

### Vorgehen und Beschlüsse

Im Rahmen der Bestandsaufnahme sowie der Ermittlung der Defizite im Quartier und zur Erarbeitung einer planerischen Konzeption wurden, neben eigenen Erhebungen und der Auswertung vorliegender Untersuchungen wie z. B. der Vorbereitenden Untersuchungen und der Evaluation für das Sanierungsgebiet „Stadterneuerung Damm – Mitte“, auch schriftliche Befragungen der Grundstückseigentümer sowie der Gewerbetreibenden und Freiberufler im vorgesehenen Sanierungsgebiet durchgeführt.

Dem auf diesen ersten Bestandsaufnahmen basierenden Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem Handlungskonzept (HK) hat der Stadtrat in der Sitzung des PVs am 20.03.2018 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit in Form einer öffentlichen Veranstaltung und

durch eine öffentliche Auslegung der Planung über den Entwurf zu informieren und den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sowie die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange an der Planung zu beteiligen.

Bereits in der Sitzung am 6.12.2016 hatte der PVs den Bericht der Verwaltung über das Konzept zur Umgestaltung der Schillerstraße zur Kenntnis genommen und die Verwaltung beauftragt, das Gesamtkonzept zur Umgestaltung der Schillerstraße den Bürgerinnen und Bürgern vorzustellen und zu diskutieren. Nachdem beide Planungen den gleichen Bereich umfassen, wurde die Bürgerbeteiligung zu beiden Planungen (Sanierungsgebiet und Schillerstraße) in einem Verfahren zusammengefasst.

### Die Öffentlichkeit wurde in folgenden Schritten beteiligt:

- am 17.05.2018 fand am 18:30 Uhr im Pfarrsaal der Pfarrgemeinde St. Michael, Schulstraße 42, ein Bürgergespräch statt. Es nahmen ca. 160 Personen an diesem Gespräch teil
  - am 18.05.2018 wurde die Planung im Pfarrsaal in der Zeit von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr ausgestellt. Mitarbeiter der Stadtverwaltung standen als Ansprechpersonen vor Ort zur Verfügung. Diese Möglichkeit wurde von ca. 25 Personen wahrgenommen
  - im online-Beteiligungsportal der Stadt ([https://www.schaffenburg.de/buerger-in-schaffenburg/buergerbeteiligung/bauleitverfahren-und-staedtebauliche-Planungen/DE/index\\_4963.html](https://www.schaffenburg.de/buerger-in-schaffenburg/buergerbeteiligung/bauleitverfahren-und-staedtebauliche-Planungen/DE/index_4963.html)) waren sowohl der Entwurf der VU mit HK als auch die vom Stadtrat beschlossenen Planungsvarianten für die Schillerstraße eingestellt.
- Es bestand die Möglichkeit, im Zeitraum vom 14.05.2018 bis 29.06.2018 über diese Seite

Anregungen zur Planung zu geben. Zu VU / HK gingen zehn Stellungnahmen ein, zur Planung für die Schillerstraße vier Stellungnahmen

- neu und eigens hierfür eingerichtet wurde das interaktive Portal [www.buergerbeteiligung.de](http://www.buergerbeteiligung.de)

Hier war es möglich, in einer Karte die Planungen zu kommentieren und neue Ideen einzutragen. Diese wiederum konnten von anderen Personen kommentiert und mit „Finde ich auch“ oder „Finde ich nicht“ markiert werden. Diese Seite erwehnte sich hohen Zuspruchs und brachte viele Rückmeldungen und Kommentare.

Insgesamt 1.055 Nutzer besuchten die Seite 1.323 mal. Es wurden 33 Ideen eingetragen, die 261-mal mit „Finde ich auch“ oder „Finde ich nicht“ kurz bewertet wurden. Es wurden 32 Kommentare zu Ideen mit wiederum 173 Kurzbewertungen abgegeben.

### Ergebnis der Beteiligung

Das Ergebnis der Beteiligung wurde in Berichtform (Bericht vom 6.09.2018) zusammengefasst.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass in den beiden Beteiligungsschritten weder von den Behörden noch von den Bürgern grundsätzliche Einwände gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorgebracht wurden.

Im Wesentlichen wurden die Planungen zur Aufwertung des Ortskerns begrüßt.

Die Hinweise beschränken sich meist auf Details der Planung, die erst in weiteren Planungsschritten berücksichtigt werden können und in ihrem Detailgrad nicht Gegenstand des HK sind oder aber auf Hinweise, die außerhalb des Sanierungsverfahrens behandelt werden können.

### Folgende Anregungen und Hinweise ist im weiteren Verfahren besondere Beachtung zu schenken:

- ein wesentlicher Punkt der Bürgerdiskussion war die Parkplatzproblematik. Es wird daher als notwendig erachtet, die Zahl der Stellplätze unter Berücksichtigung des Beschneidensparkens – zu erhalten und hierfür ggf. neue Stellplatzanlagen (z.B. Bau einer Quartiersgarage) zu schaffen
- die im Rahmen der Bürgerbeteiligung angeregte Möglichkeit des Bau eines Fußwege südlich der Aachse zwischen Steinsulzstraße und Kuglergasse soll untersucht und nach Möglichkeit umgesetzt werden
- die von vielen Bürgern als problematisch angesehene verkehrliche Situation im Einfahrtsbereich des Schneidmühlweges von der Schillerstraße aus sowie in der Schulstraße soll im weiteren Verfahren untersucht und nach Möglichkeit zeitnah verbessert werden
- nicht berücksichtigt werden kann der vielfach begründete Vorschlag aus der Bürgerschaft, am Aachsefuß zwischen Schulstraße und Turmhalle ein Gebäude (modernes Strandhaus mit großen Glasfronten) zu errichten, in welchem Räume für lokale

Die Planungen für den Ortskern um den Michaelsplatz und die Aachsebrücke im Verlauf der Mittelstraße werden weitgehend begrüßt.

Insbesondere wird die Möglichkeit gesehen, durch Verlagerung von Stellplätzen auf dem Michaelsplatz eine neue Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Im Wesentlichen Zustimmungserfahrungen auch der Rückbau der Schillerstraße mit einer Reduzierung der Fahrbahnbreite mit Begrünungsmaßnahmen. Dabei wird aber mehrfach auf die Idee eingegangen, den Grünstreifen nicht mittig, sondern seitlich anzulegen, um die Gehwege zu beschützen und zwischen den Bäumen Stellplätze anlegen zu können. Kontrovers diskutiert wurde der Ausbau der Kreuzung Schiller-/Burchardstraße dahingehend, ob ein Kreuzweiche oder eine ampelgeregelte Kreuzung sinnvoll ist.

Verweise, ein Café mit Nutzung der Uferpromenade und eine kleine Bühne für Konzerte entstehen könnten. Die vorgeschlagene Fläche liegt vollständig im Überschaunungsgebiet der Aachse. Eine Bebauung scheidet daher aus.

- der Vorschlag zur Bebauung des Quartiers nördlich der Seestraße wird überwiegend kritisch bewertet. Zu bedenken ist dabei aber auch, dass im Rahmen der Befragung der Grundstückseigentümer im geplanten Sanierungsgebiet ein eigener Fragebogen an die Eigentümer der Grundstücke in diesem Gebiet versandt wurde.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass hier durchaus eine Mehrheit einer baulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Aus diesem Grund soll die Planung als Diskussionsgrundlage im HK erhalten bleiben.

Durch die Sanierungsatzung wird noch kein Baurecht geschaffen. Die Planung und das Ergebnis der Umfrage dienen als Grundlage für weitere Gespräche mit den Betroffenen über die weitere Entwicklung in diesem Bereich.

## Eigentümerstrukturen und Dispositionen im Umgang mit der eigenen Immobilie

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen an der städtebaulichen Sanierung ist in § 137 BauGB fest verankert und zentraler Bestandteil vorbereitender Untersuchungen.

Neben der Beteiligung der breiten Öffentlichkeit (siehe Kapitel 3.1) wurden die Grenzungen und die Investitionsbereitschaft der Haus- und Grundstückseigentümer mittels einer schriftlichen Vollerhebung ermittelt. Im Frühjahr 2017 wurden insgesamt 945 Grundstückseigentümern und Grundstückseigentümern von der Stadt Achrafenburg mit einem Fragebogen angeschrieben/lehnbar großer Wohnanlagen, die in den letzten Jahren errichtet wurden, wurden ausgenommen. Zum Stichtag 14. Juni 2017 lagen 303 beantwortbare Fragebögen vor. Mit einem Rücklauf von 32 Prozent konnte eine zufriedenstellende Beteiligung erzielt werden.

Auf eine Durchsetzung der Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hat die Stadt Achrafenburg verzichtet.

Die Befragungsergebnisse sind nicht als repräsentatives Gesamtergebnis zu interpretieren, sondern vielmehr als Stimmungsbild aus dem Untersuchungsbereich.

## Eigentümerstrukturen

Der größte Anteil der Eigentümer (57,4 Prozent) verfügt über die alleinigen Eigentumsrechte an den Grundstücken und Immobilien. Zu den Alleineigentümern zählen auch institutionelle Alleineigentümer, wie bspw. Unternehmen oder Wohnungsgesellschaften.

Rund ein Drittel der Eigentümer (34,7 Prozent) verfügt nur über ein Teiligentum an der Immobilie. Hierzu zäh-

len insbesondere Wohnungseigentümergeinschaften (WEG). Ebengemeinschaften sind – zumindest im Rücklauf der Befragung – nur mit knapp 6 Prozent im Untersuchungsgebiet vertreten. Ebfahrungsgemäß ist die Handlungs- und Entscheidungsfähigkeit alleiniger Eigentümer höher einzuschätzen, als die der WEGs. bzw. der Ebengemeinschaften.

Rund ein Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer wurde vor dem Ende des 2. Weltkrieges geboren. Ein weiteres Viertel ist der Nachkriegsgeneration (auch „Baby-Boomer“ genannt) der 1950er Jahre zuzuordnen. Nur 10 Prozent der Eigentümerinnen und Eigentümer sind jünger als 40 Jahre und gehören damit einer Altersgruppe an, in der in der Regel Familienplanung und Eigenschaftsbildung stattfinden. Die Übergabe von Eigentum an die so genannte Ebengeneration ist im Untersuchungsgebiet Darmstadt zwar teilweise schon erfolgt, es ist aber zu erwarten, dass diese in den nächsten Jahren noch verstärkt stattfinden wird.

## Dispositionen der Eigentümer im Umgang mit der eigenen Immobilie

Vorhandene Dispositionen im Umgang mit der eigenen Immobilie oder dem Grundbesitz beeinflussen maßgeblich die Sanierungs- oder Investitionsbereitschaft. Deshalb wurden die Eigentümer danach befragt, ob die Immobilie bzw. das Grundstück in absehbarer Zeit verkauft, an Familienmitglieder übergeben oder baulich verändert werden soll.

Die nebenstehende Abbildung verdeutlicht, dass sich das Untersuchungsgebiet Ostheim Darmstadt im Umbruch befindet. Die Eigentümer mit einem Geburtsjahrgang 1957 und früher planen zu einem großen Teil entweder die Übergabe der Immobilie an ein Familienmitglied oder den Verkauf. Die Investitionsbereitschaft in den Bestand ist bei den älteren Eigentümern nur eingeschränkt vorhanden.

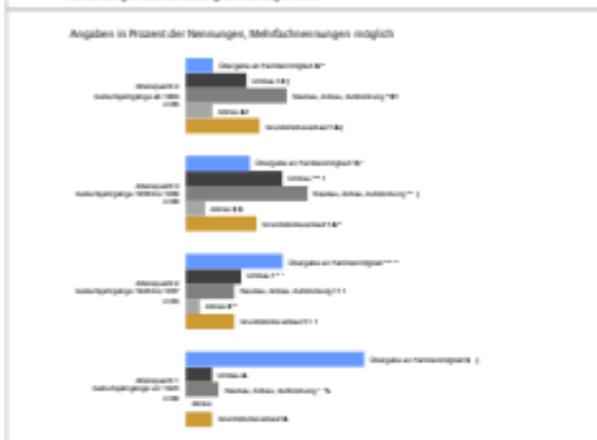
Mit sinkendem Alter der Eigentümer steigt die Investitionsbereitschaft. Die Generation der Erben wird sich mit Fragen einer notwendigen Sanierung der Immobilien auseinandersetzen müssen. Dieser völlig plausible Umstand ist für das Untersuchungsgebiet Darmstadt als Chance zu verstehen.

Der Generationenwechsel und die Übergabe der Immobilien in investitionsbereite Hände sollte aktiv in Form von Beratungs- und Fördermöglichkeiten begleitet werden.

Da der Prozess des Umbruchs noch einige Jahre andauern wird, darf der Zeitraum für die Sanierung nicht zu eng bemessen werden. Ein Zeitraum von 10 bis 15 Jahren sollte den Generationenwechsel relativ gut abdecken können.

Erfennbar ist auch die Tendenz zur Nachverdrängung im Quartier. Ein beachtlicher Teil der Eigentümer spielt mit dem Gedanken anzubauen, aufzustocken oder einen Ersatzbau zu errichten, was in der Regel ebenfalls mit einer Steigerung der Geschosflächen einhergeht.

Abb.: Dispositionen im Umgang mit der Immobilie differenziert nach Alter des Bestanden  
Quelle: Befragung der Haus- und Grundstückseigentümer VU Darmstadt Frühjahr 2017;  
Berechnungen und Darstellung/Tab. & Stagen 2017



### Städtebauliche Miss-Stände und Sanierungsbedarf aus Sicht der Eigentümer

#### Städtebauliche Miss-Stände

In Anlehnung an den unter §136 BauGB aufgeführten Katalog städtebaulicher Missstände wurden die Eigentümer um ihre Einschätzung zu städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet und auf dem eigenen Grundstück gebeten.

Die Liste der empfundenen Defizite wird von Emissionen angeführt, die von außerhalb auf das Grundstück einwirken. In den meisten Fällen stehen diese in Verbindung mit der als hoch empfundenen Verkehrsbelastung im Quartier Damm. Veralterte Heizungsanlagen und Feuchtigkeitsbildung in den Kellerräumen folgen, danach werden explizit die Probleme rund um den fließenden und ruhenden Verkehr genannt. Eine Vielzahl der Eigentümer beklagt zum einen fehlende oder

zu wenig Stellplatzmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück und zum anderen mangelnde öffentliche Stellplätze.

#### Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

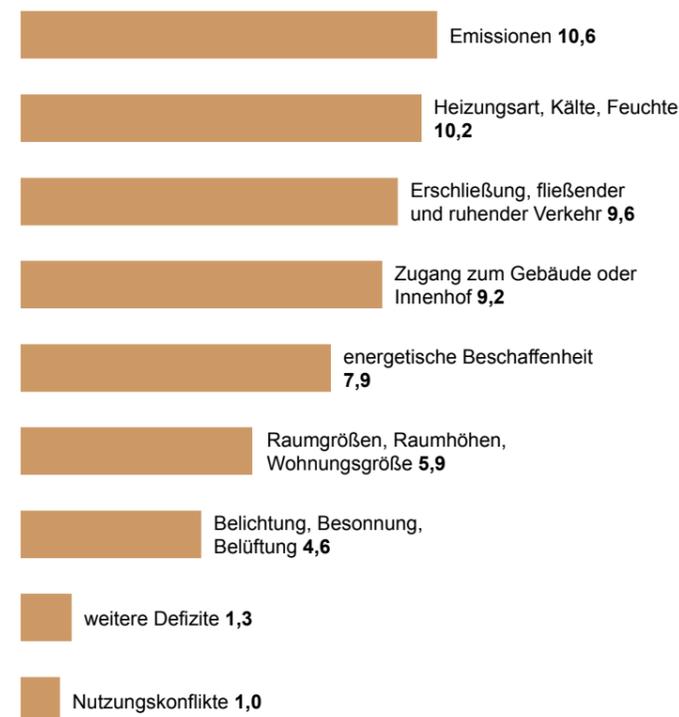
Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden freilich erst durchgeführt, wenn Defizite aus Sicht der Eigentümer vorhanden sind. Immerhin 46 Prozent der Eigentümer sehen einen vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an der eigenen Immobilie.

Etwas mehr als die Hälfte der Eigentümer (54 Prozent) hingegen gibt an, aktuell keinen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in Bezug auf die eigene Immobilie bzw. das eigene Grundstück zu sehen. Vereinzelt

**Abb.:** Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet aus Sicht der Eigentümer

Quelle: Befragung der Haus- und Grundstückseigentümer VU Damm Frühjahr 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017

Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich



**Abb.:** Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Eigentümer

Quelle: Befragung der Haus- und Grundstückseigentümer VU Damm Frühjahr 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017, Piktogramme © filborg / Fotolia

Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich



wird darauf hingewiesen, dass eine Sanierung in der jüngeren Vergangenheit erfolgt ist bzw. dass es sich um einen Neubau handelt.

Den teilweise vorhandenen ergänzenden Angaben in den Fragebögen ist jedoch zu entnehmen, dass ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Sinne von §177 BauGB von vielen Eigentümern mit einem normalen Renovierungs- und Instandhaltungsbedarf (bspw. bei einem Mieterwechsel) verwechselt wird.

Der größte Handlungsbedarf wird bei der Sanierung der Fassaden gesehen (63 Nennungen). Aber auch die energetische Sanierung in Verbindung mit einer Erneuerung der Heizungsanlagen stellt ein Handlungsfeld dar.

Verhältnismäßig ausführlich setzen sich die Eigentümer

in der Befragung mit den privaten Freiflächen und Außenanlagen auseinander. Viele Eigentümer schätzen die ruhigen Lagen ihrer Innenhöfe in einem doch recht dicht bebauten und vom Verkehr belasteten Quartier. Eine Sanierung der Außenanlagen und Innenhöfe wird von immerhin 30 Eigentümern als aktuell anstehend angeführt. Das im Jahr 2009 von der Stadt aufgelegte kommunale Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung könnte für diese Eigentümer Anreize schaffen.

Der Erhalt der Blockinnenbereiche als Grün- und Freiräume muss im Zusammenhang mit der Organisation des ruhenden Verkehrs betrachtet werden. Ein Verzicht auf private Stellplätze in den wertvollen Blockinnenbereichen setzt voraus, dass Alternativen zum Abstellen der PKW geschaffen werden. Der Bau von Quartiersgaragen stellt eine zu prüfende Lösungsmöglichkeit dar.

### Investitionsbereitschaft

Bei den meisten Eigentümern ist eine mittlere bis geringe Investitionsbereitschaft vorhanden. Immerhin rund 13 Prozent der Eigentümer sprechen von einer hohen bis sehr hohen Bereitschaft, in absehbarer Zeit in ihre Immobilie zu investieren.

Es ist die Aufgabe einer pro-aktiven Sanierungsberatung, die Entschlossenen und auch die noch Unentschlossenen über Beratungs- und Fördermöglichkeiten zur Umsetzung konkreter Sanierungsmaßnahmen zu motivieren.

Ein gutes Drittel der Eigentümer gibt explizit an, dass aktuell keine Bereitschaft besteht, in die eigene Immobilie zu investieren. Als Gründe hierfür werden angeführt, dass entweder die Immobilie bereits saniert wurde oder es sich um einen Neubau handelt.

Weitere Investitionshemmnisse sind fehlende finanzielle Mittel, bestehende Mietverhältnisse und ein zu geringes Mietniveau, mit dem Investitionen nicht refinanziert werden können.

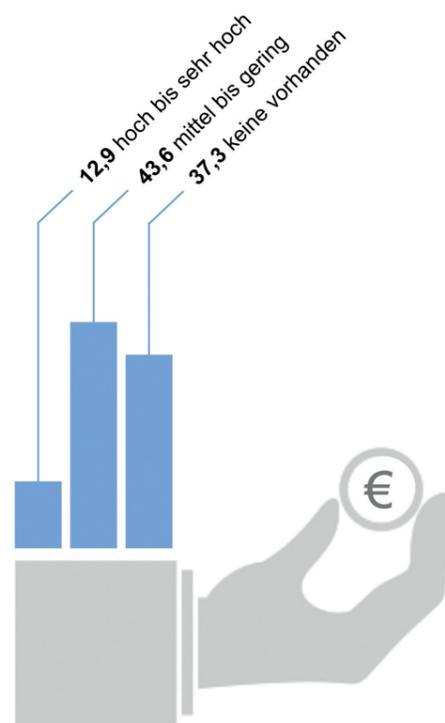
Überraschend deutlich ist in der Befragung erkennbar, dass die Investitionsbereitschaft in einzelnen Straßenzügen im Quartier unterschiedlich stark ausgeprägt ist.

Bei manchen Straßenzügen ist dem Rücklauf sehr klar zu entnehmen, dass ein großes Interesse an der Sanierung besteht. Oft wurden den Fragebögen dann ergänzende Erläuterungen beigelegt. Bei anderen Straßenzügen wurden die Fragebögen hingegen nur sehr oberflächlich ausgefüllt und das Interesse an der Sanierung ist eher verhalten.

#### Abb.: Investitionsbereitschaft der Eigentümer

Quelle: Befragung der Haus- und Grundstückseigentümer VU Damm Frühjahr 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017, Piktogramm © ylivdesign / Fotolia

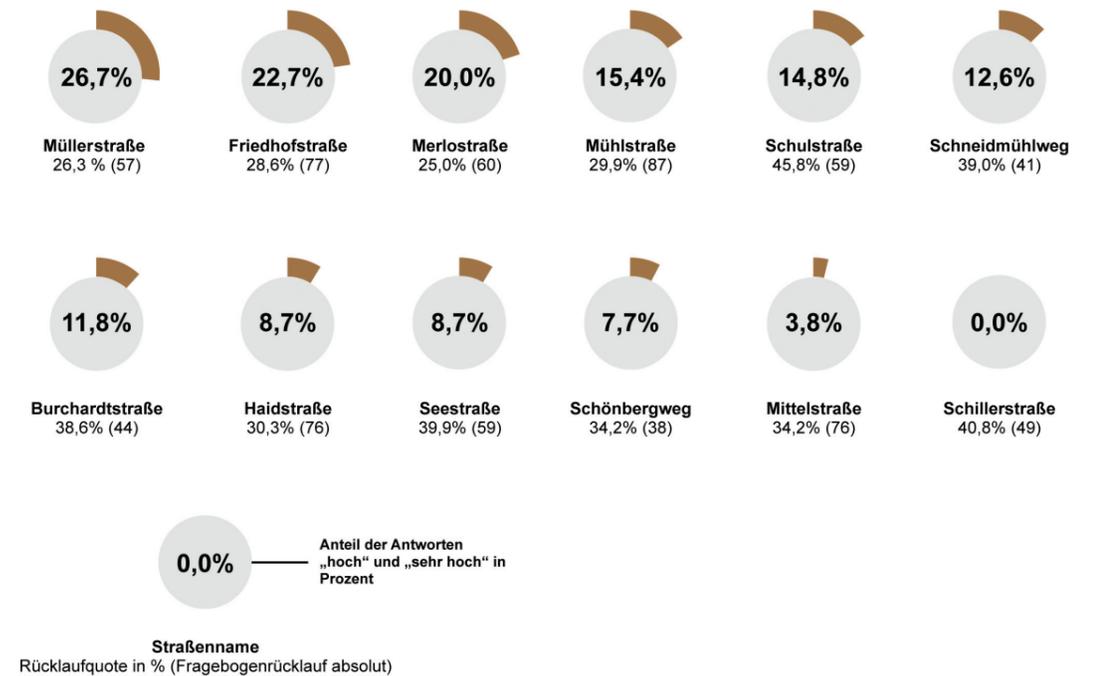
Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich



#### Abb.: Investitionsbereitschaft nach Straßenzügen

Quelle: Befragung der Haus- und Grundstückseigentümer VU Damm Frühjahr 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017

Anteil der Eigentümer mit hoher und sehr hoher Investitionsbereitschaft



## Themen der Sanierung

Die Eigentümer wurden abschließend um weitere Anregungen zur Sanierung gebeten. Es lassen sich folgende Themenkomplexe schlaglichtartig zusammenfassen:

## Verkehr

Themen rund um den fließenden und ruhenden Verkehr beherrschen die Problembewertung. Bemängelt werden zum einen fehlende öffentliche Stellplätze, die Anordnung der Stellplätze und die Parkraumbewirtschaftung (Anwohnerparken etc.). Angeführt wird, dass die Zahl der Stellplätze nicht mit der Nachverdichtung im Wohnungsbau Schritt halten konnte.

In Bezug auf den fließenden Verkehr werden die hohe Verkehrsbelastung und die Verkehrslenkung bemängelt. In Abhängigkeit vom Standort der eigenen Immobilie werden häufig diverse Einbahnstraßenregelungen für die eigene Anwohnerstraße vorgeschlagen.

Einige Eigentümer weisen darauf hin, dass vor einem Umbau der Schillerstraße die Erfahrungen aus dem Betrieb der „Bahnparkalle“ abgewartet werden sollten.

## Sauberkeit

Sehr häufig wird auf eine fehlende Sauberkeit der Grünanlagen, öffentlichen Freiflächen und auch der Spielplätze hingewiesen. Meist geht es dabei um eine Verschmutzung durch Hundekot.

Vandalismus und Verschmutzungen durch feiernde Jugendliche oder „Ranggrupper“ stehen eher im Hintergrund und werden selten genannt.

## Nahversorgung

Die Schließung von Einzelhandelsgeschäften wird von vielen Befragten kritisch gesehen und es wird der Wunsch nach der Ansiedlung von Fachgeschäften und insbesondere kleineren Geschäften der Nahversorgung angeregt. Den wahrgenommenen Rückzug des Einzelhandels (v.a. in der Buchhandelsbranche) führen viele Eigentümer auf das Einkaufszentrum „Dammer Tor Center“ zurück.

## Öffentliches Grün und Freiräume

Der Wunsch nach „mehr Grün“ im Stadtbild gehört eigentlich zu den „Klassikern“ bei den Anregungen im Rahmen von Bürgerbeteiligungen und -befragungen. Im Falle der Befragung im Quartier Damms findet darüber hinaus jedoch verstärkt eine relativ qualifizierte Auseinandersetzung mit den Themen Nachverdichtung und einem drohenden Verlust von Freiraumqualität statt.

## Lage und ruhige Innenbereiche

Zu den Potenzialen des Quartiers zählen aus Sicht der Eigentümer die zentrale Lage und die Bahnhofsnähe. Gleichwohl werden die Potenziale der ruhigen Innenhöfe und Gärten betont, die im Kontrast zur dichten Bebauung und der Verkehrsbelastung stehen.

## Bewertung der Mitwirkungsbereitschaft

Die ermittelte Mitwirkungsbereitschaft ist im Untersuchungsgebiet Damms sehr differenziert zu bewerten.

Zum einen steht die Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft in einem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Alter der Grund- und Immobilienwerteinstiner.

Viele ältere Eigentümer möchten bzw. können nicht mehr in eine Sanierung ihrer Immobilien oder eine Entwicklung der Liegenschaften investieren. Dies ist nachvollziehbar und wird sich auch durch Beratungsangebote und Förderprogramme kaum beeinflussen lassen.

Zum anderen ist jedoch absehbar, dass in den nächsten 10-15 Jahren ein umfangreicher Generationenwechsel erfolgen wird. Dieser hat teilweise schon begonnen und mit der Übergabe der Liegenschaften an eine nachfolgende Generation konnte eine steigende Investitions- und Verkaufsbereitschaft nachgewiesen werden.

## Zusatzbefragung Gesundheit

Um bestehende Bedarfe und vorhandene Versorgungsleistungen erkennen und darauf aufbauend Angebote entwickeln zu können, führte das Gesundheitsmanagement der Stadt Aschaffenburg 2017 eine Befragung zum Thema Gesundheit durch.

Im Fokusbereich Untersuchung standen die subjektiv wahrgenommene Gesundheit der Befragten und der Zugang zu Versorgungsleistungen vor Ort. Hierfür wurden Fragen zur Gesundheitsituation und der Versorgung der Bewohner gestellt. Demso wurde die Barrierefreiheit und ein bedarfsorientiertes Angebot an Ernährung vor Ort abgefragt. An der anonymen Befragung haben sich 8,6 Prozent der Haushalte beteiligt. Es lässt sich eine überproportionale Beteiligung älterer Befragter feststellen. Dennoch lassen sich Rückschlüsse für einen Handlungsbedarf im künftigen Programmgebiet Ortskern Damms ziehen.

- Die Mehrheit der Befragten ist mit der gesundheitlichen Versorgung in Damms zufrieden.

Ein aktives Begleiten dieses Umbruchs stellt eine große Chance in der städtebaulichen Erneuerung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes Ortskern Damms dar.

Sobald es gelingt, die vorhandenen Investitionsbereitschaften der Eigentümer zu korrekieren und qualitätsvollen Sanierungen zu bewegen, können davon wichtige und positive Impulse für das Quartier ausgehen.

Positive Beispiele sind das beste Argument, um weitere Eigentümer zur Mitwirkung zu motivieren.

Die Stadt Aschaffenburg und die privaten Eigentümer im Quartier sollten alle Kräfte bündeln, um zu verhindern, dass sich das „Geschäftsmodell“ einer billigen Vermietung an sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen im Untersuchungsgebiet durchsetzen kann.

- Etwa die Hälfte der Befragten finden hausärztliche Leistungen in Damms.

- Ein Faktor wird von 29 Prozent der Befragten in Damms vorgefunden.

- 15 Prozent der Befragten sind auf Gehhilfen angewiesen, was sich mit dem hohen Seniorenanteil im Sanierungsgebiet deckt. Die Gehhilfen werden insbesondere beim Einkaufen und im öffentlichen Raum benötigt. Doch auch im Bereich Wohnungsbau ist auf eine Barrierefreie Gestaltung zu achten.

- 28 Prozent der Befragten finden keine Gesundheitsberatung in Damms. 55 Prozent enthalten sich.

Auch in Anbetracht der hohen Pflegequote von fünf Prozent (Personen die Pflegeleistungen beanspruchen) sollte in Damms eine spezifische Gesundheitsberatung in die Quartiersarbeit eingebunden werden, um durchführbare Präventionsarbeit zukünftig die Pflegequote zu senken.

## Zusatzbefragung der Grundeigentümer im Blockinnenbereich zwischen Burchardi-, Mittel-, See- und Merlostraße

Der rund zwei Hektar umfassende, überwiegend unbebaute Blockinnenbereich zwischen Burchardi-, Mittel-, See- und Merlostraße stellt eines der größten Flächenpotenziale im Untersuchungsgebiet dar.

Aktuell werden die unbebauten Parzellen unter anderem als private Grün- und Freiflächen bzw. als Mietgärten genutzt. Planungsgerecht ist der Bereich im unmittelbaren Kontext der vorhandenen Blockrandbebauung als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) einzuschätzen. Der größte Teil des Blockinnenbereiches (Hinterland) ist jedoch als Außenbereich im Sinne von § 25 BauGB zu bewerten.

Grundsätzlich bietet sich dieser Bereich für eine Nachverdichtung in Form von Wohnungsbau bzw. einer Mischung an. Die Eigentümer in diesem Bereich erhalten im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen eines Zusatzfragebogens, mit dem gezielt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer in der Entwicklung dieser Potenzialfläche abgefragt wurde.

Es wurden 30 Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften angeschrieben. Mit 20 auswertbaren Fragebögen deutet die Rücklaufquote von zwei Dritteln bereits auf ein großes Interesse der Eigentümer hin.

Die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft ist in diesem Entwicklungsbereich von besonderer Bedeutung, da eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung nur im Zusammenspiel vieler Eigentümer

erfolgen kann. Die Zuschnitte der Grundstücke ermöglichen dem einzelnen Eigentümer in vielen Fällen überhaupt keine bauliche Entwicklung. Erst durch Flächenzusammengängen und ggf. Neuordnungen und Umlegungen können bebaubare Flächen geschaffen werden. Auch die zu erklärenden Erschließungsfragen lassen sich nur gemeinsam lösen.

Von den 20 antwortenden Eigentümern sind 13 grundsätzlich an einer baulichen Entwicklung auf ihren Grundstücken interessiert. Davon würden acht Eigentümer eine Entwicklung in Eigenregie bevorzugen, fünf Eigentümer wären grundsätzlich dazu bereit, ihre Grundstücke an die Stadt Anschaffung zu verkaufen.

Dem stehen sieben Eigentümer gegenüber, die einer weiteren Nachverdichtung sehr kritisch bis ablehnend gegenüber stehen. Eine Bebauung der eigenen Grundstücke wird abgelehnt, um die vorhandenen Grün- und Freiflächen für eine Eigennutzung oder als Freibereiche für die Mieter zu erhalten.

In einer räumlichen Verortung der Befragungsergebnisse ergeben sich „Cluster“ mitwirkungsbereiter Eigentümer. Von einer Darstellung an dieser Stelle wird unter Wahrung der Persönlichkeitsrechte und der Vertraulichkeit der Befragung abgesehen. Die Auswertung kann Grundlage für weitere vertiefende Planungen und eine gezielte Ansprache der Grundeigentümer im Rahmen einer pro-aktiven Sanierungsberatung sein.



Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. wurden gemäß § 139 Abs. 2 mit Schreiben vom 10.04.2018 am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit, bis zum 18.05.2018 Stellung zur Planung zu nehmen.

Das Ergebnis wurde von der Stadtverwaltung in einer Abwägungstabelle dargestellt.

Auf folgende Anregungen ist besonders hinzuweisen:

- auf Anregung der Denkmalschutzbehörden wurde ein Plan über die in die Denkmalliste aufgenommenen Denkmale in das IHK aufgenommen (Doppelseite 26 / 27).
- dem Vorschlag des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, einen Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayOStG in das IHK aufzunehmen, konnte nicht gefolgt werden.

#### Projektwoche der Fachakademie für Sozialpädagogik (FAKS) in Kooperation mit dem Gesundheitsmanagement der Stadt Aschaffenburg

Vom 9. bis zum 13. Juli 2018 fand eine Projektwoche der FAKS in Kooperation mit dem Gesundheitsmanagement der Stadt Aschaffenburg statt.

Schüler der Schillerschule und der Schönbergschule haben sich im Laufe dieser Projektwoche mit unterschiedlichen Aspekten des Stadtteils Damm beschäftigt.

Von den Schülern wurden vor allem die Aspekte Sicherheit, Sauberkeit und Begegnungsräume in der weiteren Entwicklung des Stadtteils Damm als wichtig bewertet.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf den Möglichkeiten, im Stadtteil Damm die Natur erlebbar zu machen.

Die Schüler setzten sich intensiv mit den Themen „Damm grün – einen Garten anlegen („Urban-Gardening“) und der Zugänglichkeit und Erlebbarkeit der Aschaffauen auseinander (Wasser erfahrbar machen).

Als Ergebnis der Projektwoche entstanden konkrete Projektideen insbesondere zu den Themen Sauberkeit und der Erlebbarkeit der Aschaffauen. Diese Projektideen könnten vom Quartiermanagement aufgegriffen werden und gemeinsam mit der FAKS und den Schulen umgesetzt werden.

Dafür ggf. notwendige finanzielle Mittel könnten aus dem Quartierfonds bereit gestellt werden.

Nachdem die Stärken-Schwächen-Analyse die wesentlichen städtebaulichen Miss-Stände und den Sanierungsbedarf aufgewiesen hat, werden im folgenden Kapitel zunächst die strategischen Entwicklungsziele abgeleitet, die mit dem Handlungs- und Maßnahmenkonzept realistisch erreicht werden können.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird ein qualifiziertes Sanierungskonzept vorgelegt, welches die Ziele und Zwecke der Sanierung gemäß § 146 Abs. 1 BauGB darlegt. Es folgt dem Gebot der

einheitlichen Vorbereitung der Sanierung als städtebauliche Gesamtmaßnahme (§ 136 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungskonzept umfasst neben dem Maßnahmenplan erste planerische Vorstellungen, die die Stadttschaffung bereits für die Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen entwickelt hat. Die städtebaulichen Ziele werden unter anderem in Form von Rahmenkonzepten beschrieben und erläutert.

Das integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept gliedert sich in folgende Unterpunkte:

#### Kapitel 4.1 Leitziele

Die Leitziele definieren, welche Funktionen das Untersuchungsgebiet Ostern im Kontext der Gesamtstadt übernehmen soll. Aufgewiesen wird, in welchen Bereichen die Untersuchungsgebiet stabilisiert, aufgewertet oder umstrukturiert werden soll.

Das untersuchte Gebiet ist hinsichtlich städtebaulichen und sozialen Strukturen sehr heterogen und gerade deshalb eigenständig. Zwischen Altsiedlungen und verfallenen Geschosswohnungsbau, vom Verkehr stark belasteten Straßen und ruhigen Blockflächengebieten, alt eingewohnten „Dämmern“ und Zufuchtsuchenden, ist eine Vielfalt entstanden, die die Besonderheit und in vielen Teilen auch die Qualität des Quartiers als innenstadtnaher Wohn- und Arbeitsort ausmachen. Diese Vielfalt gilt es zu gestalten und zu begleiten.

Das Quartier benötigt in vielen Bereichen Verbesserungen, aber keinen grundlegenden Wandel. Vorhandene Identitäten sind zu bewahren und herauszubilden.

Aus der intensiven Auseinandersetzung mit dem Ort und der Aufgabe, den Bestandsaufnahmen und Analysen und nicht zuletzt der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen werden in Kapitel 4.1 Leitziele der Gebietsentwicklung formuliert.

#### Kapitel 4.2 Rahmenkonzept mit Teilkonzepten

Das Rahmenkonzept mit Teilkonzepten konkretisiert die Umsetzung der Leitziele für verschiedene Teildomäne des Untersuchungsgebietes.

Für ausgewählte Teildomäne werden investive Maßnahmen dargestellt, die unter anderem mit Unterstützung der Städtebauförderung umgesetzt werden sollen.

Diese Visualisierungen vermitteln einen bildhaften Eindruck einer möglichen Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen.

#### Kapitel 4.3 Übergroordnetes Handlungskonzept

Das übergroordnete Handlungskonzept enthält übergroordnete Handlungsempfehlungen zur Umsetzung der Sanierungsziele. Dazu gehören Ausführungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens und zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Empfehlungen zur Ausarbeitung von Anreiz-Instrumenten sowie nicht-investive Maßnahmen insbesondere in Zusammenhang mit den besonderen Zielsetzungen des Bund-Länder-Programms „Die Soziale Stadt“.

#### Kapitel 4.4 Maßnahmenkonzept

Der Maßnahmenkatalog mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht fasst die wesentlichen Maßnahmen der Sanierung insgesamt und der Programmumsetzung innerhalb der Städtebauförderung tabellarisch zusammen.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Nachweis der Finanzierbarkeit und der zügigen Durchführbarkeit der Sanierung.

Der Maßnahmenplan bietet eine Übersicht über die im Rahmen der städtebaulichen Sanierung durchzuführenden oder zu veranlassenden Sanierungsbedingten Einzelmaßnahmen.

Das Maßnahmenkonzept wird durch Empfehlungen für die Durchführung von Impulsprojekten mit einem besonders hohen Beitrag zur Zielerreichung bzw. mit einer besonders positiven Außenwirkung auf die Beteiligten und Betroffenen der Sanierung abgerundet.



## Einführung

Das Rahmenkonzept gibt eine Übersicht über Maßnahmen, die mit Hilfe von Mitteln der Städtebauförderung durch die Stadt geschaffen durchgeföhrt, gefördert oder durch städtebauliche Rahmenvorgaben eingeleitet werden sollen.

Hierbei handelt es sich bei den investiven Maßnahmen um Projekte zur Umgestaltung des öffentlichen Raums mit der Zielsetzung, die Lebensverhältnisse durch Verbesserung der Wohnverhältnisse, der Aufwertung des Wohnumfelds und der Entwicklung eines identitätsstiftenden Umfelds zu verbessern. Diese Maßnahmen haben zugleich das Ziel, die private Investitionstätigkeit und private, bürgerschaftliche Initiativen anzuregen und zu unterstützen.

Die städtischen Maßnahmen umfassen die städtebauliche Beratung, im Bedarfsfall die Erstellung von Feinuntersuchungen bis hin zu städtebaulichen Wettbewerbsverfahren.

Solange die Maßnahmen nicht nach §14 BauGB hinsichtlich abgegrenzt werden können, ist die Erstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

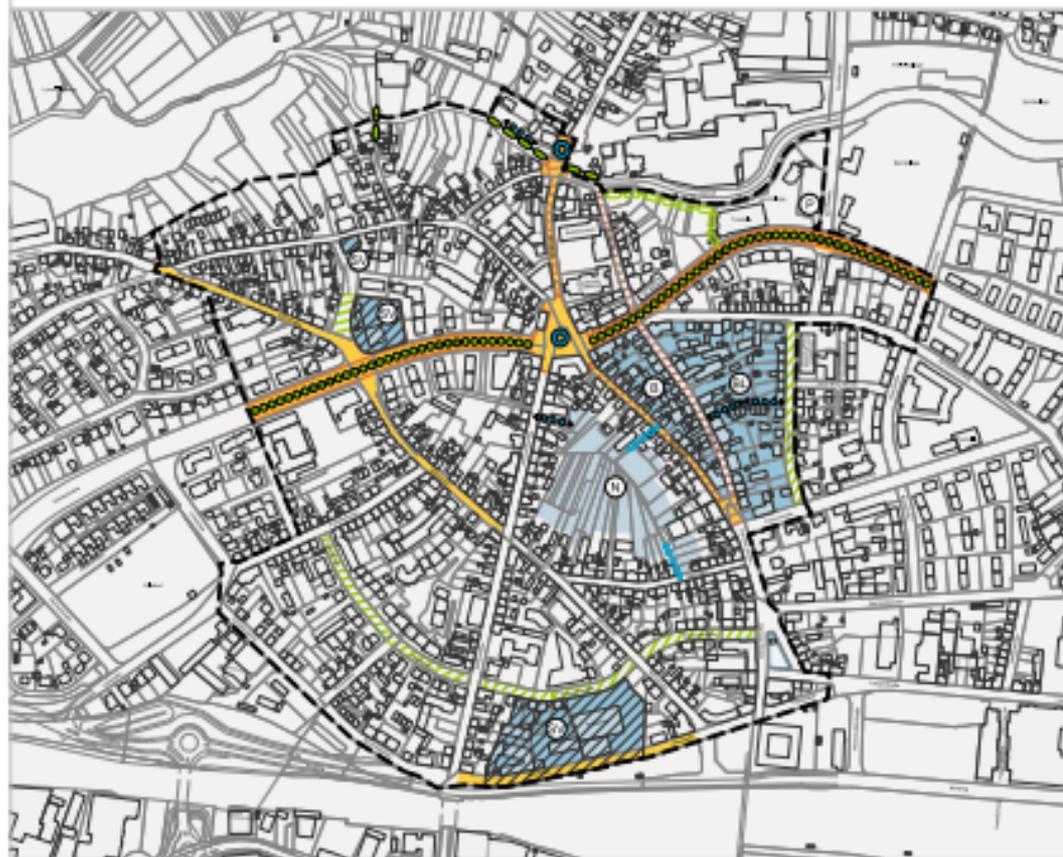
Die im Bereich privater Grundstücke vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen die planrechtliche Begleitung der Weiterentwicklung von Bauläufen.

Private Maßnahmen, wie zum Beispiel die Entseelung und Begrünung von Innenhöfen, die Begrünung von Fassaden o.ä. können wie auch die Städtischen durch Förderprogramme unterstützt werden. Die Leistungen der Stadt umfassen in diesem Fall die Beratung, die Erstellung und Prüfung der Zuwendungsanträge und Verwendungszwecke sowie den städtischen Anteil an der förderfähigen Summe.



Darstellung: H. Neu 2018

Visualisierung des Untersuchungsgebietes mit Überblick der empfohlenen Maßnahmen, Berücksichtigung Südostr.



### 4.2.1 „Grünes Band“ – Neugestaltung Schillerstraße

#### Ausgangslage

Die Schillerstraße liegt im Bereich des Untersuchungsgebietes vierspurig ausgebaut und vorrangig dem Fahrverkehr gewidmet.

Durch die große Leere der Verkehrsfläche und das Fehlen räumlich gliedernder Elemente wie Bäume oder Stadtmobiliar wirkt der Straßenraum wie eine Schwaibe im Ortsgefüge.

Verstärkt wird dieser Effekt durch die gespreizte Anordnung des Beleuchtungssystems.

Durch den Bau der Fahrparallele und die damit verbundene Reduzierung der Verkehrsbedeutung ist nun eine Umgestaltung möglich.

#### Empfohlene Maßnahmen

Es wird vorgeschlagen, die Allenstruktur im Osten des Untersuchungsgebietes als Leitbild der Neugestaltung aufzugreifen.

Damit kann ein „grünes Band“, ein attraktiver Stadtraum geschaffen werden, in welchem die unterschiedlichen Projekte, wie die Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums im Westen, die Wohnneubauten im Osten sowie der zentrale Michaelplatz Orientierung finden.



Darstellung: H. Neu 2018

Visualisierung einer vorstellbaren Neugestaltung der Schillerstraße. Blickrichtung Osten.

### 4.2.2 „Neue Mitte Damm“ – Neugestaltung Michaels-Platz

#### Ausgangslage

Die bestehende Situation entspricht gestalterisch und funktional nicht der Funktion einer Ortsmitte.

Der Stadtraum ist überwiegend vom fahrenden und ruhenden Verkehr beansprucht. Die räumliche Fassung des Stadtraums geht durch die Dominanz der Verkehrsflächen und das Fehlen räumlich gliedernder Elemente verloren.

Die Platzfläche hat geringe Aufenthaltsqualität und bietet in der bestehenden Ausformung kaum Möglichkeiten für die Entwicklung eines lebendigen Ortszentrums.

#### Empfohlene Maßnahmen

Die Platzfläche sollte als städtebaulich prägnante Ortsmitte ausgebildet werden.

Voraussetzung hierfür ist die Reduzierung der Verkehrsflächen zugunsten von attraktiven Aufenthaltsflächen und gastronomisch nutzbaren Flächen. Durch eine qualitative Platzgestaltung mit Begrünung durch Pflanzung von Bäumen, kann die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Durch geeignete Maßnahmen sollte die Belebung der Platzfläche beispielsweise für Wochenmärkte, Stadtfeste, kulturelle Events, Veranstaltungen von Vereinen und Bürgerinitiativen gefördert werden.

Zielsetzung sollte es sein, die Platzfläche als Nukleus einer Identität stiftenden Initiative für den Stadtteil zu entwickeln.



Darstellung: H. Neu 2018 | Visualisierung einer möglichen Neugestaltung des Michaels-Platzes, Vogelperspektive.



Visualisierung einer möglichen Neugestaltung des Michaels-Platzes, Blickrichtung Norden. Darstellung: H. Neu 2018

Die städtebauliche Bedeutung des Michaels-Platzes erfordert eine umfassende Neugestaltung unter Einbeziehung der einmündenden Straßen.

Es wird empfohlen, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb durchzuführen.

Begleitend zu den baulichen Maßnahmen sollten Initiativen zur Belebung des bürgerschaftlichen Engagements gefördert werden. Hierzu wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung, z.B. durch die Durchführung von Informationsveranstaltungen und Workshops empfohlen.

### 4.2.3 „Vitale Burchardstraße“ – Neugestaltung öffentlicher Raum

#### Ausgangslage

Die Burchardstraße ist geprägt vom Charakter einer Geschäftsstraße. Die Flächen sind überwiegend von fahrenden und ruhenden Individualverkehr beansprucht.

Die Gehwege sind sehr schmal bemessen. Radfahrer sind auf die Nutzung der Fahrbahn angewiesen.

Es stehen keine Flächen für gewerbliche Außennutzungen zur Verfügung.

Im gesamten Straßensraum bestehen keinerlei Grünflächen oder Bäume.

Die Qualität des Straßensraums als Wohnumfeld ist sehr gering.

#### Empfohlene Maßnahmen

Es wird empfohlen, den Straßensraum durch eine Reduzierung der Fahrverkehrflächen und die Anpflanzung von Bäumen gestalterisch aufzuwerten.

Durch die Gestaltung sollte die fließfähige Verbindung und die Radwegebeleuchtung zur Ortsmitte am Michaelsplatz verbessert werden. Die Verlangsamung des Fahrzeugverkehrs soll eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität bewirken.



Visualisierung einer möglichen Neugestaltung der Burchardstraße. Blickrichtung Norden. Darstellung: H. Neu 2018



Darstellung: H. Neu 2018 Visualisierung einer möglichen Neugestaltung der Burchardstraße. Vogelperspektive.

### 4.2.4 „Aschaff-TerrassenDämmer Brücke“ - Neugestaltung und Belebung

#### Ausgangslage

Der Bereich der Dämmer Brücke über die Aschaff ist ein Kernstück des Alten Ortsteils mit einem prägenden Ensemble historischer Gebäude und der Brücke über die Aschaff.

Der Stadtraum ist derzeit kaum genutzt, wirkt un- belebt und wird hauptsächlich durch das benach- barte Industrieareal der Fa. impress geprägt.

#### Empfohlene Maßnahmen

Der Erhalt und die Sanierung der hist. Gebäude sollten weiterhin unterstützt werden.

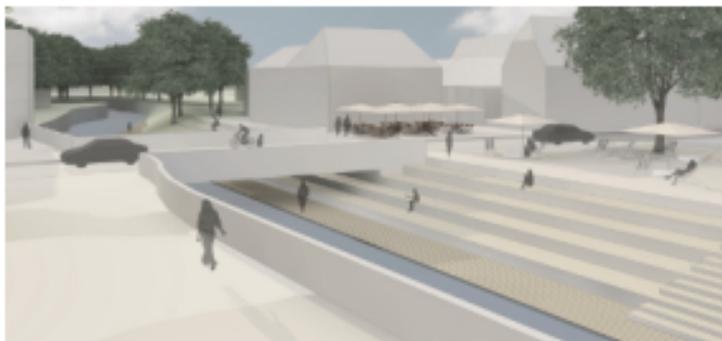
Die Zonierung einer gastronomischen Nutzung sollte befrachtet werden.

Es wird angeregt, den Bereich der Brücke in eine attrak- tive Außensträßfläche mit Zugang zur Aschaff umzu- gestalten. Im Zuge der Umgestaltung kann der Durchfluss im Bereich der Brücke optimiert werden.



Darstellung 04.11.2018

Visualisierung einer möglichen Neugestaltung des Bereichs Dämmer Brücke.



Visualisierung einer möglichen Neugestaltung des Bereichs Dämmer Brücke.

Darstellung 04.11.2018

### 4.2.5 „Verbindung Ortsmitte und Aschaff“ – Neugestaltung Mittelstraße

#### Ausgangslage

Die Mittelstraße zwischen Ortsmitte „Michaelplatz“ und Dämmerbrücke ist geprägt durch eine rein funktionale Ausbildung, in der die Flächen des öffentlichen Raums hauptsächlich vom fahrenden Verkehr beansprucht werden.

Die Gehwege sind teilweise sehr schmal bemessen. Durch das Fehlen von Grünflächen und Bäumen im öffentlichen Raum besteht eine geringe Aufenthaltsqualität. Ein attraktives Angebot für Radfahrer besteht nicht.

#### Empfohlene Maßnahmen

Der Straßenraum sollte neugestaltet werden. Durch die Reduzierung der Verkehrsflächen zugunsten von Geh- und Aufenthaltsflächen, insbesondere im Bereich der St. Michaels-Kirche und in den Zugangsbereichen zur Schule sollte der öffentliche Raum aufgeweitet und die Verkehrssicherheit verbessert werden.

Der öffentliche Raum sollte zudem als wichtige Verbindung zwischen der neuen Ortsmitte am Michaelplatz und dem Bereich um die Dämmerbrücke attraktiver gestaltet werden.



Darstellung: H. Neu 2018

Visualisierung einer möglichen Neugestaltung der Mittelstraße. Vogelperspektive.

## 4.2.6 „Wohnen im Quartier“ – Innenentwicklung nördlich der Seestraße

## Ausgangslage

Das Gebiet nördlich der Seestraße, zwischen Burchardstraße und Mittelstraße ist geprägt durch klein parzellierte, innerstädtische Gartenebenen.

Das weitestgehend unstrukturierte Gebietinnere wird von zwei Wegen durchzogen.

Im Inneren des Blocks bestehen Möglichkeiten zur Umsetzung einer für die Entwicklung des Stadtteils wichtigen Innenverdichtung. An der Mittelstraße hat sich ein Künstleratelier etabliert.

## Empfohlene Maßnahmen

Es wird empfohlen, ein Konzept zur Nachverdichtung für innerstädtisches Wohnen zu entwickeln. Hierzu sollte ein Konzept zur Optimierung der Grundstücksschritte entwickelt werden.

Die städtebauliche Einbindung des Anals legt verdichtete, eher kleinteilige Sondernwohnformen wie betreutes Wohnen, Generationenwohnen oder gemeinschaftliches Bauen nahe. Eine Einrichtung für betreutes Wohnen gibt es bislang nicht in Ortsteil Damm. Ein Vorteil dieser Wohnform wäre u.a. eine reduzierte Anzahl erforderlicher Parkplätze mit den damit verbundenen reduzierten Verkehrsaufkommen.

Die Möglichkeit der Schaffung einer besseren bzw. ergiebigeren Erschließung und Zuwegung durch Anbindung an die Burchardstraße sollte geprüft werden.



Darstellung: H. Neu 2018 Visualisierung einer möglichen Neugestaltung des Innenbereichs nördl. der Seestraße.



Visualisierung einer möglichen Neugestaltung des Innenbereichs nördl. der Seestraße. Darstellung: H. Neu 2018

Das Grundstücksmanagement sollte durch die Stadt erfolgen. Die Grundstückseigentümer und Anwohner sind aktiv zu beteiligen.

Für die Konzeptentwicklung wird ein städtebaulicher Ideenwettbewerb vorgeschlagen.

Die Weiterentwicklung des vorhandenen kreativen Potenzials im Bereich der Mittelstraße sollte unterstützt werden.

## 4.3.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Verfahrenswahl

## Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen folgt in seinem Umfang städtebaulich und freiraumplanerisch nachvollziehbaren Grenzen:

Im Süden wird das Untersuchungsgebiet begrenzt durch die Anlagen der Deutschen Bahn und folgt im Grenzverlauf der Oststraße und dem Schönbergweg.

Im Norden folgt die Abgrenzung im Wesentlichen dem Verlauf der Aushaff und dem Übergang der bebauten Bereiche in die Aushafflänen.

Im Westen wurde das Areal der ehemaligen Gärtnerei über einbezogen.

Im Osten folgt der Grenzverlauf der Dammer Straße, Antoniusstraße und Boppstraße. Teile des Untersuchungsgebietes wurden in einem früheren Verfahren bereits förmlich als Sanierungsgebiet (Damm-Mitte) festgelegt bzw. gehörten zu dem damaligen Untersuchungsgebiet.

Aufgrund bestehender Kernrisiko über nach wie vor vorhandene städtebauliche Miss-Stände wurden diese Bereiche erneut in das aktuelle Untersuchungsgebiet einbezogen. Das Untersuchungsgebiet umfasst rund 45 Hektar.

Die Sanierung im bisher in Damm ausgewiesenen Sanierungsgebiet „Stadterneuerung Damm – Mitte“, das überwiegend den östliche Teil des Stadtteils umfasst, ist abgeschlossen. Aus diesem Grund kann die Sanierungssatzung vom 5.11.2001 aufgehoben werden. Auch die mit Beschluss vom 1.10.2001 festgestellten Untersuchungsgebiete sind nicht mehr relevant und können aufgehoben werden.

## Vorschlag und Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Ostkern Damm wird das Ziel verfolgt, die in den vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten städtebaulichen, funktionalen und sozialen Miss-Stände im Sinne der §§ 136 (1) sowie 174e (2) BauGB zu beheben.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden räumliche und inhaltliche Handlungsfelder identifiziert. Diese decken nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet ab und verfolgen unterschiedliche Schwerpunkte in der Behebung der aufgezeigten städtebaulichen Defizite.

Um die Miss-Stände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 (1) und (2) BauGB ein Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festzulegen. Eine entsprechende Sanierungssatzung ist zu beschließen.

Die ermittelten städtebaulichen Miss-Stände können im Rahmen einer Sanierung behoben werden. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird aus folgenden Gründen für erforderlich erachtet:

- In einem Sanierungsgebiet können die Bestimmungen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 BauGB Anwendung finden (siehe unten).
- In einem Sanierungsgebiet steht der Gemeinde nach § 24 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB ein Vorkaufrecht beim Kauf von Grundstücken zu.
- Gemäß § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den darauf folgenden 4 Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB steuerlich geltend machen. Die erhöhten Absetzungen sollen Investitionsanreize für Eigentümer darstellen und aktiv zur Aufwertung des Gebäudebestandes genutzt werden. Zu beachten ist, dass die jeweiligen Maßnahmen im Einklang mit den beachtlichen Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm Stadt- und Ortskerne mit besonderem Entwicklungsbedarf - die Soziale Stadt.

Im Rahmen der bislang durchgeführten Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger nach §§ 137 und 139 BauGB wurden keine Belange vorgebracht, die gegen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes sprechen.

Es wird ein Sanierungsgriff vorgeschlagen, der weitgehend deckungsgleich mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist (vgl. Karte Seiten 14/15).

Es erscheint wenig sinnvoll, einzelne Bereiche des Untersuchungsgebietes aus den Sanierungsbestrebungen auszuschließen.

Abweichend zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wird das Areal der Oststraße 5 in das Sanierungsgebiet einbezogen. Anwesen Dorfstraße 5 ist als Bau- bzw. Großdenkmal gelistet. Es handelt sich um die ehemalige Michaels-Kapelle. Später wurde das Gebäude durch die örtliche Feuerwehr genutzt. Heute ist in diesem Gebäude der KuDamm e. V. ansässig, ein Zusammenschluss lokaler Kulturschaffender.

Unter Einbezug des ebenfalls als Großdenkmal gelisteten, hier stehenden Anwesens Dorfstraße 1 (ehemaliges Verwaltungsgebäude der Steingutfabrik, später Carlshaus zum Grünen Baum), sollen im weiteren Verlauf der Sanierung Möglichkeiten geprüft werden, in diesem Bereich ein Bürgerzentrum als sozialer Treffpunkt im Quartier einzurichten.

Aus vorgenannten Gründen wird der Umfang der Sanierungssatzung in Teilbereichen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf an aktuelle Situationen angepasst (bspw. Wegfall des früheren Gärtnereigeländes, Kreuzungsbereich Wilhelmstraße / Haidstraße, Erweiterung nach Osten, an der Dorfstraßenbrücke und südlich der Bahngasse).

## Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung wird das vereinfachte Verfahren nach § 142 (4) BauZG unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauZG vorgeschlagen.

Das vereinfachte Verfahren muss dazu gewählt werden, wenn wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten sind.

## Begründung

Es handelt sich um ein relativ großes und heterogenes Sanierungsgebiet mit gestreuten städtebaulichen Miss-Ständen. Die Sanierung sieht keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor, sondern punktuelle Aufhebungen.

Schwerpunkte der Sanierung sind die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Flexibilität und Anreizförderung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 Satz 1 Nr. 4 BauZG (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen).

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (bspw. Neugestaltung von Abschnitten der Sillerstraße) ist notwendig, um wesentliche Sanierungsziele zu erreichen.

Die zur Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen notwendigen Flächen befinden sich bereits im Besitz der Stadt Achaffenburg, insoweit ist dort nicht zu erwarten, dass Bodenwertsteigerungen die Sanierung erschweren könnten.

Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen können, sind nur in untergeordnetem Umfang geplant (bspw. in der Entwicklung des Blockinnenbereichs zwischen Barcharb-, Mittel-, See- und Melsstraße). Grunderwerb durch die Stadt Achaffenburg würde hier allenfalls als Zielstrebenwerb stattfinden.

Zur Umsetzung der Ziele der Sanierung kommt ggf. die Anwendung der Bestimmungen der §§ 40ff. BauZG (Umlegung) bzw. der §§ 80–84 BauZG (Vereinfachte Umlegung) in Betracht.

Mögliche Wertsteigerungen als Folge der Umlegung können dann nach den Bestimmungen der §§ 49ff. BauZG bzw. der §§ 80–84 BauZG ausgeglichen werden.

Von der Anwendung der §§ 152 bis 156a kann auch deshalb abgesehen werden, da auch auf der Rechtsgrundlage des § 127 BauZG (Erhebung von Erschließungsbeiträgen) Kosten für notwendige Ordnungsmaßnahmen erhoben werden können. Der Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauZG wird deshalb die Durchführung der Sanierung nicht erschweren.

Aus der Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen der Sozialen Stadt zur Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen werden keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen resultieren.

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauZG zur Anwendung gebracht werden.

Darüber bedürfen Bauherren und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsgerechten Genehmigung.

Mit dieser sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht bei bestimmten Vorhaben können bauliche, städtebauliche und ökonomische Entwicklungen im Sanierungsgebiet reguliert bzw. gesteuert werden. Abgewendet werden sollen unter anderem mögliche Tendenzen eines Trading-Down in Form der Ansiedlung von Vergnügungsgastern, Wohnungsverdrängung, Mietbüros oder bordellartiger Betriebe.

Diese Nutzungen stehen dem Ziel einer Aufwertung des Wohnumfeldes und der Stärkung der Wohnfunktion entgegen. Da für viele Teile des Untersuchungsgebietes keine Bebauungspläne aufgestellt wurden, bemisst sich die Zulässigkeit von Nutzungen in diesen Teilen des Untersuchungsgebietes nach § 14 BauZG.

Eine allgemeine Zulässigkeit der besannten unerwünschten Nutzungen ist nach § 14 (2) BauZG vor allem für zentrale Teile des Untersuchungsgebietes anzunehmen.

Die sanierungsgerechte Genehmigungspflicht ist insoweit ein wesentliches und wichtiges Steuerungsinstrument in der Umsetzung der Sanierungsziele.

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes wurden die bestehenden Grundstücksauschnitte als Defizit identifiziert. Zur Umsetzung der Sanierungsziele sollen die Möglichkeiten für Neuordnungen geprüft werden. Es ist zu erwarten, dass in diesem Bereich Grundstücksteilungen oder Begründungen, Änderungen und Aufhebungen von Baulasten die Umsetzung der Ziele der Sanierung wesentlich erschweren würden.

Gemäß § 144 Abs. 2 BauZG bedürfen u. a. Grundstückserkäufe, die Bereinigung und Veräußerung von Erbbaurechten sowie die Teilung von Grundstücken der Genehmigung. Dies bedingt, dass für jedes betroffene Grundstück ein Sanierungswerk in Abteilung 2 des Grundbuchs eingetragen wird.

Zum gegenläufigen Zeitpunkt bereitet für die Anwendung dieser Regelung keine Notwendigkeit, die Anwendung kann in der Sanierungsatzung ausgeschlossen werden.

Sollte sich im weiteren Verfahren zeigen, dass diese Regelung in einzelnen Quartieren erforderlich wird, sollte die Sanierungsatzung entsprechend geändert werden.

## 4.3.2 Ergänzende Förderprogramme

Zur Umsetzung der Sanierungsziele der Sozialen Stadt im Ortskern Damm sind neben der Städtebauförderung weitere Fördermöglichkeiten zu nutzen.

Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familien und Integration und das Bayerische Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr haben diverse Förderprogramme vor, die es zu nutzen gilt.

Besonders soll auf den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier hingewiesen werden, der im Jahr 2017 aufgelegt wurde. Mit dem Investitionspakt sollen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen dergestalt qualifiziert werden, dass sie zu Orten der sozialen Integration und des sozialen Zusammenhalts werden.

Förderfähig sind die bauliche Sanierung und der Ausbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der sozialen Integration und des sozialen Zusammenhalts, die sich zum Quartier hin öffnen, insbesondere kommunale soziale Einrichtungen wie Bürgerhäuser und Stadtteilzentren, öffentliche Bildungseinrichtungen, kommunale Einrichtungen der Weiterbildung sowie Kindertagesstätten.

Hierzu zählen auch Maßnahmen zum Abbau von baulichen Barrieren in den genannten Einrichtungen. Förderfähig sind Anlagen, Grün- und Freizeitanlagen (vgl. StMI 2017; VV Investitionspakt 2017).

## 4.3.3 Kommunale Förderprogramme

Ergänzend zu den Förderprogrammen und Anreiz-Instrumenten auf Bund-Länder-Ebene können kommunale Förderprogramme ein wichtiges Instrument zur Initiierung und Qualifizierung privater Sanierungsmaßnahmen sein.

Die Stadt Aschaffenburg verfügt freilich über Erfahrungen mit solchen kommunalen Förderprogrammen und hat diese auch in den Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt zum Einsatz gebracht – mit ganz unterschiedlichen Erfolg.

In den kommunalen Förderprogrammen ist in Kombination mit einer pro-aktiven Sanierungsberatung ein wichtiges Instrument zur Umsetzung von Sanierungszielen zu sehen.

Zu empfehlen sind deshalb eine Fortführung, Kombination und ggf. Überarbeitung und Ausdifferenzierung der kommunalen Förderprogramme:

- Ein „Klassiker“ der kommunalen Förderprogramme sind so genannte **Fassadenprogramme**. Gefördert werden können bis zu bestimmten Höchstbeträgen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Fassaden.

Die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten müssen dabei ein entsprechendes Qualitätsniveau erreichen.

- Mit einem kommunalen Förderprogramm zur **Wohnraumbild-Verbesserung, Hofbegrünung oder Gestaltung von Blockinnenbereichen** könnte ein wichtiges Handlungsfeld bedient werden.

Ein Sanierungsziel lautet, Grünstrukturen und Freiräume im Quartier zu erhalten, insbesondere Qualitäten in den Blockinnenbereichen sollten gestärkt werden.

Denkbar ist, dass auch der Abriss von Nebengebäuden gefördert werden kann, sofern dies zur Qualifizierung der Blockinnenbereiche als Freiraume beiträgt. Förderfähig könnten Investitionen in Außenanlagen, Höfe und Blockinnenbereiche und ein kinderfreundliches Wohnumfeld sein.

- Zur Stabilisierung der Sozialstrukturen ist es wichtig, dass auch Familien mit jungen Kindern verdichtete urbane Gebiete wieder verstärkt als Wohnstandort in Betracht ziehen.

Urbane Gebiete stehen dabei stets auch in Konkurrenz zu den Einfamilienhaus-Gebieten in der Peripherie.

Analog zum Förderprogramm Wohnungsbau der Stadt Aschaffenburg, mit dem Baukostenzuschüsse in Abhängigkeit von der Kinderzahl an private Bauherren gewährt werden, könnten Anreize für den Erwerb von Bestandsimmobilien in verdichteten Quartieren geschaffen werden.

Andere Kommunen haben mit solchen „Jungkauf-Alt“-Programmen bereits gute Erfahrungen gemacht.

Förderfähig sind zum Beispiel Altbauquartiere und auch Zuschüsse zu den Erwerbskosten der Immobilie werden gezahlt.

- Um eine gewerbliche Immobilie (Bspw. Ladengeschäft im Einzelhandel) wieder als Handelsimmobilie marktfähig zu machen, sind mitunter bauliche Anpassungen (Herstellen von Barrierefreiheit, Gestaltung der Eingangsbereiche und Schaufenster etc.) erforderlich.

Die Auflage von **Geschäftsfächeprogrammen** bietet Eigentümerinnen und Pächtern Anreize, notwendige Investitionen in die Immobilie zu tätigen. Voraussetzung der Förderfähigkeit ist eine positive Auswirkung der Maßnahmen in den öffentlichen Raum.

Es bietet sich auch an, diese Fördermöglichkeiten auf einen eng begrenzten Bereich innerhalb des Sanierungsgebietes zu beziehen – bspw. den Umriff für die Neugestaltung des Stadtzentrums am St.-Michael-Platz.

Damit soll vermieden werden, dass Investitionen in Ladengeschäfte in Nebenlagen gefördert werden, die mittel- bis langfristige als Standorte für Einzelhandel und Dienstleistungen nicht gehalten werden können.

4.3.4 Weiterführung der Lenkungsgruppe<sup>1</sup>

In der Umsetzung der Sozialen Stadt im Quartier Damm-Mitte hat sich die Arbeit der interdisziplinären Lenkungsgruppe bewährt. Der Lenkungsgruppe oblag die Gesamtoberleitung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt in Damm-Mitte.

Die Lenkungsgruppe bestand aus Vertreterinnen und Vertretern der Regierung von Untertanien sowie der verschiedenen Ämter und Referate der Stadt Aschaffenburg.

Als steuerndes Organ für die Soziale Stadt im Ortskern Damm sollte die Lenkungsgruppe realisiert werden. Ständige Teilnehmer sollten auch das Quartiersmanagement und die externe Sanierungsberatung sein.

## 4.3.5 Öffentlichkeitsarbeit

Alle Bewilligungsschritte wurden der breiten Öffentlichkeit in den Ortsblättern und mit Flugblättern kommuniziert.

Über wesentliche Verfahrensschritte wurde umfangreich in den lokalen Medien berichtet.

Über die Ausweisung des Sanierungsgebiets soll u.a. mit einem an alle Bewohner verteilten Falzblatt informiert werden.

Das weitere Verfahren soll durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

## 4.3.6 Quartiersmanagement und Quartiersbüro

Es wird empfohlen, zur Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen der Sozialen Stadt ein Quartiersmanagement einzurichten. Zu den Aufgaben des Quartiersmanagements gehören unter anderem die Aktivierung und Beteiligung der Bewohner an den Aufwertungsmaßnahmen, die Öffentlichkeitsarbeit, die Moderation und Koordination zwischen den Akteuren im Quartier sowie die Vermittlung zwischen den lokalen Akteuren und der Stadtverwaltung.

Das Quartiersmanagement sollte die Stadtverwaltung und weitere Akteure in der Initiierung von integrativen Projekten unterstützen, ergänzende Fördermöglichkeiten aufzeigen und bei der Antragstellung mitwirken. Schwerpunktthemen sollte das Quartiersmanagement mit den sozialen Einrichtungen und Netzwerken sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern im Quartier zusammenarbeiten. Es sollte eine klare Trennung der Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen dem Quartiersmanagement und einer externen Sanierungsberatung (siehe Punkt 5.2.6) bestehen.

Als Anlaufstelle für die Bewohnerinnen und Bewohner sollte ein Quartiersbüro vor Ort eingerichtet werden. Im Idealfall kann das Quartiersbüro an einem belebten Standort und mit einer positiven Wirkung in den öffentlichen Raum eingerichtet werden. Um das Quartiersbüro als Treffpunkt zu etablieren, ist es wünschenswert, dass zusätzlich zu dem eigentlichen Büro weitere Räume für Besprechungen, Veranstaltungen oder Freizeitangebote zur Verfügung stehen.

Die Stadt Aschaffenburg plant, die Räume des Quartiersbüros mit den Räumen des GESTA e.V. in der Haldestraße zusammenzuliegen. Dies ist in vielerlei Hinsicht nachvollziehbar und plausibel. Zu bedenken ist jedoch, dass eine Kombination des Quartiersmanagements mit anderen Beratungsstellen oder Netzwerken eine Stigmatisierung

bewirken kann. Insbesondere wenn bestimmte Stellen bereits als Anlaufstellen für Personen mit sozialen Problemen oder einer bestimmten ethnischen Herkunft bekannt sind, kann dies dazu führen, dass das Quartiersmanagement von anderen Zielgruppen nicht aufgesucht wird. Daher sollte im Vorfeld genau betrachtet werden, wie das Quartiersbüro und sein Standort in der Bevölkerung wahrgenommen werden (vgl. BMUB 2016).

Neben der Empfehlung des Quartiersbüros als Anlaufstelle im Quartier ist der Stadt Aschaffenburg zu empfehlen, das Quartiersmanagement in Teilen auch als aufsuchendes Quartiersmanagement anzulegen. Bestimmte Zielgruppen, die möglicherweise einen Besuch im Quartiersbüro ablehnen, können über einen Zugang über die Wohnungsbaugesellschaften gut am Wohnstandort eingebunden werden (bspw. Spätaussiedler im „Hochhaus“ der GWS).

<sup>1</sup> Die Lenkungsgruppe wird an dieser Stelle exemplarisch für die bewährte Organisationsstruktur in der Umsetzung der Sozialen Stadt in Aschaffenburg angeführt. Die Empfehlungen gelten analog für weitere bewährte Organisationsstrukturen, wie beispielsweise den lokalen Begleitausschuss „STÄDTEN vor Ort“ oder den Stadteilbeirat.

## 4.3.7 Sanierungsberater oder Quartiersarchitekt

Neben der Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen und den investiven Maßnahmen im Verantwortungsbereich der Stadt Achaffenburg, steht und fällt der Erfolg der Sanierung mit der erfolgreichen Umsetzung privater Sanierungsvorhaben.

Zur pro-aktiven Ansprache der privaten Eigentümer im Quartier wird empfohlen, eine externe Sanierungsberatung bzw. einen Quartiersarchitekten zu beauftragen.

Die Sanierungsberatung soll das Quartiermanagement durch Fachwissen in städtebaulichen Fragen, bei Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten sowie im Hinblick auf Förder- und Abschreibemöglichkeiten (Sükauf, KfW, EHG) ergänzen.

Die Beratungsleistungen des Sanierungsarchitekten sollen für die privaten Eigentümer zumindest als Erstberatung kostenfrei sein.

In der Außendarstellung ist zu empfehlen, die Sanierungsberatung an das Quartiermanagement anzuschließen, um keine parallele Anlaufstelle im Quartier aufzubauen (vgl. BMÜ 2016: 36). Beratungsgespräche des Sanierungsarchitekten oder ggf. regelmäßige Sprechstunden können im Quartiersbüro stattfinden.

## 4.3.8 Integrationsmaßnahmen

Die Maßnahmen zur sozialen Integration können an die Aktivitäten der Sozialen Stadt Damm-Mitte anknüpfen. Zielgruppe der integrativen Maßnahmen sollten vor allem Kinder und Jugendliche sein.

Dieser Handlungsbedarf leitet sich aus dem hohen Anteil über-15-Jähriger in Bedarfsgemeinschaften ab. Vor allem die Integration sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen in den Arbeitsmarkt ist im Rahmen von Projekten und ergänzenden Förderprogrammen zu verfolgen.

Das vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend initiierte Projekt „STÄRKEN vor Ort“ hat sich als Projekt im Programmbereich Damm-Mitte bewährt und sollte fortgesetzt werden.

Mit dem EFZ-Bundesprogramm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BWAQ) unterstützt das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMÜ) Projekte in den Sozialen Stadt Gebieten, die

- + eine nachhaltige Integration von arbeitslosen/langzeitarbeitslosen Frauen und Männern über 25 Jahre in Beschäftigung fördern,
- + zu einer Stärkung der lokalen Ökonomie beitragen und
- + über die Verknüpfung mit anderen Handlungsfeldern der integrierten Stadterneuerung einen zusätzlichen Quartiers Mehrwert bewirken und die innerstädtische Kohäsion verbessern (vgl. BMÜ 2014).

Zur Stärkung der lokalen Ökonomie sollte unter anderem ein gemeinsamer Marktauftritt der lokalen Gewerbetreibenden (Online, Einkaufsführer, gemeinsame Events o.ä.) gefördert werden. Eine Chance liegt zudem im Ausbau der ethnischen Ökonomie, bspw. in Form von speziellen Galanteriegründertätigkeiten, die sich an potenzielle Unternehmer mit Migrationshintergrund richten.

Weitere, auf das Quartier abgestimmte Projekte der Beteiligung, Integration und Kohäsion können unter Federführung des Quartiermanagements gemeinsam mit den lokalen Akteuren und Netzwerken erarbeitet und umgesetzt werden.

## 4.3.9 Quartierskonzept Seniorenberatung und -pflege

Die Distrikte 110 und 112 sind hinsichtlich der Merkmale Ausländeranteil, Migrantenanteil und Transferleistungsempfänger eher unauffällig. In diesen beiden Distrikten spielen hingegen seniorenpolitische Fragestellungen eine größere Rolle. Tendenzen einer stark zunehmenden Abwanderung der Bevölkerung sind in diesen beiden Distrikten zu beobachten.

Dieser Trend wird sich mit dem Übergritt der geburtenstarken Jahrgänge der 1950er und 1960er Jahre („Baby-Boomer“) in die Altersklassen der Über-65-Jährigen und der Hochbetagten (über 75 Jahre) in den nächsten 10-15 Jahren weiter verstärken.

Gleichzeitig wird mit dem dritten Pflegezeitengesetz (PZG III) die Rolle der Kommunen in der Pflege gestärkt.

Die Bund-Länder-Arbeitsgruppe zur Stärkung der Rolle der Kommunen in der Pflege formuliert dazu Empfehlungen in vier Themenbereichen:

- Sicherstellung der Versorgung
- Beratung – bspw. in Form neuer Beratungsstrukturen, wie das Konzept „Modellkommune Pflege“
- niedrigschwellige Angebote
- altersgerechtes Wohnen

Eine zielgruppengerechte und niederschwellige Gesundheitsarbeit mit präventiven Angeboten kann die klassischen Pflege- und Betreuungsangebote dabei sinnvoll ergänzen.

Quartierskonzepte sind ein gutes Instrument, die Grundlagen für eine zukunftsfähige Infrastruktur der Dammvorsorge zu schaffen. Zur Umsetzung eines Quartierskonzeptes und der darin formulierten Projekte kann ein Quartiermanagement eingesetzt werden.

Ein Quartierskonzept könnte mit Unterstützung der Koordinationsstelle für Wohnen in der Anstalt werden. Dabei würden für die Stadt Achaffenburg keine oder nur sehr geringe Kosten anfallen.

Die Umsetzung der Konzepte durch ein Quartiermanagement wird vom Bayerischen Staatsministerium für Arbeit und Soziales, Familien und Integration gefördert. Maßgeblich ist die Förderrichtlinie Selbstbestimmtes Leben im Alter – SeLA.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele wird der Stadt Achaffenburg empfohlen, für das Sanierungsgebiet bzw. das Quartier Damm ein solches Quartierskonzept zu erarbeiten und sich um den Einsatz eines darauf bezogenen Quartiermanagements zu bemühen.

Das Quartiermanagement der Sozialen Stadt und das Quartiermanagement Seniorenberatung und -pflege sollten dabei klar getrennte Aufgabenbereiche verfolgen, in der Außendarstellung und räumlich jedoch miteinander verknüpft werden.

Aus dem als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen empfohlenen Dreiklang des Quartiermanagements mit den Aufgabenschwerpunkten Integration, Seniorenberatung und -pflege sowie städtebauliche Sanierungsberatung resultiert ein für das Sanierungsgebiet Ortskern Damm maßgeschneidertes Quartiermanagement, welches den vielfältigen Aufgaben der Sanierung gerecht wird.

## 4.3.10 Beschlussfassung und Durchführung

Der Stadtrat der Stadt Aichhaffenburg erlässt auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsteil Damms“.

Damit tritt die Sanierungsatzung in Kraft und der Bereich wird als Programmgebiet „Soziale Stadt“ festgelegt. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Regierung von Unterfranken die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ zu beantragen.

Die Sanierung soll innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren ab Rechtskraft der Satzung abgeschlossen werden.

Nach erfolgreichem Beschluss soll kurzfristig das Quartiermanagement eingerichtet werden. Eine der ersten Aufgaben des Quartiermanagers ist die Installation eines Quartiersbeirates mit Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden und Anwohnern aus dem Sanierungsgebiet.

Der bislang in Damms bestehende und vom Vereinring Damms organisierte „Stadtteilbeirat“, der die Interessen des gesamten Stadtteils vertritt, bleibt bestehen. Es ist geplant, dass der Quartiersbeirat vier mal jährlich tagt, wobei zwei Sitzungen jährlich gemeinsam mit dem Stadtteilbeirat stattfinden.

4.4.1 Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Maßnahmenkatalog sind die im Rahmen des integrierten Handlungskonzepts empfohlenen Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie die vorgeschlagenen Instrumentarien und Förderprogramme zusammengestellt.

Als Impulsprojekte werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

Durchführung von Wettbewerbsverfahren zur Umgestaltung des Michaels-Platzes und der Burchardt- sowie der Mittelstraße

Es wird vorgeschlagen, für die qualitätvolle Neugestaltung im Sinne der unter Kapitel 4.2.2 „Neue Mitte Damm – Neugestaltung Michaels-Platz“ des Rahmenkonzepts einen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil für die Umgestaltung der Burchardt- sowie der Mittelstraße auszuloben.

„Grünes Band“ – Neugestaltung Schillerstraße

Der Ostabschnitt der Schillerstraße soll im Sinne der in Kapitel 4.2.1 „Grünes Band“ – Neugestaltung Schillerstraße“ des Rahmenkonzepts beschriebenen Zielsetzungen umgestaltet werden.

Platzgestaltung Mühlstraße / Ecke Wörnerstraße

Der südwestliche Teil der Freifläche Ecke Wörner- und Mühlstraße soll landschaftsgärtnerisch aufgewertet werden. Denkbar sind das Pflanzen von Schatten spendenden Hochstämmen, eine Begrünung entlang des westlich angrenzenden Privatgrundstücks mit einer Hecke und das Schaffen einer attraktiven Aufenthaltsfläche mit Sitz- und Spielmöglichkeiten.

Temporäre Begrünungsmaßnahmen

Als weiteres Impulsprojekt kann an mehreren Stellen ein „Pocket-Park“ angelegt werden. Dabei handelt es sich um kleinere Begrünungsmaßnahmen, die temporär (z. B. für die Dauer eines Monats) angelegt werden. Es können bspw. bepflanzte Kübel aufgestellt und Rollrasen ausgelegt werden.

	Fläche [m²]	Gesamtkosten [Tsd. Euro]	Verteilung der Kosten auf die Jahre						Förderprogramme	Anmerkungen		
			2017	2018	2019	2020	2021 / 2022	2023 / 2024			2025 / 2026	
<b>1 Vorbereitung der Erneuerung</b>												
Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Damm		50	40	10							StBauF	
Durchführung eines Realisierungswettbewerbs zur Neugestaltung des Michaels-Platzes mit Ideenteil Umgestaltung Burchardt- und Mittelstraße		200		50	150						StBauF	Impulsprojekt: Durchführung Wettbewerb
Städtebaulicher Entwurf und Rahmenplan „Wohnen im Quartier“ – Innenentwicklung nördlich der Seestraße		160			80	80					StBauF	
Erarbeitung eines Quartierskonzeptes - Seniorenberatung und -pflege		10		5	5						Koordinationsstelle Wohnen im Alter	
<b>2 Ordnungsmaßnahmen</b>												
Erwerb von Grundstücken												
Bodenordnung												
Umzug von Bewohnern und Betrieben												
Freilegung von Grundstücken												
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen												
„Grünes Band“ – Neugestaltung Schillerstraße	8900	3830				383	1149	1149	1149			Impulsprojekt: Ostabschnitt Schillerstraße
„Neue Mitte Damm“ – Neugestaltung Michaels-Platz	4600	1980				792	1188					
„Vitale Burchardtstraße“ – Neugestaltung öffentlicher Raum	1800	770						385	385			
„Aschaff-Terrassen Dämmer Brücke“ – Neugestaltung und Belebung (ohne Anteil HWS) einschließlich Mittelstraße zwischen Dämmer Brücke und Michaels-Platz	1600	520					260	260				
<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>												
<b>3 Baumaßnahmen</b>												
<b>Modernisierung und Instandsetzung</b>												
Hochwasserschutz-Maßnahme Dämmer Brücke												Impulsprojekt: Westseite der Wörnerstraße
<b>Neubau und Ersatzbau</b>												
<b>Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen</b>												
Sanierung der Schiller-Schule												
Sanierung der KITA St. Michael mit Familienstützpunkt												
<b>Verlagerung oder Änderung von Betrieben</b>												
<b>Sonstige Baumaßnahmen</b>												
<b>4 Kommunale Programme, Vergütungen</b>												
<b>Kommunale Förderprogramme und Fonds</b>												
Kommunales Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung		160			20	20	40	40	40		StBauF	
Kommunales Förderprogramm zur Ertüchtigung von Ladenlokalen (Geschäftsflächenprogramm)		160			20	20	40	40	40		StBauF	
Kommunales Förderprogramm zum Erwerb von Bestandsimmobilien durch junge Familien („Jung kauft Alt“)		160			20	20	40	40	40		evtl. StBauF	
Quartiersfonds Soziale Stadt Ortskern Damm		160			20	20	40	40	40		StBauF	
<b>Sonstige Vergütungen</b> (Sanierungsträger, Beauftragte, Quartiersmanagement)												
Einrichtung eines Quartiersbüros		160			20	20	40	40	40			
Sanierungsberatung, Quartiersarchitekt		160			20	20	40	40	40			
Quartiersmanagement Soziale Stadt											StBauF	
Quartiersmanagement Seniorenberatung und -pflege		140			20	20	40	40	20		BSIMASFI SeLA	
Öffentlichkeitsarbeit		120			15	15	30	30	30			
Projekt „STÄRKEN vor Ort“											BMFSFJ	
Projekt BIWAQ											BMUB	
<b>Gesamt</b>		<b>8740</b>	<b>40</b>	<b>65</b>	<b>390</b>	<b>1410</b>	<b>2907</b>	<b>2104</b>	<b>1824</b>			

Darstellung: H. Neu 2018

Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht



Die vorbereitenden Untersuchungen für den Ortskern des Stadtteils Damm knüpfen an die erfolgreiche Umsetzung der städtebaulichen Sanierung im Rahmen des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt im Sanierungsgebiet Damm-Mitte an.

Durch die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Ortskern Damm wird der Fokus der städtebaulichen Sanierung unter anderem auf die historische Mitte des Stadtteils Damm sowie auf die Schillerstraße im Abschnitt zwischen dem Areal der ehemaligen Gärtnerei Löwer und dem Michaelplatz gelegt.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen können städtebauliche Miss-Stände im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Zu den prägenden Miss-Ständen sind die Auflösung identitätsstiftender Strukturen, fehlende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum bzw. fehlende Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld zu zählen.

Besonders kritisch wird von den Bewohnern der Verlust der Nahversorgungsfunktion im Ortskern Damm wahrgenommen. Fortzuschritten sind zudem eine soziale und wirtschaftliche Benachteiligung großer Teile der Bevölkerung sowie ein hoher senienpolitischer Handlungsbedarf.

Wesentliche Potenziale für eine städtebauliche Erneuerung und Weiterentwicklung sind in einem Rückbau der Schillerstraße und einer Aufwertung des Ensembles rund um den Michaelplatz zu sehen. Die historische Mitte soll als Stadtteilzentrum gestärkt werden, neue Begegnungsräume sollen entstehen und die Wohnumfeldqualitäten sollen verbessert werden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung ist die Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung sein. Durch eine pro-aktive Sanierungsberatung sollen die privaten Eigentümer zur Mitwirkung motiviert und befähigt werden.

Die heterogene Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet stellt eine Herausforderung im Hinblick auf die Umsetzung integrativer Maßnahmen dar. Neben den eher klassischen Integrationsmaßnahmen (Integration ethnischer Gruppierungen, Bildungs- und Arbeitsmarktintegration benachteiligter Bevölkerungsgruppen) werden in den nächsten Jahren Beratungs-, Bildungs- und Beratungsangebote für Senioren an Bedeutung gewinnen und müssen in der Umsetzung der Sozialen Stadt Ortskern Damm entsprechend berücksichtigt werden.

Das Untersuchungsgebiet Ortskern Stadtteil Damm befindet sich nicht nur aufgrund der umgesetzten städtebaulichen Projekte (bspw. Ringstraße, Dämmer Tor-Camé) im Umbruch. Der Generationenwechsel in den Eigentümerstrukturen wird sich weiter fortsetzen und verstärken.

Die vorbereitenden Untersuchungen belegen eine hohe Mitwirkungs- und Finanzierungsbereitschaft der neuen Eigentümergeneration. Dieser Wandel ist als Chance zu verstehen und kann durch den Einsatz formeller und informeller Instrumente im Rahmen der städtebaulichen Sanierung aktiv begleitet und qualifiziert werden.

Das Ergebnis der unterschiedlichen Beteiligungsschritte weist auf die hohe Zustimmung der Dämmer Bürgerinnen und Bürger zu den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Sanierungsmaßnahmen hin. Die von den Bürgerinnen und Bürgern sowie des öffentlichen Aufgabenträgers vorgetragenen Anmerkungen und Hinweise beziehen sich zum großen Teil auf Detailfragen einzelner Sanierungsmaßnahmen. Diese Aspekte können nun in den weiteren Planungsstufen berücksichtigt und bearbeitet werden.

Insgesamt ist zu erwarten, dass die einzelnen Maßnahmen der städtebaulichen Sanierung eine hohe Akzeptanz bei der örtlichen Bevölkerung erfahren werden und die Aufwertung des Stadtteils Damm positiv aufgenommen werden wird.