

2.2 Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstrukturen

Methodische Anmerkungen

Die Auswertungen zur Bevölkerungsstruktur basieren auf Daten, die im Rahmen des Stadtbeobachtungssystems der Stadt Aschaffenburg zum Stichtag 31.12.2017 zur Verfügung gestellt werden konnten.

Das kleinräumige Beobachtungssystem der Stadt differenziert dabei nach Stadtteilen, Planungsbezirken und Distrikten.

Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen Obernau liegt voll umfänglich im Distrikt 600.

Nur kleinere Randbereiche des Distrikts 600 liegen außerhalb des städtebaulichen Untersuchungsgebietes. Für die vorbereitenden Untersuchungen sind deshalb die Aussagen zum Distrikt 600 wesentlich.

Der Umgriff für das integrierte Handlungskonzept umfasst zudem noch Teile der Distrikte 601, 605 und vor allem des Distrikts 606.

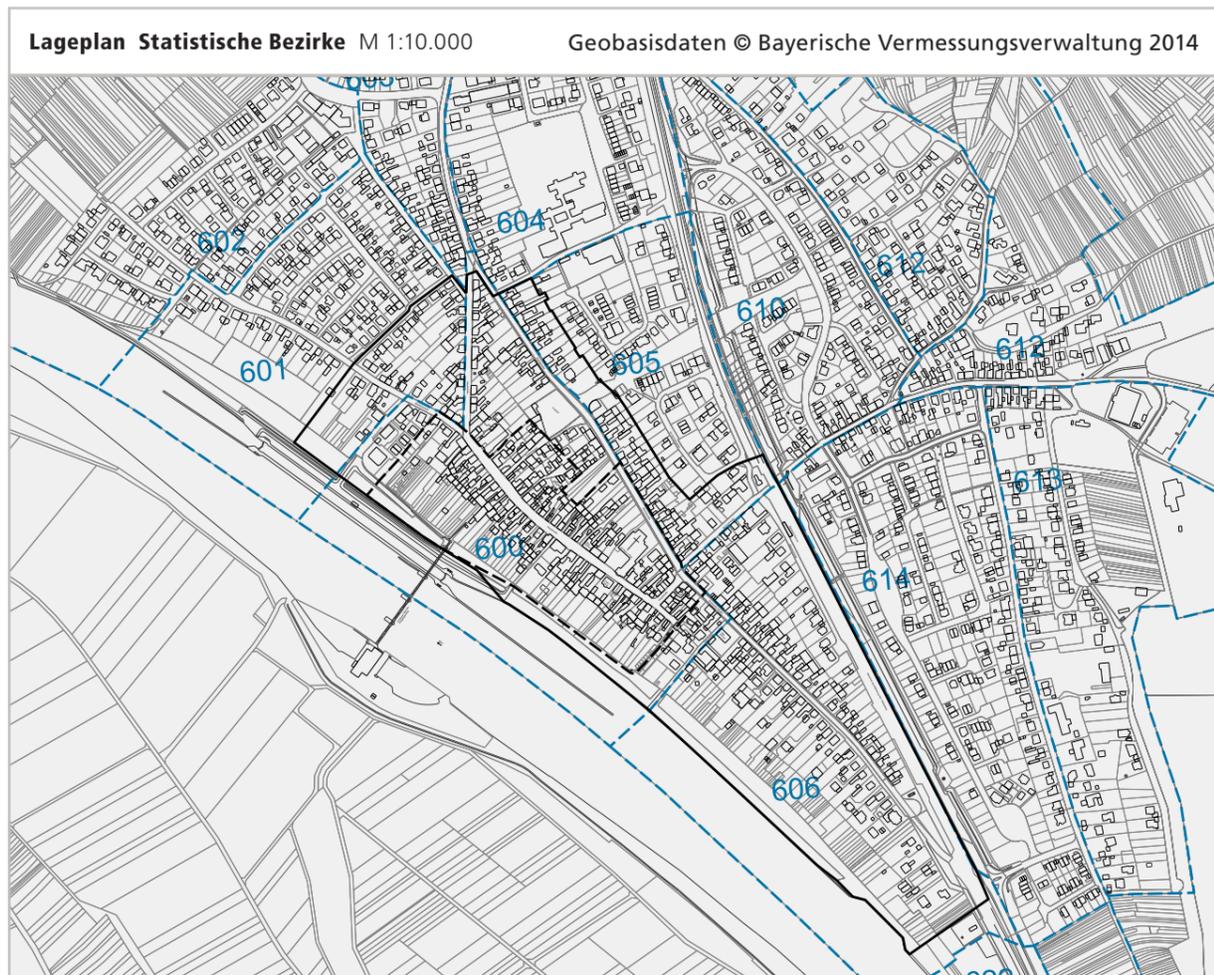


Tabelle: Kenndaten zur Einwohnerentwicklung und Bevölkerungsstruktur

Quelle: Stadt Aschaffenburg 2018; Berechnungen: Salm & Stegen 2018

	Distrikte				Stadtteil	Stadt
	600	601	605	606	Obernau	Aschaffenburg
Einwohnerzahl 31.12.2005	519	434	376	373	4.743	68.642
Einwohnerzahl 31.12.2010	472	421	404	378	4.776	68.678
Einwohnerzahl 31.12.2017	464	391	425	388	4.935	71.474
Veränderung 2005 bis 2017 in %	-10,6	-9,9	13,0	4,0	4,0	4,1
Durchschnittsalter	43,0	47,8	39,9	43,3	42,9	43,6
Jugendquotient	0,23	0,21	0,27	0,24	0,25	0,24
Altenquotient	0,24	0,42	0,16	0,25	0,25	0,30
Anteil Hochbetagter (85 Jahre u.ä.) in %	1,9	3,3	0,9	1,8	1,6	2,7
Anteil Verheirateter	51,9	47,1	42,4	49,4	47,4	42,3
Ausländeranteil	16,2	5,6	8,9	12,6	8,0	17,6
Migrantenanteil	23,5	8,7	16,7	21,1	16,7	30,2

Einwohnerstand u. Einwohnerentwicklung

Prägnant ist der Einwohnerrückgang in Distrikt 600 im Zeitraum 2005 bis 2017. In diesem Zeitraum hat der Distrikt 600 rund 10 Prozent Einwohner verloren. Ähnlich hoch ist der Einwohnerrückgang im benachbarten Distrikt 601. Die anderen Distrikte, der Stadtteil Obernau und die Stadt Aschaffenburg verzeichnen in diesem Zeitraum Einwohnerzuwächse.

Die Vermutung, dass die Bevölkerung im Distrikt 600 „mit ihren Häusern gealtert ist“, lässt sich anhand der Daten widerlegen: Das Durchschnittsalter liegt im Distrikt 600 mit 43 Jahren unter dem städtischen Durchschnitt. Der Jugendquotient weist auf einen durchschnittlichen Anteil der unter 18-Jährigen hin, der Altenquotient liegt sogar deutlich unter dem Niveau der Stadt Aschaffenburg. Der Anteil der Hochbetagten (85 Jahre und älter) liegt unter dem städtischen Durchschnittswert.

Im Vergleich zum Stadtteil Obernau leben im Distrikt 600 anteilmäßig mehr Menschen mit ausländischer Staatsbürgerschaft bzw. mit Migrationshintergrund.

Vermutet werden könnte, dass verstärkt Familien mit ausländischer Staatsbürgerschaft bzw. mit Migrationshintergrund als Mieter im Distrikt 600 präsent sind bzw. dort Immobilien erworben haben. Diese Vermutung sollte ggf. anhand der Grundbucheinträge überprüft werden, um sich im Rahmen der Sanierungsberatungen darauf einstellen zu können.

Die Daten zur Zahl der Arbeitslosen (SGB II und III) sowie zur Zahl der Leistungsempfänger und der Zahl der Personen in Bedarfsgemeinschaften weisen für das Untersuchungsgebiet keine Auffälligkeiten oder Besonderheiten auf. Die einzelnen Werte werden aufgrund der geringen Fallzahlen auf Wunsch der Stadt Aschaffenburg nicht dargestellt, liegen im Distrikt 600 jedoch sehr deutlich unter den städtischen Durchschnittswerten.

2.3 Daseinsvorsorge

Versorgung

Eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist im Untersuchungsgebiet nur noch sehr eingeschränkt möglich. Neben einer Bäckereifiliale und einem Getränkemarkt existiert in der Hauptstraße ein kleinerer Gemischtwarenladen, der der ethnischen Ökonomie zuzuordnen ist. Dieser bietet neben diversen Non-Food-Artikeln (u.a. Bekleidung) auch ein sehr begrenztes Angebot an Grundnahrungsmitteln an.

Der nächste größere Lebensmittelmarkt (Netto Lebensmitteldiscounter) befindet sich rund 800 Meter vom Untersuchungsgebiet entfernt am Ortsausgang Obernau an der Maintalstraße. In zentraler Lage in der Hauptstraße hat eine Filiale der Sparkasse Aschaffenburg ihren Standort.

Gastronomische Angebote bestehen im Untersuchungsgebiet in Form eines Eiscafé und einer Pizzeria. Beide Lokale befinden sich in der Hauptstraße.

Mehrere leer stehende Ladenlokale in der Hauptstraße zeugen von einem Verlust der Versorgungsfunktion im Untersuchungsgebiet durch Betriebsaufgaben kleinflächiger, mittelständischer Einzelhandelsbetriebe (u.a. Metzger).

Kindertagesbetreuung

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es keine Einrichtungen der Kindertagesbetreuung. In unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet in der Mozartstraße befindet sich das Kinderhaus St. Peter Paul. Neben fünf Kindergartengruppen à 25 Kindern und vier Krippengruppen à 12 Kindern wird in Kooperation mit der Grundschule Obernau auch eine Ganztagesbetreuung von Schulkindern angeboten.

Weitere soziale und kulturelle Angebote

Träger der sozialen und kulturellen Einrichtungen und Angebote im Untersuchungsgebiet sind vor allem die örtlichen Vereine (organisiert im Vereinsring Obernau) und die katholische Pfarrei St. Peter und Paul. Beide Träger bieten diverse Veranstaltungen an, über die man sich im Veranstaltungskalender auf der Homepage des Vereinsrings (www.vereinsring-obernau.de) informieren kann.

Neben den seelsorgerischen Tätigkeiten unterhält die Pfarrei St. Peter und Paul zudem eine öffentliche Bücherei in der Hauptstraße.

Das alte Rathaus in der Hauptstraße wird aktuell durch die örtliche freiwillige Feuerwehr genutzt. Hier sollte geprüft werden, in wie fern eine soziale Nutzung des alten Rathauses künftig intensiviert werden könnte. Die zentrale Lage des alten Rathauses bietet sich bspw. als Nutzung für ein ggf. einzurichtendes Quartiersbüro im Zuge der Programmumsetzung Soziale Stadt an. Aspekte einer intensiveren Bespielung des Gebäudes sollten auch mit dem Vereinsring und der katholischen Pfarrei erörtert werden.

Möglichkeiten einer Sanierung des als Einzeldenkmal gelisteten Gebäudes als Impulsprojekt der Programmumsetzung sollten mit der Regierung von Unterfranken abgeklärt werden. Denkbar erscheint eine dauerhafte Bespielung als Bürgerhaus und kulturelles bzw. soziales Zentrum.

Freizeitangebote

Als Freizeitangebot ist zunächst das Mainvorland mit seinen Naherholungsqualitäten zu nennen. Weitere Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind mit einer Mehrzweckhalle, Sportplätzen und den Rad- und Wanderwegen im Stadtteil Obernau vorhanden (außerhalb des Untersuchungsgebietes).



Altes Rathaus Obernau

Foto H. Neu 2016



Mainufer Bereich Altort Obernau

Foto H. Neu 2016

2.4 SWOT Analyse

2.4.1 Zusammenfassung der Stärken, Chancen, Schwächen und Gefahren



STÄRKEN U. WERTE | STRENGTHS

- sozial stabile Bevölkerungsstrukturen ohne Anzeichen einer überdurchschnittlichen Überalterung
- identitätsstiftende und ortsbildprägende Bausubstanz in Form von Einzeldenkmälern und einem Denkmalensemble
- ortstypische Bauweise „Haus-Tor-Hof-Scheunenkranz“
- in Teilen hohe Qualität im öffentlichen Raum
- attraktive und verkehrsarme Wohnlage
- hoher Freizeitwert und Bezug zum Landschaftsraum Main
- gute Verkehrsanbindung im Individualverkehr und im ÖPNV (auch regional)
- vorhandene öffentliche Einrichtungen (Bücherei, Kirche)
- teilweise sanierungswillige Eigentümer vorhanden

CHANCEN | OPPORTUNITIES

- Erhalt sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und Verjüngung der Bevölkerung durch Umsetzung von Konzepten eines Wohnens in allen Lebensphasen
- Herausarbeiten der Qualitäten eines denkmalgeschützten Ensembles bei gleichzeitiger Anpassung an heutige Wohn- und Arbeitsstandards
- Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand
- Neuordnung und Umlegung
- Moderation unterschiedlicher Interessen
- Schaffen eines Beratungs- und Anreizsystems zur Förderung von Investitionen
- Erhöhung der Investitionssicherheit durch Rahmenplanung
- enge Zusammenarbeit mit Denkmalschutzbehörde
- Sensibilisierung für die Belange des Denkmalschutzes und der Externalitäten in der Immobilienentwicklung (Werthaltigkeit)
- sanierungswillige Eigentümer „abholen“ und mit umgesetzten, guten Beispielen positive Öffentlichkeitsarbeit betreiben
- kompaktes Sanierungsgebiet / schon wenige erfolgreich umgesetzte Aufwertungsmaßnahmen entfalten eine positive Außenwirkung



Darstellung: H. Neu 2018

- Wertschöpfung durch eine Partizipation am Fahrradtourismus
- hoher Grad der Selbstnutzung der Immobilien durch die Eigentümer (hohes Identifikationspotenzial)
- aktives Begleiten des anstehenden Generationenwechsels in den Eigentümerstrukturen
- nachbarschaftliches Miteinander in der Weiterentwicklung des Quartiers / Sensibilisierung für die gegenseitigen Abhängigkeiten

- weiterer Verlust der Versorgungsfunktion des Dorfkerns
- Egoismen der Grundeigentümer setzen sich gegenüber einem nachbarschaftlichen Miteinander durch
- Verstärkung der negativen Grundstimmung in Bezug auf Belange des Denkmalschutzes

SCHWÄCHEN U. MÄNGEL | WEAKNESS

- starker Bevölkerungsrückgang im Untersuchungsgebiet
- Zäsur und Zergliederung des Stadtteils durch Bahnlinie und Umgehungsstraße
- Gebäude und Freiflächen entsprechen in vielen Fällen nicht heutigen Ansprüchen an Wohnstandards und Wohnumfeld
- schwierige und teilweise ungesicherte Erschließung von Hinterliegergrundstücken
- bauordnungsrechtliche Restriktionen
- kleinteilige Grundstückszuschnitte und Parzellierung
- Mängel in der Bausubstanz und im Erhaltungszustand vieler Gebäude, zunehmender Gebäudeleerstand
- Mängel in der Gestaltung und Einfriedung vieler „Maingärten“
- Mängel in der Ausgestaltung und Gliederung des öffentlichen Raums in der Sulzbacher Straße
- teilweise fehlende Stellplätze im privaten Wohnumfeld
- kaum Wegeverbindungen zum Mainvorland
- eingeschränkte innerörtliche Anbindung
- Dorfkern ohne umfassende Nahversorgungsfunktion / Rückzug von Einzelhandel und Dienstleistungen
- keine Besucherlenkung vom Mainvorland (bspw. für Fahrradtouristen) in den Ortskern bzw. keine Anreize für ein Verweilen im Mainvorland
- Auflagen des Denkmalschutzes hemmen Investitionsbereitschaft („Angst vor dem Denkmal“)
- aufkommende negative Grundstimmung in Bezug auf die Erhaltung der denkmalgeschützten Bausubstanz

GEFAHREN | THREATS

- Sanierungsstau und Wohnraumangebot auf Substandard führen zu sozial instabilen Bevölkerungsstrukturen und einem weiteren Bevölkerungsrückgang
- weitere Verschlechterung der Bausubstanz und Erhaltungszustände
- Verlust der Einstufung als Denkmal / Ensemble
- Verschandelung der ortsbildprägenden Bausubstanz durch unsachgemäße Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten bzw. Neubauten

2.4.2 Ableitung städtebaulicher Miss-Stände und eines städtebaulichen Sanierungsbedarfes

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen – insbesondere aus den in Kapitel 2.4.1 dargestellten Schwächen und Mängeln – lassen sich für das Untersuchungsgebiet in Anlehnung an §136 (2) BauGB folgende städtebauliche Miss-Stände ableiten:

- Der Zustand der Bausubstanz sowie der Erhaltungszustand vieler Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§136 (2) Nr.1 sowie (3) Nr. 1a, b BauGB).
- Eine Zunahme von Gebäudeleerständen (Haupt- und Nebengebäude) ist zu verzeichnen. Dazu zählen auch Leerstände einzelner Geschosse. Die kleinteiligen Grundstückszuschnitte und die zergliederte Parzellierung erschweren eine ordnungsgemäße Bebauung und die Verbesserung der Nutzung von Bau- und Freiflächen (§136 (3) Nr. 1e BauGB). Die vorhandenen Potenziale sollen deshalb durch Neuordnungen oder freiwillige Umlegungen nutzbar gemacht werden.
- Die Zugänglichkeit der Grundstücke sowie eine dauerhaft gesicherte Erschließung sind vor allem für Hinterliegergrundstücke in vielen Fällen nicht gewährleistet (§136 (3) Nr. c und g BauGB). Dies erschwert sowohl die ordnungsgemäße Nutzung als auch die bauliche Weiterentwicklung dieser Teilbereiche. Neben bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten erschwert auch die Lage von Teilbereichen des Untersuchungsgebietes im Überschwemmungsgebiet des Mains die Erschließung von Hinterliegergrundstücken.
- Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den ruhenden Verkehr ist beeinträchtigt (§136 (3) Nr. 2a BauGB). Zur Qualifizierung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort ist jedoch eine angemessene Ausstattung mit Abstellmöglichkeiten für private Kraftfahrzeuge notwendig. Wertvolle private Freiflächen werden oftmals als Stellplätze für PKW genutzt. Eine Qualifizierung der Freiflächen setzt insofern alternative Stellplatzangebote voraus. Im Zuge der Sanierung sollen Möglichkeiten zur baulichen Umsetzung von Quartiersgaragen geprüft werden.
- Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes (§136 (3) Nr. 1h BauGB). Durch Beratungsleistungen und Anreizinstrumente im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme sollen vor allem private Immobilieneigentümer zur Umsetzung notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten motiviert und befähigt werden. Den erhöhten Anforderungen an eine energetische Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz soll Rechnung getragen werden.
- Bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind nach § 136 (3) Nr. 2b BauGB unter anderem die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes und seine Versorgungsfunktion zu berücksichtigen. Im Untersuchungsgebiet ist in den letzten Jahren ein Rückzug des Einzelhandels und von Dienstleistungen zu beobachten. Mit der Sanierung sollen die Grundlagen für einen Erhalt der noch vorhandenen gewerblichen Nutzungen geschaffen werden. Insbesondere die Nutzung von Erdgeschosslagen in der Hauptstraße durch Handel und Dienstleistungen soll unterstützt werden.
- Im Untersuchungsgebiet konnten im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen keine sozialen Missstände im Sinne von § 171e (2) abgeleitet werden. Soziale Missstände liegen insbesondere dann vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung erheblich benachteiligt ist. Dies ist aktuell im Untersuchungsgebiet nicht der Fall. Jedoch besteht bei anhaltendem Sanierungsstau und einem Wohnraumangebot auf Substandard die Gefahr, dass sich einseitige und sozial instabile Bevölkerungsstrukturen herausbilden. Einer solchen Entwicklung soll mit der Durchführung der Sanierung vorgebeugt werden. Die vorhandenen Bevölkerungsstrukturen sollen in diesem Sinne frühzeitig stabilisiert werden.

Durch die einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme soll der Dorfkern Obernau in seiner Struktur und Funktion erhalten, erneuert und fortentwickelt werden. Das Ortsbild soll vor allem durch private Sanierungsmaßnahmen verbessert werden und den Erfordernissen des Denkmalschutzes soll Rechnung getragen werden (vgl. §136 (4) Nr. 4 BauGB).

Vorgehen und Beschlüsse

Im Rahmen der Bestandsaufnahme sowie der Ermittlung der Defizite im Ortskern Obernau und zur Erarbeitung einer planerischen Konzeption wurden, neben eigenen Erhebungen und der Auswertung vorliegender Untersuchungen wie beispielsweise der Städtebaulichen Untersuchung der Ortskerns Obernau (Stadtplanungsamt, Juni 2013), auch schriftliche Befragungen der Grundstückseigentümer sowie der Gewerbetreibenden und Freiberufler im vorgesehene Sanierungsgebiet durchgeführt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Planungs- und Verkehrssenates (PVS) am 12.06.2018 den Entwurf des Berichts vom 09.05.2018 über die Ergebnisse der Vorbereitende Untersuchungen (VU) mit Integriertem Handlungskonzept (IHK) für den Bereich „Ortskern Obernau“ zur Kenntnis genommen.

Gleichzeitig wurde 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.

Die Öffentlichkeit wurde in folgenden Schritten beteiligt:

- am 27.09.2018 fand ab 18:30 Uhr im Pfarrsaal der Pfarrei St. Peter und Paul, Hauptstr. 15, ein Bürgergespräch statt. Es nahmen ca. 70 Personen an diesem Gespräch teil.
- Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 15.10.2018 im Rathaus der Stadt Aschaffenburg 6. Stock, öffentlich aus. Sie konnten dort mit einem sachverständigen Mitarbeiter oder einer sachverständigen Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes erörtert werden.
- Im online-Beteiligungsportal der Stadt (https://www.aschaffenburg.de/Buerger-in-Aschaffenburg/Buergerbeteiligung/Bauleitverfahren-und-staedtebauliche-Planungen/DE_index_4903.html) war der Entwurf der VU mit IHK eingestellt. Es bestand die Möglichkeit, im Zeitraum vom 28.09.2018 bis einschließlich 15.10.2018 über diese Seite Anregungen zur Planung zu geben.

Schriftlich bzw. über das Internetportal gingen vier Stellungnahmen zur Planung bei der Stadt ein.

Ergebnis der Beteiligung

Das Ergebnis der Beteiligung wurde in Berichtform (Bericht vom 15.01.2019) zusammengefasst.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass in den beiden Beteiligungsschritten weder von den Behörden noch von den Bürgern grundsätzlich Einwände gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorgebracht wurden. Im Wesentlichen wurden die Planungen zur Aufwertung des Ortskerns begrüßt.

Als Ergebnis der Beteiligungsschritte ist festzuhalten:

• Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Angeregt wurde, folgende Straßen in das Sanierungsgebiet aufzunehmen: nördliche Hauptstraße, Kirchhofgasse, Spinnersgasse, Am Rathaus. Den Anregungen wird gefolgt.

• Denkmalschutz

Die denkmalschutzrechtlichen Fragen sind für die Grundstückseigentümer von großer Bedeutung.

Die Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Erfordernisse kostete die Eigentümer sehr viel Geld. Interessant ist eine Bebauung des Scheunenkranzes. Vorgeschlagen werden Beratungsleistungen durch die Stadt für die Eigentümer.

Das Gebiet unterliegt weitgehend dem Ensemble-schutz. Hohe Auflagen sind nur bei der baulichen Entwicklung von Einzeldenkmälern zu erwarten. Eine Bebauung des Scheunenkranzes ist möglich.

Eine Beratung der Eigentümer wird durch die im Integrierten Handlungskonzept (IHK) vorgesehene Sanierungsberatung gewährleistet.

• Sanierungsberatung

Eine Beratung der Grundstückseigentümer vor Ort über Möglichkeiten der baulichen Entwicklung wird für erforderlich gehalten.

Im IHK ist ausdrücklich die Einrichtung einer solchen „Sanierungsberatung“ für Grundstückseigentümer vorgesehen. Mit dem hierfür noch zu beauftragenden Planer können auch denkmalpflegerische Belang erörtert werden.

• Ort der Begegnung

Die Einrichtung einer Begegnungsstätte wird von den Bewohnern des Gebiets für sinnvoll gehalten. Allerdings scheidet das alte Rathaus derzeit aus, da hier neue Räume für die Feuerwehr eingerichtet wurden. Als Alternative wird die alte Schule vorgeschlagen.

Die Einrichtung eines „Orts der Begegnung“ ist als Ziel im IHK enthalten. Es bedarf aber noch einer genauen Bedarfsermittlung hinsichtlich dessen Ausgestaltung und Größe, um den Standort dann genau festlegen zu können.

• Freiflächen auf den Grundstücken, Stellplätze

Die Freiflächen auf den Grundstücken sind teilweise sehr beengt. Es fehlen auch Stellplätze.

Im IHK ist vorgesehen, dass die vorhandenen Potenziale durch Neuordnung von Grundstücksflächen nutzbar gemacht werden. Als Garagen können ehemalige Neben- und Stallgebäude genutzt werden.

• Finanzielle Beteiligung Grundstückseigentümer

Es wird befürchtet, dass die Grundstückseigentümer zu den Kosten der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden. Die Sanierung wird im „Vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen entstehen nicht und können somit auch nicht abgerechnet werden.

• Natur- und Artenschutz / Biotope

Die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Aschaffenburg weist auf Folgendes hin:

Aus ökologischen Gründen sollten bei einer Sanierung und Neuerrichtung der Mauern der Biotope Nrn. 1284-001 und 1284-002 diese in Trockenbauweise erstellt werden. Sollte dies aus statischen Gründen nicht möglich sein, kommt evtl. auch ein Einbau von einzelnen künstlichen Hohlsteinen in Frage.

In Beratungsgesprächen bzw. einer Förderfibel soll bezüglich des Artenschutzes darauf hingewiesen werden, dass bei der Sanierungsplanung eine Integration von künstlichen Ersatzquartieren in die Gebäude bereits im Zuge der Planung mögliche Konflikte vermeiden kann und dabei die Eigentümer vorzeitig über die rechtlichen Rahmenbedingungen und finanziellen Fördermöglichkeiten zu informieren.

Schriftliche Befragung der Grund- und Immobilieneigentümer

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 Einstellungen und die Mitwirkungsbereitschaft der Haus- und Grundstückseigentümer mittels einer schriftlichen Vollerhebung ermittelt.

Im Zeitraum Mitte Februar bis Mitte März 2016 erfolgte eine schriftliche Befragung der Grund- und Immobilieneigentümer im Untersuchungsgebiet.

Die schriftliche Befragung diente der frühzeitigen Erörterung der Sanierung, insbesondere der Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer.

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

Im Mai 2016 lagen 71 auswertbare Fragebögen vor. Angeschrieben wurden alle 177 im Grundbuch ausgewiesenen Eigentümer im Untersuchungsgebiet.

Der erzielte Rücklauf von 40 Prozent erlaubt als Stimmungsbild belastbare Aussagen zur Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer.

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

Selbstnutzung und Vermietung

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Selbstnutzung der Gebäude und Grundstücke durch die Eigentümer. Bei den Hauptgebäuden liegt die Selbstnutzungsquote zwischen 67 (2. Obergeschosse) und 82 Prozent (Keller-geschosse). Die höchste Vermietungsquote wird in den 2. Obergeschossen mit 30 Prozent erzielt.

Ähnlich hoch ist die Selbstnutzerquote bei den Nebengebäuden (72 Prozent), den Innenhöfen (85) sowie den Gärten (89). Insofern ist davon auszugehen, dass der Großteil der Eigentümer auch im Gebiet wohnt.

Dies ist im Hinblick auf die Identifikation mit dem Quartier und dem persönlichen Interesse an einer städtebaulichen Sanierung und Erneuerung positiv zu bewerten.

Zu beachten ist, dass der Anteil der Selbstnutzer in der Grundgesamtheit etwas geringer sein dürfte als im Rücklauf, da sich erfahrungsgemäß vor allem Eigentümer an solchen Befragungen beteiligen, die auch im Quartier wohnen und sich mit dem Quartier stärker identifizieren.

Die Leerstandsquote bewegt sich nach Angaben der Eigentümer je nach Geschoss zwischen vier und sieben Prozent.

Dispositionen der Eigentümer

In absehbarer Zeit möchten 12 Prozent der Eigentümer ihre Grundstücke oder Immobilien verkaufen, weitere 10 Prozent planen eine Übergabe an Familienmitglieder. Bei jedem vierten bis fünften Haus werden sich demzufolge in absehbarer Zeit die Besitzverhältnisse – und damit evtl. auch die Ansprüche und Pläne in Bezug auf die Nutzungen – ändern. Umbauten oder Nutzungsänderungen werden von 17 Prozent der Eigentümer geplant.

Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aus Sicht der Eigentümer

Nur rund ein Drittel der Eigentümer sieht keinen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bei der eigenen Immobilie.

Die Liste der als notwendig erachteten Sanierungsmaßnahmen führen eine Sanierung des Dachs (12), eine Fassadensanierung (11) sowie eine energetische Sanierung (8) an. Fünf Eigentümer erachten eine Komplettsanierung als notwendig, zwei Eigentümer halten den Abriss eines Gebäudes für erforderlich.

Eine konkrete Sanierungsabsicht verfolgt in absehbarer Zeit rund die Hälfte der Eigentümer.

Bei den geplanten Sanierungsmaßnahmen steht die Sanierung der Fassaden im Vordergrund. Aufwändigere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (bspw. Dachsanierung oder energetische Sanierung) werden aktuell nur von wenigen Eigentümern geplant.

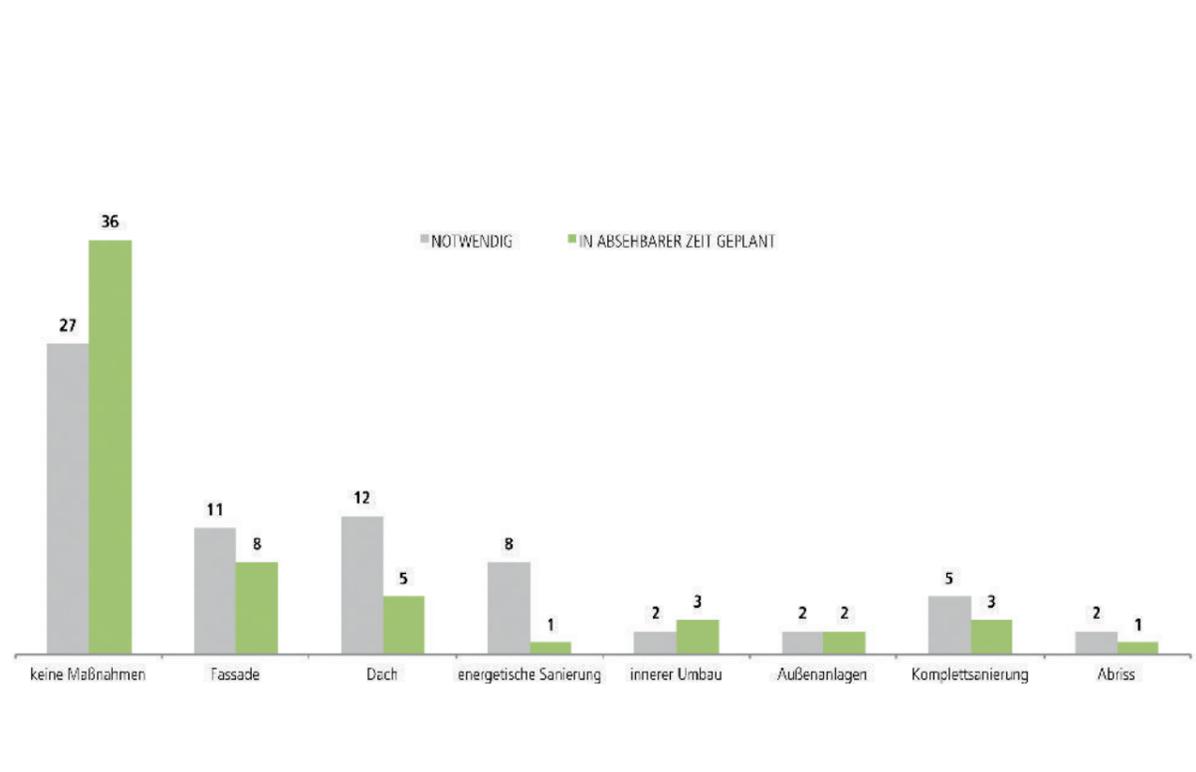
Berücksichtigt werden sollte jedoch, dass sich in dem relativ kleinen Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet schon wenige erfolgreich umgesetzte Sanierungsvorhaben positiv auf das Quartier auswirken würden (et vice versa).

Dies ist als Plädoyer für ein aktives Zugehen auf die mitwirkungs- und veränderungsbereiten Eigentümer in Form von Beratungsleistungen und Investitionsanreizen zu verstehen.

Abb.: Sanierungsbedarf und -absichten aus Sicht der Eigentümer

Quelle: Eigentümerbefragung VU Obernau 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2018

absolute Angaben (n=71), Mehrfachantworten möglich



Restriktionen und Grundstückszuschnitte

Das Untersuchungsgebiet ist durch kleinteilige Grundstückszuschnitte und Besitzverhältnisse geprägt. Dadurch sind im Laufe der Jahrzehnte gegenseitige Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Eigentümern entstanden. So geben knapp 20 Prozent der Eigentümer an, dass sie sich die Nutzung einzelner Grundstücksteile mit anderen Eigentümern teilen. Weitere sieben Prozent der Eigentümer machen Angaben dazu, dass durch ihre Immobilien fremde Grundstücke teilweise überbaut werden.

Explizit wird von einigen Eigentümern auf die Abhängigkeiten zwischen benachbarten Eigentümern im Falle von baulichen Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen auf den Grundstücken hingewiesen. Zu diesen gegenseitigen Abhängigkeiten zählen die teilweise ungünstigen Grundstückszuschnitte, die sich jedoch im Zuge von Neuordnungen und Umlegungen im Einvernehmen zwischen benachbarten Eigentümern verbessern ließen.

Ein Viertel der Eigentümer steht deshalb Neuordnungen der Grundstückszuschnitte oder einer Umlegung grundsätzlich offen gegenüber. Die Bereitschaft der Eigentümer, sich zu einer Neuordnung der Grundstücksverhältnisse bereit zu erklären, könnte sich in persönlichen Beratungsgesprächen unter Aufzeigen der individuellen und konkreten Vorteile und Möglichkeiten sicher noch erhöhen lassen.

Zu den gegenseitigen Abhängigkeiten zählen auch Fragen der gesicherten Erschließung. Zum einen können sich vorhandene Wege- und Fahrrechte negativ beim Verkauf von Grundstücken auswirken.

Ein Eigentümer weist darauf hin, dass der Verkauf seines Grundstückes an dem vorhandenen Wegerecht für den Nachbar gescheitert ist.

Zum anderen sind Nutzungsänderungen oder bauliche Maßnahmen auf den Grundstücken nur zulässig, wenn die Erschließung dauerhaft gesichert ist. Der Erfahrung nach bestehen in solchen eigentumsrechtlichen Gemengelagen wie dem Untersuchungsgebiet zwar oftmals privatrechtliche Grunddienstbarkeiten, die das Verhältnis zwischen den Eigentümern regeln (bspw. Einräumen eines Wege- oder Überfahrrechts).

Die seit dem Jahr 1998 in Artikel 4 Abs.2 Nr.2 BayBO geforderte dingliche Sicherung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde wurde jedoch in vielen Fällen nicht vereinbart bzw. eingetragen. Dies steht dann einer Bebaubarkeit des Grundstücks entgegen.

In welchem Umfang dies für das Untersuchungsgebiet zutrifft, wäre in vertiefenden Untersuchungen anhand einer Sichtung der Grundbucheinträge zu prüfen. Lösungen können hier in der Regel nur einvernehmlich zwischen den Eigentümern herbeigeführt werden.

Investitionssicherheit und –anreize

Hinsichtlich der Investitionsbereitschaft sind nach Meinung einiger Eigentümer zwei Aspekte von besonderer Bedeutung:

Zum einen ist dies der unklare Zulässigkeitsrahmen für eine Hinterlandbebauung, die sich im Untersuchungsgebiet nach Maßgabe der §§ 34 bzw. 35 BauGB richtet.

Mehr Klarheit könnte hier ein städtebaulicher Rahmenplan schaffen, der Bestandteil der Sanierungsziele wird und das Maß einer baulichen Nutzung sowie Baugrenzen oder -linien aufzeigen könnte. Eine andere Möglichkeit besteht in der Überplanung des Gebietes und der Aufstellung eines qualifizierten oder einfachen Bebauungsplanes. Die Überplanung eines kleinteiligen Bestandsgebietes birgt jedoch einen nicht unerheblichen Aufwand bzw. ein erhebliches Konfliktpotenzial in sich. Im Einzelfall bietet sich deshalb die Überplanung von Teilbereichen als die praktikablere Lösung an.

Zum anderen werden im Rücklauf der Befragung die besonderen Schwierigkeiten in der Sanierung von Gebäuden mit denkmalschutzrechtlichen Auflagen beschrieben. Geäußert wird der Wunsch nach finanziellen Anreizen und auch Beratungsleistungen in der Sanierung. Vor allem die „Angst vor dem Denkmalschutz“ sollte potenziellen Interessenten genommen werden.

Sonstige Hinweise

An der Anmietung von Stellplätzen außerhalb des eigenen Grundstücks sind gut 20 Prozent der Eigentümer interessiert. Meist werden die PKW auf den eigenen Grundstücken oder im öffentlichen Straßenraum abgestellt.

Quartiersgaragen (bspw. in Form von Parkscheunen) könnten das Stellplatzangebot erweitern und Gestaltungsspielräume in der Nutzung der privaten Grundstücksflächen schaffen.

Befragung der Betriebsinhaber

Zusätzlich zur Befragung der Grundeigentümer wurden auch die im Untersuchungsgebiet ansässigen gewerblichen Betriebsstätten schriftlich befragt.

Von den 12 erfassten und angeschriebenen Betriebsstätten liegen vier auswertbare Fragebögen vor. Aufgrund der geringen Fallzahl sind die Ergebnisse der Befragung nicht aussagekräftig.

Im Tenor handelt es sich bei den antwortenden Betrieben um Betriebe, die auch in absehbarer Zeit am jetzigen Standort verbleiben wollen, gleichwohl der Standort eher kritisch gesehen wird.

Verwiesen wird auf die Verkehrsberuhigung der Hauptstraße, die als Ursache für ein „Ladensterben“ und einen Verlust der Versorgungsfunktion des Ortskerns gesehen wird.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 Abs. 2 mit Schreiben vom 14.09.2018 am Verfahren beteiligt. Sie erhielten Gelegenheit, bis zum 15.10.2018 Stellung zur Planung zu nehmen.

Das Ergebnis wurde von der Stadtverwaltung in einer Abwägungstabelle dargestellt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Rahmen der Beteiligung seitens der Träger öffentlicher Belange keine grundsätzlichen Einwände gegen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes vorgebracht wurden. Im Wesentlichen werden die Planungen zur Aufwertung des Ortskerns begrüßt.

Auf folgende Anregungen ist besonders hinzuweisen:

- Die im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom **Amt für Brand- und Katastrophenschutz** geschilderte Problematik, dass ausrückende Fahrzeuge der Feuerwehr durch die beengte Straße „Am Rathaus“ in Verbindung mit in diesem Bereich geparkten Pkw behindert werden, soll n.M. gem. ebenfalls geschildertem Lösungsvorschlag behoben werden.

Durch Flächenzukauf könnte die Straße um 1,5 Meter verbreitert und die Ausfahrtmöglichkeit der Feuerwehr deutlich verbessert werden.

Sollte das hierfür benötigte Grundstück verkauft werden, sollte die Stadt ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nutzen, um das Vorhaben im Sinne der Feuerwehr umzusetzen.

Bau- und kunstdenkmalpflegerische Belange:

Dem Wunsch des **Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung**, bei jeder Veränderung im Ensemble bzw. an Baudenkmalern (Erlaubnis- bzw. Baugenehmigungsverfahren) frühzeitig eingebunden zu werden, wird entsprochen.

Das Sanierungsgebiet wird förmlich durch Erlass einer Satzung festgelegt, so dass die Stadt ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken im Altort besitzt.

Der Wunsch der BayLfD, einen Bebauungsplan auf-

zustellen und eine Gestaltungssatzung zu erlassen, wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf umgesetzt. Hinweise auf den möglichen Erlass eines Bebauungsplans oder einer Gestaltungssatzung sind in der Beschreibung der Ausgangssituation in VU / IHK bereits enthalten.

Bodendenkmalpflegerischer Belange:

Dem Vorschlag des **Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Referat B Q - Bauleitplanung** folgend, werden im Folgenden Hinweise bzgl. Bodendenkmalpflegerischer Belange aufgenommen:

Im Geltungsbereich der VU zum Sanierungsgebiet „Ortskern Obernau“ liegen lt. BLfD folgende Bodendenkmäler: D-6-6020-0190, D-6-6020-0191 und D-6-6020-0207.

Hierbei handelt es sich um untertägige Siedlungsteile des Mittelalters und der frühen Neuzeit von Obernau, innerhalb der ehem. spätmittelalterlichen Ortsbefestigung, untertägige Bauteile der frühneuzeitlichen Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul von Obernau sowie Fundamente mittelalterlicher Vorgängerbauten sowie um untertägige Teile der spätmittelalterlichen Ortsbefestigung Obernaus.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Ein Plan mit Darstellung der bekannten Bodendenkmäler im Geltungsbereich findet sich auf Seite 53 des Berichts.

Darüber hinaus wird auf die Informationen hinsichtlich weiterer vermuteter Bodendenkmäler im Näherbereich zu den markierten Bodendenkmälern unter verwiesen; diese können unter folgendem Link abgerufen werden: http://www.blfd.bayern.de/medien/denkmalpflege_themen_7_denkmalvermutung.pdf verwiesen.



Bekannte Bodendenkmäler im Geltungsbereich
Bildschirmfoto <http://geoportal.bayern.de/> am 23.01.2019

Geofachdaten: © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege;
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019

- Der **Heimatspfleger der Stadt Aschaffenburg** weist auf eine Reihe alter, verputzter Fachwerkhäuser in der Hauptstraße hin und würde es begrüßen, wenn das Fachwerk einiger dieser Häuser wieder freigelegt werden würde.

Die Empfehlung, einen Bebauungsplan aufzustellen, wird zur Kenntnis genommen und bei Bedarf umgesetzt.

Für die als Ziel im IHK enthaltene Einrichtung eines „Ortes der Begegnung“ bedarf es noch einer genauen Bedarfsermittlung hinsichtlich dessen Ausge-

staltung und Größe, um den Standort dann genau festlegen zu können.

- Das **Büro des Oberbürgermeisters der Stadt Aschaffenburg, Abteilung Wirtschaftsförderung** regt für den Fall von Tiefbaumaßnahmen im öffentlichen Raum grundsätzlich an, Leerrohre für eine spätere Glasfaserversorgung der einzelnen Gebäude zu berücksichtigen.

Nachdem die Stärken-Schwächen-Analyse die wesentlichen städtebaulichen Miss-Stände und den Sanierungsbedarf aufgezeigt 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 Stadt Aschaffenburg bereits für die Vorbereitung und Durchführung der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen entwickelt hat.

Die städtebaulichen Ziele werden unter anderem in Form von Rahmenkonzepten beschrieben und erläutert.

Strategische Entwicklungsziele

I. Erhalt des städtebaulichen Ensembles und der denkmalgeschützten Bausubstanz

Die besonderen Qualitäten der historischen und teilweise denkmalgeschützten Bausubstanz sollen erhalten werden.

In enger Abstimmung zwischen den Eigentümern, der Stadt Aschaffenburg und den Denkmalschutzbehörden sollen die besonderen städtebaulichen Qualitäten des Quartiers herausgearbeitet werden und im Rahmen der Möglichkeiten an heutige Anforderungen an das Wohn- und Arbeitsumfeld angepasst werden.

II. Sensibilisierung für denkmalpflegerische Belange

Die Eigentümer, Pächter und Bewohner im Quartier sollen für die besonderen Qualitäten, aber auch für die besonderen Herausforderungen im Umgang mit denkmalgeschützter Bausubstanz sensibilisiert werden.

Privaten Investoren soll durch umfangreiche Beratungsleistungen und Anreizinstrumente die „Angst vor dem Denkmal“ genommen werden.

Zusätzlich soll durch die Kommunikation positiver Beispiele in Form von erfolgreich umgesetzten Sanierungsmaßnahmen ein positives Investitionsklima geschaffen werden.

III. Stärkung der Wohnfunktion durch ein Wohnen in allen Lebensphasen

Der Stadtteil Obernau und sein historischer Dorfkern sollen als attraktiver Wohnort in ruhiger Lage gestärkt und weiter entwickelt werden.

Einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl ist entgegenzuwirken und die vorhandene ausgewogene Sozialstruktur der Bevölkerung ist zu stabilisieren.

Dazu sollen Möglichkeiten für ein Wohnen in allen Lebensphasen aufgezeigt und umgesetzt werden.

IV. Planen und Bauen in Nachbarschaften

Ein „Planen und Bauen in Nachbarschaften“ soll als Leitbild einer auf Kooperation beruhenden Gebietsentwicklung etabliert werden.

Sinnvolle bauliche Weiterentwicklungen sind unter anderem aufgrund der Grundstückszuschnitte und Erschließungssituation meist nur im Zusammenwirken benachbarter Eigentümer möglich.

Möglichkeiten für Grundstücksneuordnungen und Umliegungen sollen im Einzelfall geprüft und unter Aufzeigen der individuellen Vorteile mit den jeweiligen Eigentümern diskutiert werden.

V. Barrierefreie- und -arme Gestaltung des öffentlichen Raums

Der öffentliche Raum soll qualitätsvoll weiterentwickelt werden und barrierefrei bzw. barrierearm als Treffpunkt für alle Generationen gestaltet werden.

VI. Aufwertung und verbesserte Anbindung des Mainvorlandes

Das Mainvorland soll durch einen Ausbau der Wegeverbindungen zum Ortskern besser an diesen angebunden werden.

Die Gestaltungsqualitäten im Bereich der privaten Maingärten sollen verbessert werden.

VII. Wertschöpfung aus dem Tagestourismus

Das vorhandene Gewerbe soll in seinem Fortbestand gesichert werden.

Neben einer Stabilisierung der Einwohnerzahlen soll dazu die Wertschöpfung in Verbindung mit dem Tagestourismus (Radfahrer im Mainvorland) erhöht werden.

Einführung

Das Rahmenkonzept gibt eine Übersicht über Maßnahmen, die mit Hilfe von Mitteln der Städtebauförderung durch die Stadt Aschaffenburg durchgeführt, gefördert oder durch städtebauliche Rahmensetzungen 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 Verkehrsverhältnisse, der Aufwertung des Wohnumfelds und der Entwicklung eines Identität stiftenden Umfelds zu verbessern. Diese Maßnahmen haben zugleich das Ziel, die private Investitionsneigung sowie private, bürgerschaftliche Initiativen anzuregen und zu unterstützen.

Die städtischen Maßnahmen umfassen die städtebauliche Beratung und im Bedarfsfall die Erstellung von Feinuntersuchungen.

Sofern die Maßnahmen nicht nach §34 BauGB hinreichend abgesichert werden können, ist die Erstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Die im Bereich privater Grundstücke vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen im Wesentlichen die planerische Begleitung der Neuordnung und Weiterentwicklung von Bauflächen.

Um eine Entflechtung der teilweise komplexen Grundstücksverhältnisse zum Zwecke einer nachhaltigen Entwicklung von Grundstücken zu erreichen, ist ein Zwischenkauf durch die Stadt denkbar.

Private Maßnahmen, wie zum Beispiel die Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen, die Begrünung von Fassaden o.ä. können wie auch die städtischen Maßnahmen durch Förderprogramme unterstützt werden.

Die Leistungen der Stadt umfassen in diesem Fall die Beratung, die Erstellung und Prüfung der Zuwendungsanträge und Verwendungsnachweise sowie den städtischen Anteil an der förderfähigen Summe.

Städtebaulich-denkmalpflegerische Aspekte

Die städtebauliche Charakteristik des historischen Ortskerns ist geprägt durch die Bautypologie der Haus-Hof-Bebauung entlang der Hauptstraße mit dem dahinter liegenden Scheunenkranz, der die ursprüngliche Kontur der Bebauung umschreibt.

Der innere Ortskern steht unter Ensembleschutz. Innerhalb des Ensembles ist im Bereich um Rathaus und Kirche eine zusammenhängende Gruppe von Gebäuden als Einzeldenkmale gelistet.

Eine weitere Gruppe von Denkmälern befindet sich am südöstlichen Rand des historischen Ortskerns. Im nordwestlichen Teil sind lediglich drei Gebäude als Einzeldenkmal erfasst. Neben den Gebäuden stehen auch Einfriedungsmauern und Hoftore unter Denkmalschutz.

Neben dem Erhalt der einzelnen Kulturdenkmäler ist es essentiell, die Anwesen, die nicht unter Denkmalschutz

stehen, jedoch im Sinne des Ortsbildes als Ensemble unbedingt erhaltenswert sind, vor Verfall und Abriss zu bewahren. Fehlstellen des Ensembles sollten durch sich harmonisch in das Ortsbild einfügende Neubauten aufgefüllt werden.

Im Konzept des städtebaulichen-denkmalpflegerischen Wertepans sind Gebäude oder Gebäudegruppen beschrieben, die aufgrund ihrer baulichen Ausprägung essentielle Bestandteile des bestehenden städtebaulichen Milieus des historischen Ortskerns sind und für die daher die Aufnahme in die Denkmalliste empfohlen wird.

Darüber hinaus sollte die Wahrung des Identität stiftenden Ortsbildes durch Satzungen und weitere begleitende Verfahrensschritte, wie Beratungen und ein kommunales Förderprogramm unterstützt werden.



Öffentlicher Raum / Straßenraum

- Aufwertung Kreuzungsbereiche 
- Aufwertung Wege u. Gassen 
- Aufwertung Straßenraum durch Begrünung / Neupflanzung Bäume 
- Erhalt bestehende Bäume 
- Neupflanzung Bäume 
- Schaffung gastronomisches Angebot am Mainvorland 
- Aufwertung durch Begrünung 

Wegeverbindungen

- Touristische Beschilderung / Hinweis auf Altort - Rundweg 
- Schaffung Durchwegung 
- Schaffung / Aufwertung Rad- u. Fußwegverbindung 

Erhalt u. Ergänzung ortsbildprägende Bausubstanz

- Erhalt Hauptgebäude an der Hauptstraße 
- Ergänzung Hauptgebäude an der Hauptstraße 
- Neuordnung - Hofanlage; Grundstücksneuordnung, Aufwertung Freifl. etc. 
- Erhalt Scheunenkranz; Umnutzung zu Wohn- u. Lagerzwecken 
- Ergänzung Scheunenkranz 
- Erhalt / Aufwertung Maingärten 
- Ergänzung Gebäude / Nachverdichtung 
- Neuordnung 
- Erhalt ortsbildprägende Mauern u. Einfriedungen 
- Ergänzung u. Aufwertung Mauern u. Einfriedungen 
- Erhalt / Wiederherstellung Biotop Mauern 

- Gebäude 
- Flurstücksgrenzen 
- Umgriff VU 



- Denkmalgeschütztes Ensemble 
- Einzeldenkmal 
- Denkmalgeschützte Mauer 
- Denkmalgeschütztes Hoftor 
- Aufnahme in Denkmalliste empfohlen 
- Ortsbildprägende Mauern 
- Ortsbildprägende Gebäudekanten Hauptstraße 
- Ortsbildprägende Gebäudekanten Hauptstraße - Fehlstellen 
- Ortstypische Haus-Hof-Anlage 
- Ortstypischer (ursprünglich geschlossener) Scheunenkrans 
- Maingärten 
- Hauptgebäude 
- Nebengebäude 
- Flurstücksgrenzen 
- Umgriff VU 

4.2.3 Gestaltungsgrundsätze

Das Ortsbild ist geprägt durch eine Bautypologie giebelständiger Hauptgebäude mit dahinterliegenden Hofflächen und Nebengebäuden.

Die Haus-Hof-Anlagen erhielten ihren Abschluss zum Mainvorland hin durch traufständige Scheunengebäude, die in der Regel in Parzellenbreite das Grundstück zum anschließenden Gartenland begrenzen.

Der Abschluss der Hofflächen erfolgte traditionell durch Mauern und Hoftore. Im Südwesten der Hauptstraße, zum Mainufer gelegen, hat sich diese Struktur weitestgehend erhalten.

Dieses Bauprinzip stellt heute noch die bestimmende Charakteristik des Ortsbildes dar. Trotz der Wandlung der Nutzungsart von einer landwirtschaftlich geprägten Baustruktur zu einer im Wesentlichen

durch das Wohnen bestimmten Nutzung erscheint diese Typologie geeignet, die Gewinnung eines qualitativollen Wohnumfeldes mit dem Erhalt der Identität stiftenden Merkmale des Ortes zu verbinden.

Hierzu sollte hinsichtlich der Nutzung Folgendes festgeschrieben werden:

- Das Haupthaus an der Straße war und bleibt Wohnhaus.
- Die Scheune (als Umbau oder Neubau) wird zum Wohngebäude.
- Die Neben- und Stallgebäude werden zu Garagen und Abstellräume umgenutzt, neu erstellt oder zum Zweck der Gewinnung von Freiflächen entfernt, der Hof – einst Betriebsfläche – wird zum Gemeinschaftsbereich.



Für den Altort / Hauptstraße typische, giebelständige Haupthäuser mit Einfriedung und Hoftor (o.M.).

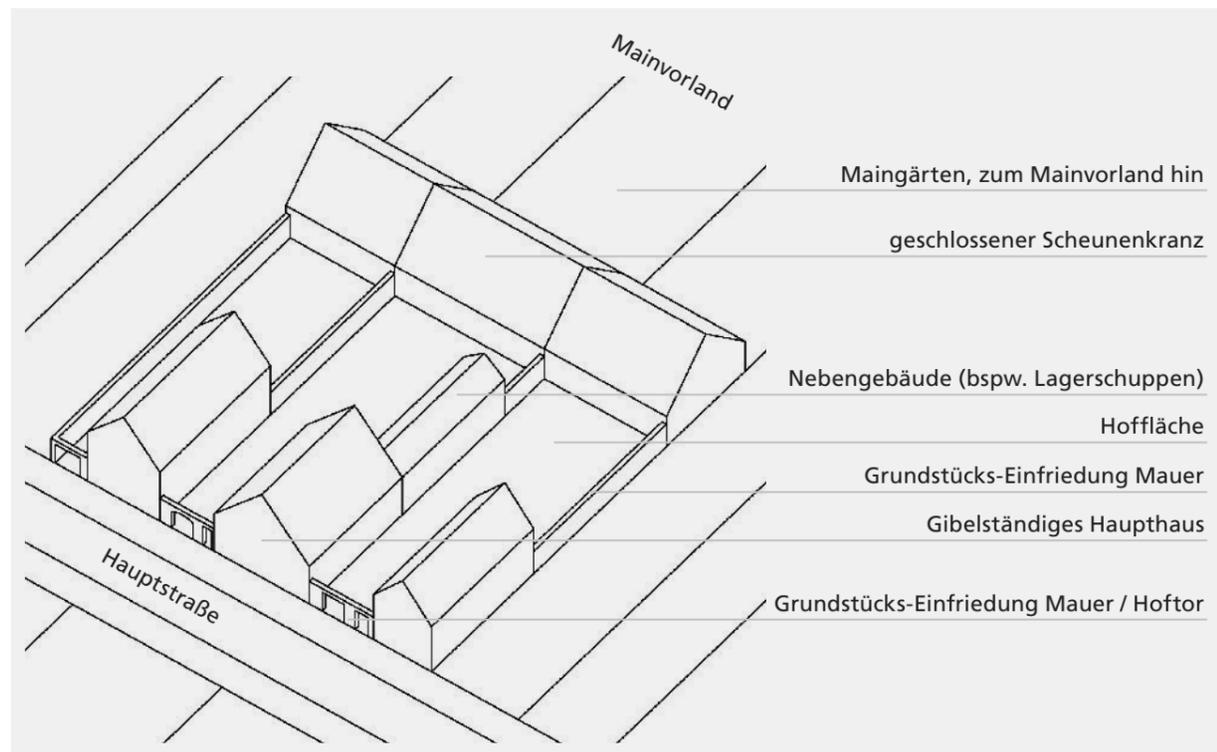
Grafik H. Neu 2018

Zum Erhalt der städtebaulichen Struktur sollten die folgenden Gestaltungsgrundsätze festgeschrieben werden:

- Giebelständiges Hauptgebäude in halboffener Bauweise (einseitige Grenzbebauung) mit definierter minimaler und maximaler Trauf- und Firsthöhe sowie Festlegung der Dachneigung.
- Traufständige Stellung des Scheunengebäudes mit definierter minimaler und maximaler Traufhöhe und Festlegung der Dachneigung.
- Festlegung der Einfriedungen als Mauern.
- Abschluss der Grundstücke zur Hauptstraße hin mit Hoftoren.

Zum Erhalt des Ortsbildes sollten weiterhin die folgenden Festlegungen getroffen werden:

- Gestaltung der Giebelwände zur Straße als verputzte Lochfassade oder als Fachwerk.
- Art der Dacheindeckung des Hauptgebäudes und der Scheunengebäude mit Festlegungen zu Dachüberstand an Ortgang und Traufe.
- Ausbildung von Grundstückseinfriedungen und Hoftoren.
- Festlegungen zur Gestaltung von Fenstern und Türen.
- Material und Farbgebung in Abstimmung mit dem Ensemble.



Ortstypische Struktur Altort / Hauptstraße. Haus-Hof-Anlagen mit Scheunenkranz (idealisierte Darstellung)

Grafik H. Neu 2018

4.2.4 Planen in Nachbarschaften – Konzeptstudien für ein neues Leben in Obernau

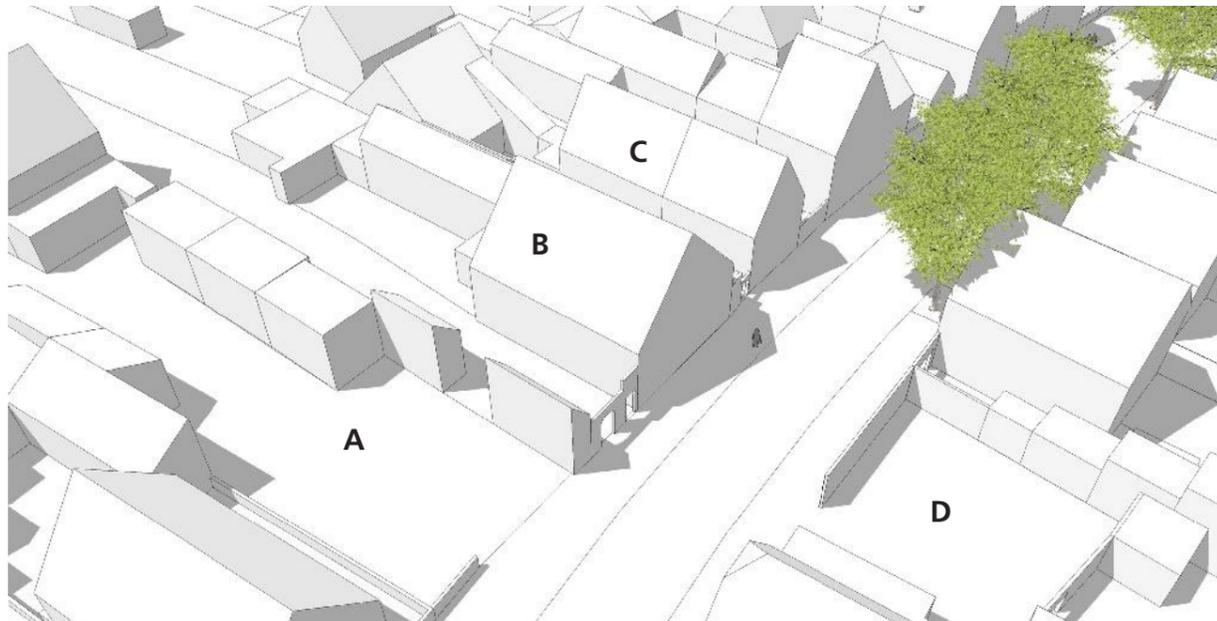
Die im vorausgegangenen Kapitel beschriebenen Gestaltungsgrundsätze geben den Rahmen für die Umsetzung von Neu- und Umbauten vor.

Die Konzepte sollen dabei so entwickelt werden, dass die benachbarten Grundstücke jeweils von den Maßnahmen in deren Umfeld profitieren.

Um ggf. vorhandene Hemmnisse zu überwinden und Synergien bestmöglich nutzen zu können, sollte ein gemeinschaftlicher, Dialog basierter Neuordnungs-, Planungs- und Bauprozess stattfinden.

Bei der nachfolgend dargestellten Konzeptstudie handelt es sich um eine Fiktivplanung, die eine mögliche Vorgehensweise illustriert.

Ausgangslage



Beispielhafte bestehende Situation Altort / Hauptstraße (vereinfachte Darstellung)

Konzeption und Grafik H. Neu 2018

Grundstück A

Das Vorderhaus war abgebrochen worden. Das Grundstück stellt aktuell eine städtebauliche und denkmalpflegerische (Ensemble) Fehlstelle dar.

Grundstück B

Das Vorderhaus hat durch die Längsaufteilung des Gebäudes sehr ungünstige Grundriss-Zuschnitte und besitzt eine schlechte Nutzungsperspektive. Es besteht jedoch Potential im Bereich des Scheunenkranzes.

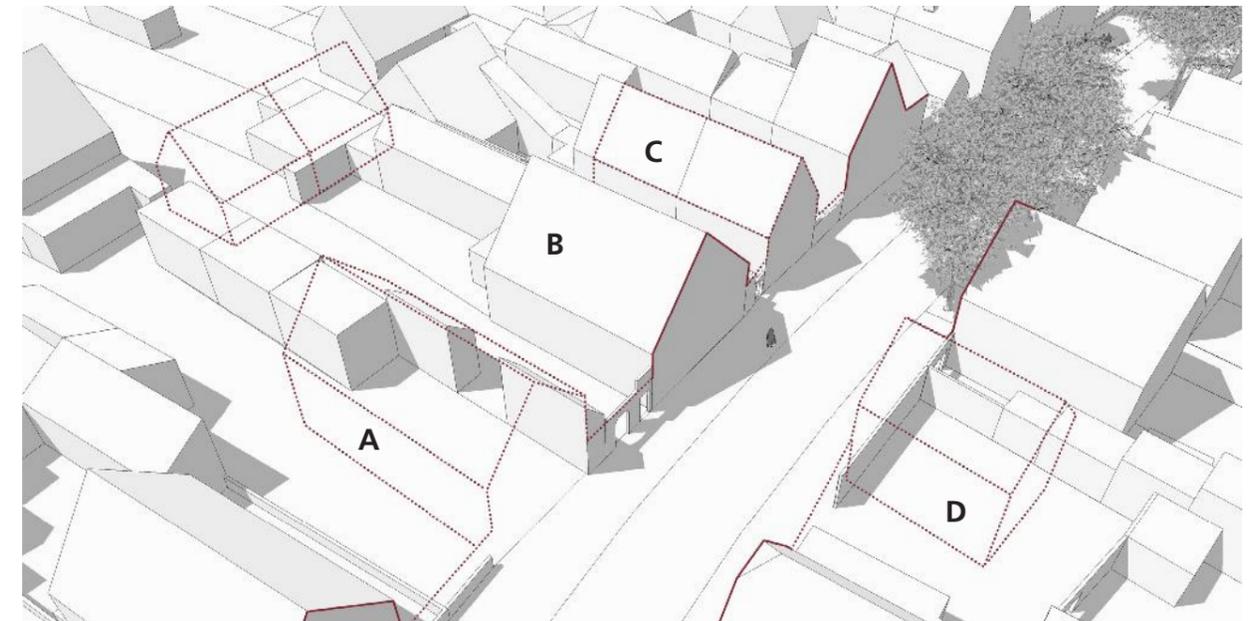
Grundstück C

Das Vorderhaus ist derzeit quer geteilt und ungenutzt. Die Nutzungsperspektiven sind aufgrund der Erschließungssituation, der räumlichen Enge und der kleinen Räume schwierig. Die Scheunen bieten jedoch Potential.

Grundstück D

Das Vorderhaus war abgebrochen worden. Das rückliegende Grundstück wird über das an die Hauptstraße grenzende Grundstück erschlossen.

Städtebaulich-denkmalpflegerische Rahmenbedingungen



Beispielhafte bestehende Situation mit Darstellung der Rahmenbedingungen (rote Umrandung).

Konzeption und Grafik H. Neu 2018

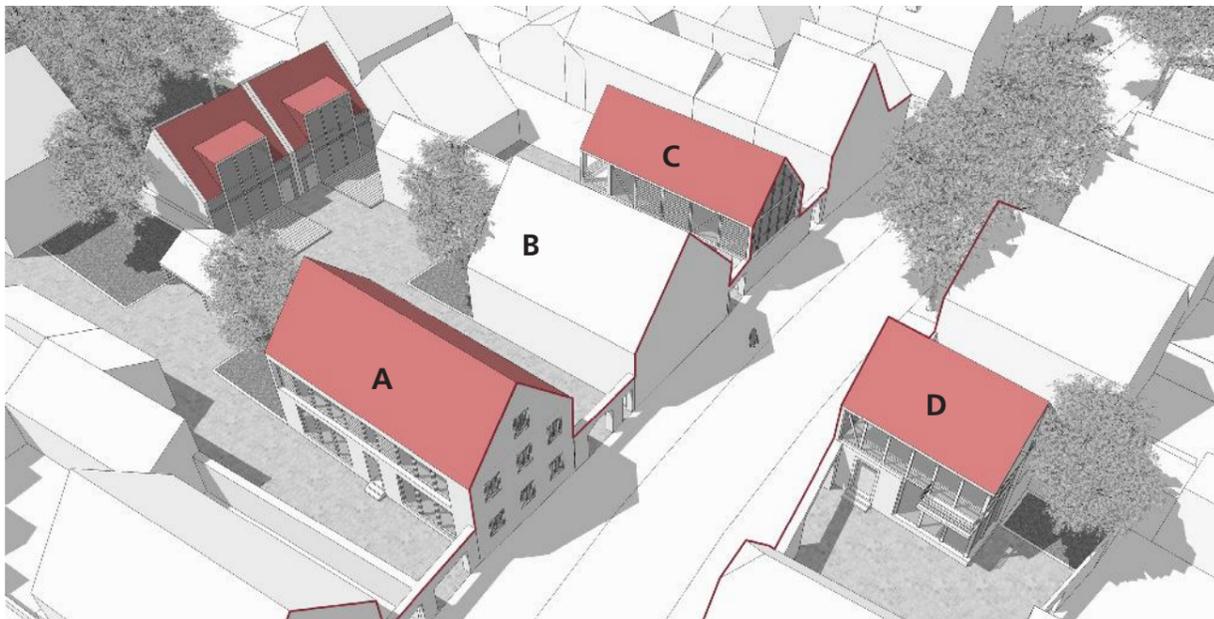
Rahmenbedingungen

Definiert sind die Gebäudestellung / Dachform, die Position sowie das Volumen der Baukörper und der Einfriedungen.

Diese leiten sich ab von den prägenden städtebaulichen Merkmalen der ortstypischen Gehöfte des Altorts Obernau.

4.2.4 Planen in Nachbarschaften – Konzeptstudien für ein neues Leben in Obernau

Konzept



Beispielhaftes Konzept Neuordnung und Neubebauung.

Konzeption und Grafik H. Neu 2018

Grundstück A

Durch Abbruch einiger kleiner Nebengebäude auf den Grundstücken A und B kann auf Grundstück A in halboffener Bauweise neu gebaut werden. Im hinteren Grundstücksteil wird eine kleine „Parkscheune“ gebaut, die von A und B hälftig genutzt werden kann.

Grundstück B

Dargestellt ist eine Neubebauung im Bereich des Scheunenkranzes. Nachfolgend könnte das Vorderhaus zusammengeführt, saniert oder neu gebaut werden.

Grundstück C

Neubau des Hauptgebäudes. Dargestellt ist hier eine Sonderbauform. Das Erdgeschoss wird im hinteren Teil als offene „Parkscheune“ genutzt (eventuell als E-Station). Das Obergeschoss dient als großzügige Atelierwohnung.

Grundstück D

Nach Abbruch eines kleinen Anbaus im südlichen Teil kann das Grundstück neu bebaut werden. Die Erschließung des rückwärtigen Grundstücks ist zu sichern.

Gestaltprinzipien



Beispielhafte Neubebauung.

Konzeption und Grafik H. Neu 2018

Architektur

Die Gebäude und Einfriedungen sollen sich auf Basis definierter Gestaltungsgrundsätze typologisch und in ihrer architektonischen Ausprägung in das schützenswerte Ortsbild einfügen.

Dabei können die Gebäude durchaus in einer zeitgemäßen Architektur entstehen.



4.3.1 Vorschlag und Begründung zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet für die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen folgt in seinem Umgriff städtebaulich und freiraumplanerisch nachvollziehbaren Grenzen.

Es umfasst im Wesentlichen den Umgriff des Denkmalensembles Ortskern Obernau, ergänzt um die bebauten Hinterliegergrundstücke in Richtung Maintal- und Sulzbacher Straße sowie die rückwärtigen Parzellen im Mainvorland. Das Untersuchungsgebiet umfasst rund 8,35 Hektar.

Mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Ortskern Obernau wird das Ziel verfolgt, die in den vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigten städtebaulichen Miss-Stände im Sinne der §§136 (3) und 171e (2) BauGB zu beheben.

Um die Miss-Stände zu beheben und die aufgezeigten Sanierungsmaßnahmen erfolgreich umsetzen zu können, ist gemäß § 142 (1) und (3) 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. 3 BauGB ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

- Gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) kann der Steuerpflichtige in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu neun Prozent und in den darauf folgenden vier Jahren jeweils bis zu sieben 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 beabsichtigten Zielen der Sanierung stehen.
- Ein Sanierungsgebiet ist eine Grundlage für die Förderung aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ (bzw. für die Förderung aus einem anderen Bund-Länder-Programm).

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.

Der kompakte Umgriff und die Gebietsgröße erlauben trotz der zu erwartenden intensiven Abstimmungsprozesse mit den Betroffenen eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung.

Es wird ein Sanierungsumgriff vorgeschlagen, der abgeleitet von den Erkenntnissen der vorliegenden Untersuchung mit Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger von der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes abweicht.

Sanierungsverfahren

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

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

Begründung

Wesentliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen wären bspw. zu erwarten durch grundlegende Neuordnungen mit umfangreichem Grunderwerb durch die Stadt Aschaffenburg, das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Bodenordnung oder höherwertige bzw. intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Die Durchführung solcher Maßnahmen ist für das Untersuchungsgebiet jedoch gar nicht bzw. in sehr untergeordnetem Umfang vorgesehen.

Die Sanierung sieht ferner keine umfassende Umstrukturierung des Gebietes vor. Schwerpunkte der Sanierung sind die private Modernisierung, Instandsetzung und Erhaltung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Basis von Freiwilligkeit und Anreizförderung.

Zur Umsetzung der Ziele der Sanierung kommt ggf. ergänzend die Anwendung der Bestimmungen der §§ 45ff. BauGB (Umlegung) bzw. der §§ 80-84 BauGB (Vereinfachte Umlegung) in Betracht. Mögliche Wertsteigerungen als Folge der Umlegung können dann nach den Bestimmungen der §§ 45ff. BauGB bzw. der §§ 80-84 BauGB ausgeglichen werden. Von der

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

Die Sanierungsziele können im vereinfachten Verfahren auch dadurch erreicht werden, indem die sanierungsrechtlichen Bestimmungen des § 144 Abs. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden. Danach bedürfen Bauvorhaben und Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Mit dieser sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht bei benannten Vorhaben können bauliche, städtebauliche und ökonomische Entwicklungen im Sanierungsgebiet reguliert bzw. gesteuert werden.

Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben in Verbindung mit den §§ 144 (1) sowie 14 (1) Nr.1 BauGB zählt auch die Beseitigung von baulichen Anlagen. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts eröffnet der Stadt Aschaffenburg in diesem Zusammenhang neue Möglichkeiten zur Durchsetzung der Belange des Denkmalschutzes.

Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht ist insofern ein wesentliches und wichtiges Steuerungsinstrument in der Umsetzung der Sanierungsziele.

In Teilbereichen des Untersuchungsgebietes wurden die bestehenden Grundstückszuschnitte als Defizit identifiziert.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele sollen die Möglichkeiten für Neuordnungen geprüft werden. Es ist zu erwarten, dass in diesen Bereichen weitere Grundstücksteilungen die Umsetzung der Ziele der Sanierung wesentlich erschweren würden.

Die Sanierung soll in vereinfachten Verfahren ohne Abrechnung einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erfolgen. Unabhängig davon besteht nach Erlass

der Satzung ein Vorkaufsrecht an Grundstücken auf Basis des § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Generell gelten auch die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten gemäß § 144 Abs. 1 BauGB (z. B. für Vorhaben gemäß § 14 Abs. 1 BauGB).

Die Einführung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB (u. a. gelten diese für die Veräußerung von Grundstücken, für die Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten und für Grundstücksteilungen) ist nicht für das gesamte Sanierungsgebiet notwendig.

Dort, wo schon geordnete Grundstücksverhältnisse bestehen, kann auf diese Genehmigungspflichten verzichtet werden. Im Bereich um den südlichen Teil der Hauptstraße, also im alten Ortskern, ist teilweise aber eine Grundstücksarrondierung erforderlich. Für diesen Teilbereich wird daher die Einführung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 empfohlen. Verbunden ist dies mit der Eintragung eines Sanierungsvermerks in Abteilung II des Grundbuches für die dort gelegenen Grundstücke (diese Fläche ist in der Sanierungssatzung mit einer roten Linie umgrenzt).

4.3.2 Programmumsetzung in der Städtebauförderung

Das Untersuchungsgebiet „Ortskern Stadtteil Obernau“ wurde bereits in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt – Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ aufgenommen. Im Programmjahr 2017 verfügte dieses Programm über die höchste Mittelausstattung der Bund-Länder-Programme. Eine Programmalternative hätte unter thematischen Gesichtspunkten in Form des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bestanden.

Mit der Erarbeitung des nun vorliegenden integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes wurde eine wichtige Fördervoraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln geschaffen.

Zu den wesentlichen förderfähigen Maßnahmen in der Programmumsetzung der Sozialen Stadt zählen unter anderem:

- die Erstellung vorbereitender und vertiefender städtebaulicher Untersuchungen
- die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (insbesondere zur Aufwertung des Wohnumfeldes, als Treffpunkte sowie zum barrierefreien Ausbau)
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- kommunale Förderprogramme
- Leistungen der Sanierungsberatung, eines Quartiersmanagements und die Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

Die im vorliegenden Handlungskonzept aufgezeigten Maßnahmen im öffentlichen bzw. privaten Verantwortungsbereich können durch den o.a. Katalog förderfähiger Maßnahmen abgedeckt werden.

Als Fördergebiet soll ein Sanierungsgebiet nach §142 BauGB förmlich festgelegt werden.

Ein Schwerpunkt in der Programmumsetzung ist in der städtebaulichen Aufwertung des Quartiers und in einer Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zu sehen. Eine Modernisierung der kleinteiligen und teilweise historischen Bausubstanz mit Anpassung an die heutigen Ansprüche an Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist dazu erforderlich. Die Wohnfunktion im Programmgebiet soll gestärkt werden und der Bevölkerungsrückgang im Quartier soll gestoppt werden.

Zur Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen ist es vor allem erforderlich, private Sanierungsmaßnahmen zu befördern. Mittel- bis langfristig besteht sonst die Gefahr, dass ein Wohnraumangebot auf Substandard vermehrt durch wirtschaftlich und sozial benachteiligte Bevölkerungsgruppen nachgefragt wird und zu sozial instabilen Bevölkerungsstrukturen führt.

Auch wenn der Schwerpunkt der Programmumsetzung in der Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles und im konkreten Fall im Bereich privater Sanierungsmaßnahmen liegt, ist eine ergänzende Umsetzung sozial-integrativer oder sonstiger nicht-investiver Maßnahmen zu empfehlen.

Ein der konkreten Aufgabe angemessener Aufwand in der Umsetzung nicht-investiver Maßnahmen und in der Einrichtung eines Quartiersmanagements mit Verfügungsfonds kann gemeinsam mit den Akteuren vor Ort gefunden werden. Dazu empfiehlt sich die Einrichtung eines lokalen Steuerungsgremiums, so wie dies auch in anderen Programmgebieten der Sozialen Stadt in Aschaffenburg der Fall ist. Wichtige einzubindende Akteure vor Ort in Obernau sind unter anderem der Vereinsring Obernau und die katholische Pfarrei St. Peter und Paul.

4.3.3 Kommunale Förderprogramme

Ein wesentliches Sanierungsziel besteht im Erhalt der denkmalgeschützten und historischen Bausubstanz bzw. in der Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude und Freianlagen. Dies ist insbesondere unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange in der Regel mit einem höheren finanziellen Aufwand verbunden. Um diesen höheren Aufwand zu kompensieren und um Anreize für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu schaffen, empfiehlt sich die Auflage kommunaler Förderprogramme. In der Ausgestaltung der kommunalen Programme können gebietspezifische Besonderheiten berücksichtigt werden.

Die Stadt Aschaffenburg verfügt freilich über Erfahrungen mit solchen kommunalen Förderprogrammen und hat diese auch in den Sanierungsgebieten der Sozialen Stadt zum Einsatz gebracht. Auch die Sanierung denkmalgeschützter Bausubstanz wird von der Stadt Aschaffenburg unter bestimmten Voraussetzungen bereits finanziell unterstützt.

Zu empfehlen ist eine Kombination unterschiedlicher Förderprogramme in einem auf das Programmgebiet Obernau zugeschnittenen Gesamtpaket. In einem Gesamtpaket könnten sowohl Fördermittel der Stadt Aschaffenburg, der Städtebauförderung als auch der Denkmalschutzbehörden zusammengefasst werden. Ergänzend bieten Programme der KfW und natürlich die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet finanzielle Anreize.

Da nur wenigen Eigentümern das volle Spektrum an Fördermöglichkeiten bekannt ist, könnten diese in einer Förderfibel für das Programmgebiet zusammengefasst werden. Eine aktive Ansprache der Eigentümer kann dann unter anderem über diese Förderfibel erfolgen.

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. Kombiniert werden könnte dieses Programm mit einem Programm zur energetischen Sanierung, da eine Außendämmung der Fassaden auch unter gestalterischen Gesichtspunkten im Programmgebiet Obernau meist nicht in Frage kommt.

Mit einem kommunalen Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung, Hofbegrünung oder Gestaltung von Einfriedungen könnten Anreize zur Beseitigung von Gestaltungsdefiziten in den privaten Freibereichen geschaffen werden.

Zur Stabilisierung der Sozialstrukturen ist es wichtig, dass auch Familien mit jungen Kindern gewachsene Bestandsgebiete wieder verstärkt als Wohnstandort in Betracht ziehen. Bestandsgebiete stehen dabei stets auch in Konkurrenz zu den Einfamilienhausgebieten 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 geschaffen werden. Andere Kommunen haben mit solchen „Jung-kauft-Alt“-Programmen bereits gute Erfahrungen gemacht (bspw. die Kommune Hiddenhausen). Förderfähig sind nach diesem Beispiel Altbaugutachten und auch Zuschüsse zu den Erwerbskosten der Immobilie werden gezahlt.

Zur Umsetzung der Sanierungsziele der Sozialen Stadt im Ortskern Obernau sind neben der Städtebauförderung weitere Fördermöglichkeiten zu nutzen. Das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, das Bayerische Staatsministerium für Familie, Arbeit und Soziales und das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr halten 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 Freiflächen (vgl. STMI 2017; VV Investitionspakt 2017).

4.3.4 Sanierungsberatung

Neben finanziellen Anreizen können private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch Beratungsleistungen unterstützt und befördert werden.

Diese Beratungsleistungen sollten als niederschwellige Angebote bis zu einer gewissen Beratungstiefe für die Eigentümer kostenlos sein. Zudem sollten die Beratungsleistungen in Form einer pro-aktiven und aufsuchenden Beratung erbracht werden.

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

Neben einer fachlichen Qualifikation in städtebaulichen und denkmalpflegerischen Belangen sind im konkreten Fall Kenntnisse im Hinblick auf Förder- und Abschreibungsmöglichkeiten (StBauF, Zuschüsse BLfD, KfW, EStG etc.) erforderlich.

Darüber hinaus muss die Sanierungsberatung auch koordinierend und moderierend tätig sein. Zu vermitteln ist zum einen zwischen den Interessen einzelner Eigentümer, vor allem im Rahmen notwendiger Grundstücksneuordnungen und Umliegungen, zum anderen aber auch zwischen den Interessen der Eigentümer und den Interessen der Denkmalschutzbehörde.

4.3.5 Öffentlichkeitsarbeit

Eine begleitende Öffentlichkeitsarbeit hat im Programmgebiet Obernau zum Ziel, für die denkmalpflegerischen Belange zu sensibilisieren, gleichzeitig aber auch die „Angst vor dem Denkmal“ zu nehmen.

In diesem Zusammenhang ist nichts authentischer und überzeugender, als über erfolgreich umgesetzte private Sanierungsmaßnahmen zu berichten.

Dies kann sowohl im Rahmen einer Berichterstattung (Internet, Quartierszeitung) als auch in Form von entsprechend beworbenen Aktionstagen stattfinden (bspw. Tag des offenen Denkmals, Architektouren).

Solche Aktionstage bieten dann zusätzlich die Möglichkeit, dass Interessierte sich direkt mit den Eigentümern sanierter Objekte austauschen können.

4.3.6 Beschlussfassung und Durchführung

Der Stadtrat der Stadt Aschaffenburg erlässt auf Grund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3.634) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Obernau“.

Damit tritt die Sanierungssatzung 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 erfolgtem Beschluss sollen als Impulsprojekte zeitnah die Sanierungsberatung anlaufen und die vorgesehenen baulichen Maßnahmen vorbereitet werden.

4.4 Maßnahmenkonzept

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:

Sanierungsberatung

Als wesentliches Element der Verbesserung des Wohnumfelds und dem Erhalt der wertvollen, ortstypischen Bausubstanz und Baustruktur soll den Bürgern Obernau eine Sanierungsberatung angeboten werden. Diese soll insbesondere auch das im IHK formulierten Leitbild des Bauens in Nachbarschaften fördern.

Aufwertung der Gassen zum Main

Die Anbindung der Hauptstraße an das für den Tourismus und die Naherholung der Bewohner Obernau äußerst wichtige Mainvorland soll der Bedeutung angemessen, qualitativ neu gestaltet werden.

Aufwertung eines ersten Abschnitts der Maintalstraße

Der Verkehrsraum der Maintal-, Bahnhof-, Hauptstraße (außerhalb des Ortskerns), der Sulzbacher Straße sowie der Einmündungen Maintal- / Brucknerstraße und Bahnhof- / Hauptstraße / Sulzbacher Straße ist rein auf den Fahr- und ruhenden Verkehr ausgelegt, wirkt in weiten Teilen überdimensioniert und verfügt über keine Begrünung.

Die Aufwertung durch Begrünung und teilweise Neugestaltung der Wegedecke im Bereich der Einmündungen in einem ersten Abschnitt der Maintalstraße (Bereich zw. den beiden Einmündungen) würde zu einer deutlichen Aufwertung des Wohnumfelds und des Mikroklimas sowie der Anbindung des Ortskerns an den Bahnhof und das inner- und überörtliche Straßennetz führen.

Historischer Rundweg Ortskern Obernau

Die Etablierung eines Rundwegs, der vom Mainvorland in den Ortskern führt und dabei auf die Geschichte des Altorts und dessen Ensemble sowie die Einzeldenkmale, aber auch auf das gastronomische / gewerbliche Angebot Obernau hinweist, soll als Attraktion, die kompakt zu erkunden ist, Besucher des Mainvorlands (insbesondere Radtouristen) in den Altort führen.

	Gesamtkosten						Förderprogramme	Anmerkungen
		2018	2019	2020	2021	2022		
1 Vorbereitung der Erneuerung								
Vorbereitende Untersuchungen Ortskern Obernau	40						StBauF	
Gestaltungssatzung und Baufibel für den Ortskern Obernau	25						StBauF	
Feinuntersuchung Nachbarschaftliches Bauen Ortskern Obernau	25						StBauF	
2 Ordnungsmaßnahmen								
Grunderwerb, Teilabbruch und Neuordnung	500							
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen								
"Wege zum Fluss" – Aufwertung und Umgestaltung "Ufergassen" und "Mainweg"	420							Impulsprojekt: Aufwertung der Gassen zum Main
"Alte Gassen Neu" – Aufwertung und Umgestaltung "Am Rathaus" und "Spinnersgasse"	440							
"Grüne Wege" – Aufwertung und Umgestaltung der Straßen Maintal-, Bahnhof-, Hauptstraße, Sulzbacher Straße und der Einmündungen Maintal- / Brucknerstraße u. Maintal- / Bahnhofstr.	1.800							Impulsprojekt: Aufwertung eines ersten Abschnitts der Maintalstraße (zw. Bruckner- u. Bahnhofstr.)
"Treff am Mainufer" – Etablierung einer Außengastronomie im Mainvorland	12							
"Hist. Rundweg Ortskern Obernau" – Konzeption, Beschilderung, Bewerbung eines historischen Rundwegs vom Mainufer in den Ortskern; Hinweis auf gastronom. Angebot	15							Impulsprojekt: Hist. Rundweg Ortskern Obernau
Sonstige Ordnungsmaßnahmen								
3 Baumaßnahmen								
Modernisierung und Instandsetzung								
Schaffen eines "Ortes der Begegnung"	40						StBauF	
Neubau und Ersatzbau								
Sonstige Baumaßnahmen								
4 Kommunale Programme, Vergütungen								
Kommunale Förderprogramme und Fonds								
Kommunales Förderprogramm zur Wohnumfeldverbesserung	150						StBauF	
Kommunales Förderprogramm zum Erwerb von Bestandsimmobilien durch junge Familien („Jung kauft Alt“)	150						evtl. StBauF	
Sonstige Vergütungen								
(Sanierungsträger, Beauftragte, Quartiersmanagement)								
Sanierungsberatung, Quartiersarchitekt	40							Impulsprojekt
Öffentlichkeitsarbeit	20							
Gesamt								

Darstellung: H. Neu 2019

Maßnahmenkatalog mit Kosten- und Finanzierungsübersicht



Ufergasse
Bauliche Ergänzung Wohngebäude

Ufergasse
Neugestaltung / Aufwertung

Hauptstraße
Bauliche Ergänzung Wohngebäude

Hauptstraße
Bauliche Ergänzung Wohngebäude

Scheuenkranz
Erhalt / Ergänzung

Mainufer
Ergänzung Baumallee

Mainweg
Neugestaltung / Aufwertung

Mainufer
Gastronomische Nutzung

Mainweg
Ggf. Aufstockung

Scheuenkranz
Erhalt und Ergänzung

Maintalstraße
Aufwertung durch Begrünung

Maintalstraße
Bauliche Ergänzung Wohngebäude

Spinnersgasse
Neugestaltung / Aufwertung

Maintalstraße
Bauliche Ergänzung Wohngebäude

Gasse „Am Rathaus“
Neugestaltung / Aufwertung

Altes Rathaus
Fortführung der Sanierung

Maintalstraße
Aufwertung Einmündung Bahnhofstraße

Alte Schule
Neuordnung

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen Stadtteil Obernau steht wegen der erhaltenen historischen Baustruktur als Ensemble „Hauptstraße Obernau“ unter Denkmalschutz. Zusätzlich sind in diesem Gebiet 14 Gebäude als Einzeldenkmäler gelistet.

Die vorbereitenden Untersuchungen belegen den vorhandenen Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Der Zustand der Bausubstanz sowie der Erhaltungszustand vieler Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Der Fortbestand der städtebaulichen Struktur ist jedoch nur durch eine in die Zukunft gerichtete Nutzungsperspektive nachhaltig zu erreichen.

Dazu soll die Wohnnutzung im historischen Ortskern gestärkt werden. Die vorhandenen Potenziale und Wohnumfeld-Bedingungen (vor allem die Freiraumqualitäten) sollen insbesondere durch private Modernisierungen und Instandsetzungen in Wert gesetzt werden.

Eine nachhaltige Anpassung an moderne Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist auch zur Stabilisierung der Bevölkerungsstrukturen notwendig.

Bei einem anhaltenden Sanierungsstau besteht die Gefahr, dass zunehmend sozial und wirtschaftlich benachteiligte Bevölkerungsgruppen im historischen Ortskern Wohnraum nachfragen.

Eine städtebaulich sinnvolle Erneuerung und Weiterentwicklung im Untersuchungsgebiet kann aufgrund der Grundstückszuschnitte und Erschließungssituationen nur im Zusammenspiel einzelner Eigentümer gelingen. Hierzu wurde in den vorbereitenden Untersuchungen das Leitbild eines Planens und Bauens in Nachbarschaften formuliert.

Neben der Anwendung des besonderen Städtebaurechts sind zum Erreichen der Sanierungsziele umfangreiche finanzielle Anreize für private Sanierungsmaßnahmen sowie die Erbringung intensiver Moderations- und Beratungsleistungen notwendig.

Wesentlich wird es sein, für die Belange des Denkmalschutzes zu sensibilisieren und eine positive Grundstimmung bzw. ein positives Investitionsklima im Quartier zu erzeugen.

Erste gelungene Sanierungsmaßnahmen, ggf. unter städt. Federführung, könnten als Impulsprojekte zu einer solchen positiven Grundstimmung beitragen und die aktive Rolle der öffentlichen Hand in diesem Sanierungsprozess unterstreichen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird empfohlen, das Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet gemäß §142 BauGB förmlich festzulegen.

Das vereinfachte Verfahren nach §142 (4) BauGB unter Ausschluss der §§152 bis 156a BauGB und unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten nach §144 (1) und (2) BauGB erscheint als geeignet.