammen zu führen.
- Die Fachabende mit Vorträgen von externen „Wohnexperten“ werden fortgeführt.

### Reflexion und Schlussfolgerungen

Die kritische Analyse der erarbeiteten Strategie- und Maßnahmen- bzw. Handlungsempfehlungen zeigt, dass sämtliche Entwicklungstrends, die für das Handlungsfeld Wohnungsbau aktuell von besonderer Bedeutung sind, in der Diskussion und Ableitung von Handlungsvorschlägen für die künftige Entwicklung des Wohnungsbaus in Aschaffenburg im Grundsatz berücksichtigt worden sind.

Allerdings ist der Konkretisierungsgrad der Vorschläge sowohl auf der strategischen als auch auf der Handlungs- bzw. Maßnahmenebene noch sehr unterschiedlich. Auf der inhaltlichen Ebene ist im Wesentlichen zunächst eine Grundsatzfrage zu klären. Sie leitet sich aus den bisherigen Handlungsempfehlungen, die überwiegend an die Stadt gerichtet sind, ab und muss auf politischer Ebene diskutiert und entschieden werden: Die Frage nach dem richtigen Maß der Regulierung des Wohnungsmarktes in Aschaffenburg durch die Kommune.

Wegen der bislang unterschiedlichen Bearbeitungstiefe der empfohlenen Strategien und Maßnahmen ist eine weitere Konkretisierung insbesondere der Maßnahmen und Projekte vorzunehmen. Und angesichts der Vielfalt der empfohlenen Strategien und Maßnahmen ist im Weiteren eine Verdichtung und Priorisierung erforderlich. Zudem ist eine räumliche Fokussierung der Vorschläge zu empfehlen.

Außerdem sollten Handlungsempfehlungen und weitere Verfahrensschritte so formuliert werden, dass Umsetzung und Erfolg der Empfehlungen überprüft werden können und sie somit einer Projekt- bzw. Prozessevaluation zugänglich sind.

Personelle und organisatorische Strukturen in der Verwaltung sind den neuen, zusätzlichen Anforderungen anzupassen.