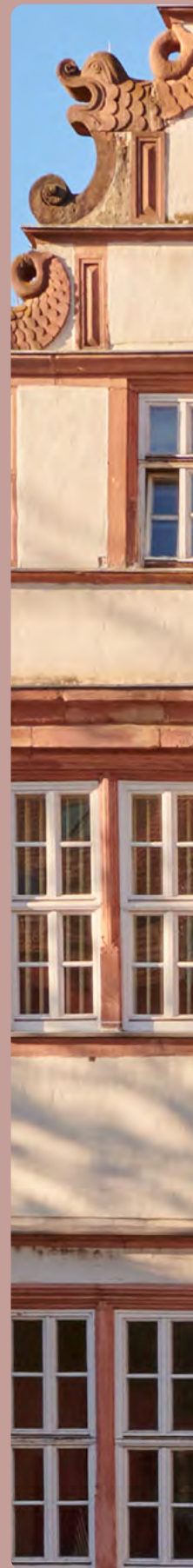
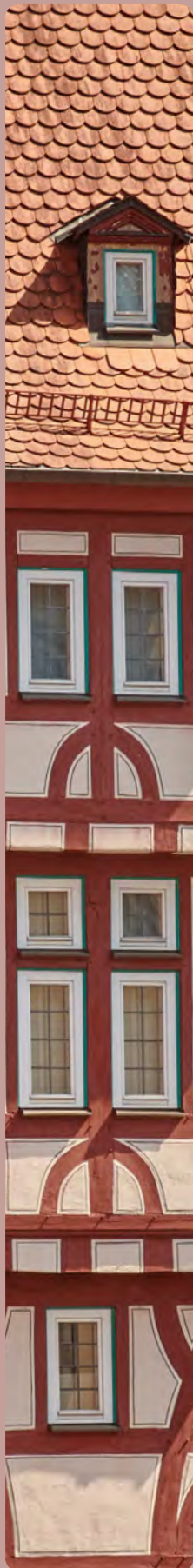
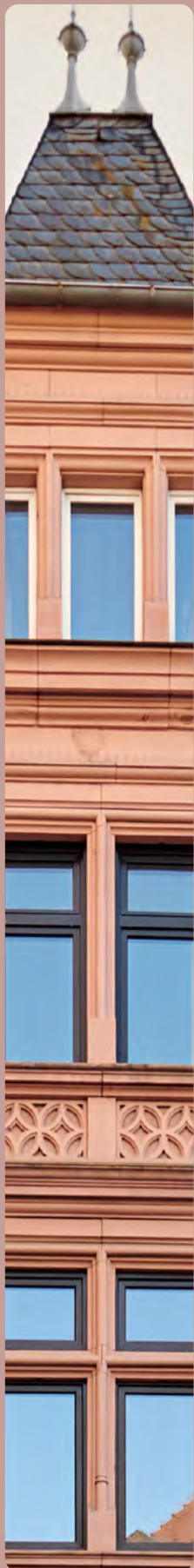




STADT
ASCHAFFENBURG

50 Jahre Innenstadtanierung





www.stadt-fest-aschaffenburg.de
27.+28.8.          Stadtfest
Aschaffenburg

VOGL

Strauss-
Apothek

20
Z
6
5

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Stadtgeschichte	6
Historisch	7
Stadtentwicklung nach 1945 bis zum Beginn der Sanierung	7
Allgemeiner Teil	10
Das Sanierungsrecht	11
Förderprogramme und Finanzierung	12
Die Festlegung als Sanierungsgebiet	14
Wirkung der Festlegung als Sanierungsgebiet	14
Förderfähige Maßnahmen	16
Bauleitplanung	17
Die Sanierung in der Innenstadt	18
Die Einleitung der Sanierung Innenstadt	19
Der Guthier-Plan - „Planung für Aschaffenburg“	19
Vorbereitende Untersuchungen („VU“) und Integriertes Stadtentwicklungskonzept („ISEK“)	22
Die Bürgerbeteiligung	22
Die Bürgerentscheide	24
Die Verkehrsführung	27
Straßenraumgestaltung und Stadtbodenkonzept	30
Standort für eine Stadthalle	32
Platzgestaltungen	34
Klima und Stadtbegrünung	37
Sitzgelegenheiten und Spielpunkte	38
Quartiersmanagement	38
Luftbild Innenstadt 1965	40
Bebauungspläne – Übersichtsplan	42
Sanierungsabschnitte – Übersichtsplan	44
Abschnitt 1 – Landingstraße, Steingasse, Pfaffengasse	46
Abschnitt 1a – Alte Mälzerei	50
Abschnitt 1b – Theaterplatz	54
Abschnitt 2 – Schlossplatz	58
Abschnitt 3 – Alexandrastraße, Wermbachstraße, Erbsengasse, Sandgasse	64
Abschnitt 4 – Freihofsplatz / Am Heißen Stein	70
Abschnitt 5a – Roßmarkt	76
Abschnitt 5b – Badergasse	80
Abschnitt 6 – Friedrichstraße / Entengasse	84
Abschnitt 7 – Erthalstraße	88
Abschnitt 8 – Oberstadt / Mainufer	90
Abschnitt 9 – Nördliche Innenstadt / Bahnhofsquartier	100
Abkürzungsverzeichnis / Quellenangabe / Bildverzeichnis	106

Vorwort



Von der Öffentlichkeit weitgehend unbemerkt jährte sich im Oktober 2021 zum 50. Mal der Beschluss des Aschaffener Stadtrats, die historische Altstadt baulich zu sanieren. Am 11. Oktober 1971 hatte der Stadtrat die Einleitung „Vorbereitender Untersuchungen“ zur Festlegung von Sanierungsgebieten nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes beschlossen.

Die Stadt Aschaffenburg nimmt dies nun zum Anlass, den Sanierungsprozess allgemein zu erläutern und wichtige Schritte auf dem Weg der Innenstadtsanierung zu dokumentieren.

„Rettet unsere Städte“ - mit diesem dringlichen Aufruf hatte der Bundestag im Sommer 1971 das Städtebauförderungsgesetz verabschiedet und die Gemeinden verpflichtet, Mängel in ihren alten Stadtstrukturen zu beheben und ihre Stadtkerne für moderne Anforderungen und künftige Entwicklungen zu ertüchtigen. Den finanziellen Aufwand dafür sollten sowohl Bund und Länder als auch die betroffenen Kommunen tragen. Aschaffenburg begann unmittelbar mit der Umsetzung dieses Gesetzes, gab es doch bereits verwertbare Erfahrungen mit der 1963 eingeleiteten Ortskernsanierung Schweinheim.

Bald erwies sich in dieser noch vom kriegsbedingten Wiederaufbau geprägten Phase ein zusätzlicher Sanierungsbedarf nicht nur in der Altstadt, sondern auch in angrenzenden Innenstadtbereichen als notwendig. Dies und neue Fördermöglichkeiten führten zur Erweiterung des Sanierungsgebiets auf die gesamte Oberstadt bis an das Mainufer und über das Bahnhofsviertel bis nach Damm jenseits der Bahnlinie.

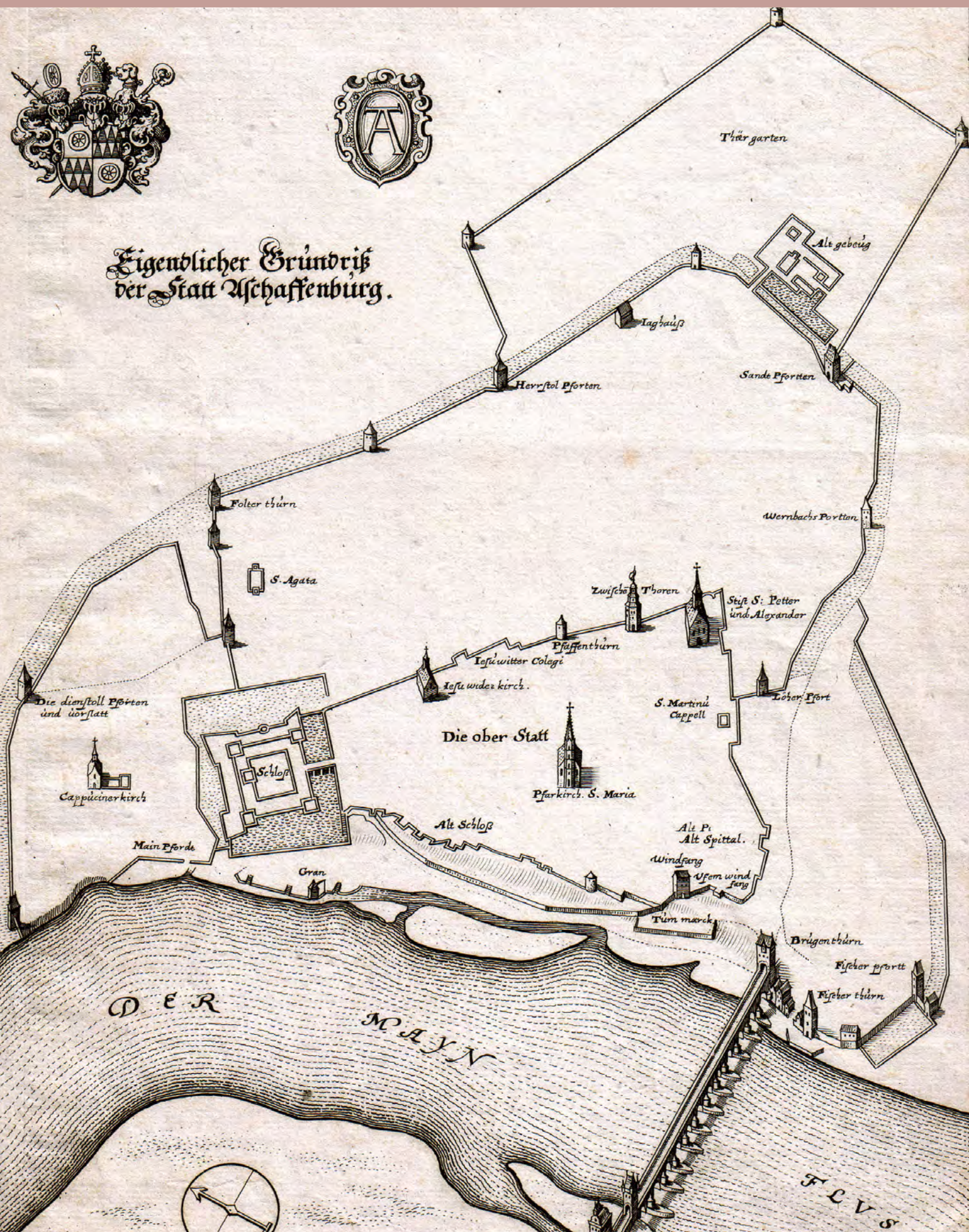
In dem halben Jahrhundert kontinuierlicher Stadtsanierung wurde Beachtliches erreicht. Was anfangs kaum möglich erschien, ist heute nicht mehr wegzudenken. Neben den eigentlichen Sanierungsprojekten – und nicht selten durch diese initiiert – sind etliche andere bedeutende Bauwerke entstanden, wie der regionale Busbahnhof, der neue Hauptbahnhof und das Dämmer Tor mit der Stadtteilverbindung nach Damm.

Die Augenfälligkeit solcher das Stadtbild prägender Objekte macht schnell vergessen, dass eine Hauptanstrengung der Sanierung weit vor Baubeginn zu suchen ist und so der Öffentlichkeit meist verborgen bleibt, wie langjährige Voruntersuchungen, zähe Kaufverhandlungen, Grenzregelungen und Baulandumlegungen, die geführt werden müssen bis endlich die Bagger anrollen und die Kräne aufgestellt werden. Nicht verborgen bleiben im Vorfeld aber die Projekte selbst, was die zunehmende Zahl der Bürgerbeteiligungsverfahren beweist, ein wichtiges Moment zur Akzeptanz der Planungen in der Stadtgesellschaft.

Hier sei all jenen Dank gesagt, die in die Erneuerung unserer Stadt investiert haben, ob Geld, ob Zeit oder Arbeit, ob anregende Ideen oder kritische Anmerkungen. Unser Dank gilt insbesondere dem Bund und dem Freistaat Bayern, die in großem Umfang Geld zur Verfügung gestellt haben. Hervorzuheben ist die stets wohlwollende Unterstützung durch die Regierung von Unterfranken, ohne deren Hilfe viele bedeutende Projekte nicht hätten durchgeführt werden können.

Ich wünsche gute Unterhaltung beim Lesen und Durchblättern der folgenden Seiten. Den Jüngeren wird vieles von dem, was dort zu lesen ist, neu sein, die Älteren können sich sicherlich noch an manches davon erinnern.

Jürgen Herzing
Oberbürgermeister



Historisch

Steinzeitliche Besiedelung und eine temporäre spätantike Höhensiedlung gingen der mittelalterlichen Gründung Aschaffenburgs im 10. Jahrhundert voraus. Bis zur Auflösung der geistlichen Territorien durch den Reichsdeputationshauptschluss von 1803 gehörte die Stadt zum Erzbistum Mainz. Dessen größte Gebietsagglomeration seines weitverstreuten Besitzes lag am (heutigen) bayerischen Untermain und verlieh Aschaffenburg besondere Bedeutung – sowohl als Verwaltungssitz und Zweitresidenz der Mainzer Erzbischöfe als auch als Verkehrsknoten am Main mit der bereits im 10. Jahrhundert gebauten Brücke über den Fluss.

Die am westlichen Rand der mittelalterlichen Stadt gelegene Burg dominierte den ab dem 12. Jahrhundert vollständig befestigten und 1161 mit dem Stadtrecht ausgestatteten Siedlungskern. Nachdem die Burg im Markgräflerkrieg zerstört worden war, erhielt Aschaffenburg 1614 mit dem neuen Renaissanceschloss sein bis heute prägendes und weithin sichtbares Wahrzeichen.

Nach dem Ende der über 800 Jahre währenden geistlichen Herrschaft Anfang des 19. Jahrhunderts und einem kurzen Zwischenspiel als napoleonisches Staatskonstrukt kam Aschaffenburg im Zuge der Neuordnung Europas als Ergebnis des Wiener Kongresses 1814 zum Königreich Bayern.

In der Mitte des 19. Jahrhunderts begannen infolge der industriellen Revolution gravierende Veränderungen. 1854 erreichte das Eisenbahnnetz die Stadt und begünstigte in den folgenden Jahrzehnten Industrieansiedlungen mit Gleisanschlüssen, ab 1876 auch entlang der Miltenberger Bahn, ab 1891 im Floßhafengebiet und ab 1918 bis in den neuen Staatshafen in Leider.

Um 1870 genügten die Gebäude innerhalb der städtischen Ringmauern nicht mehr der rasch wachsenden Einwohnerschaft.

Links: Stadtplan Aschaffenburg von Matthäus Merian 1646.

Die Stadtmauer in Richtung Bahnhof wurde abgetragen. Der dort bereits unter Friedrich Carl Joseph von Erthal grün angelegte Stadtgraben wurde bis zur Jahrhundertwende vollständig verfüllt und mit beiderseitigen breiten Boulevards (Friedrichstraße, Weißenburger Straße) umgeben und neu gestaltet.

Diese Entwicklung setzte sich in der Gründerzeit fort mit der vollständigen Bebauung des Bahnhofsviertels vor allem mit Kleiderfabriken, Brauereien, Wohn- und Geschäftshäusern und erreichte nach Eingemeindung von Damm und Leider 1901 bis zum Ersten Weltkrieg ihren vorläufigen Abschluss.



Blick in den Roßmarkt, nach Kriegsende.

Starke Zerstörung brachte der 2. Weltkrieg über die Stadt. Das historische Stadtzentrum wurde bei den Luftangriffen und durch Artilleriebeschuss weitgehend zerstört. Der Luftkrieg hatte 542 Menschenleben gefordert und zirka 70 % der Wohnungen zerstört oder stark beschädigt.¹ Baudenkmale wie die Stiftskirche, das Schloss oder das Pompejanum waren schwer beschädigt.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden zerstörte öffentliche Gebäude wie das Schloss Johannisburg wieder aufgebaut. Aschaffenburg erhielt ein neues, den damaligen Erfordernissen entsprechendes Rathaus. Die baulichen Wunden, die der Krieg gerissen hatte, wurden nach und nach geschlossen. Neue Herausforderungen ergaben sich durch den stark anwachsenden motorisierten Verkehr, der für die Ausgestaltung des öffentlichen Raums eine zunehmend wichtigere Rolle spielte.

Stadtentwicklung nach 1945 bis zum Beginn der Sanierung

Nach den starken Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg und Beseitigung der Trümmer prägten bis weit in die 1950er Jahre Lücken und Durchsichten das Bild der Innenstadt. Das gewohnte Raumgefüge aus Straßen, Plätzen, Häuserzeilen und Blockrändern war einer zufälligen Ansammlung verbliebener Gebäude, Ruinen und provisorisch instandgesetzter Bauten gewichen. Die ersten größeren Instandsetzungen bis zum vollständigen Wiederaufbau bedurften der sogenannten „Building Permit“, einer Baugenehmigung



Allgemeiner Teil



Das Sanierungsrecht

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ dienen dazu, ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Erstmals im Bundesrecht eingeführt wurde dieser Begriff durch das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), das am 01.08.1971 in Kraft getreten ist. Es galt zunächst neben dem Bundesbaugesetz (BBauG), das u. a. die Grundlage für das bundesweit gültige Bauplanungsrecht bildete. Mit Einführung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.07.1987 wurde das Städtebauförderungsrecht mit dem Bauplanungsrecht in diesem Gesetzbuch zusammengeführt.

Das Inkrafttreten des StBauFG fällt in eine Zeit, in der die erste Wiederaufbauphase in der Bundesrepublik abgeschlossen war. In der Politik hatte man erkannt, dass es notwendig war, sich mehr den städtebaulichen Zusammenhängen zu widmen.

In der Begründung des StBauFG heißt es u. a.:²

„A. Problem

Die Vorstellungen von den inneren Reformen unserer Gesellschaft erfordern eine Verbesserung aller Umweltbedingungen, insbesondere der gebauten Umwelt. Der immer schneller fortschreitende Wandel der Umwelt- und Lebensverhältnisse auf sozialem, wirtschaftlichem und technologischem Gebiet macht auch eine planvolle städtebauliche Sanierung und Entwicklung der Gemeinden notwendig. Im engen Zusammenhang mit Raumordnung, Strukturverbesserung, regionaler Wirtschaftsförderung und Verkehrsplanung müssen die Städte und Dörfer so erneuert, erweitert oder neu gestaltet werden, daß sie modernen Lebensverhältnissen entsprechen und den künftigen Aufgaben gewachsen sind.

B. Lösung

Die praktischen Erfahrungen haben zu der Erkenntnis geführt, daß die Vorschriften des geltenden Städtebaurechts nicht ausreichen, um Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Es ist daher unerlässlich, unter entsprechender Ergänzung und Fortentwicklung des Städtebaurechts ein auf die Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung abgestelltes materiell und verfahrensrechtliches Instrumentarium zu schaffen. Hierbei soll das natürliche Spannungsverhältnis zwischen Freiheit und Bindung des Grundeigentums im Bereich städtebaulicher Maßnahmen durch einen wohl abgewogenen Ausgleich zwischen den Interessen

der Allgemeinheit und denen der betroffenen Eigentümer überbrückt werden. Dabei sind die Interessen der Eigentümer zu wahren und zugleich ist sicherzustellen, daß durch die von der Allgemeinheit veranlaßten und weitgehend finanzierten Maßnahmen niemand einen ungerechtfertigten Vorteil erlangt.“

In § 5 StBauFG war festgelegt, dass die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung beschließt. Als Folge des Gedankens, dass durch die von der Allgemeinheit veranlassten und weitgehend finanzierten Maßnahmen niemand einen ungerechtfertigten Vorteil erlangen sollte, wurde die Regelung des § 41 Abs. 4 StBauFG erlassen. Demnach hat der Eigentümer eines in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Werts seines Grundstücks entspricht. Diese Ausgleichszahlung wird mit Aufhebung der jeweiligen Sanierungssatzung fällig, sie bezieht sich alleine auf die Wertsteigerung des Grund und Bodens, nicht der Gebäude.

Die Anwendung dieser Regel war zwingend. Insofern mussten die meisten Sanierungsgebiete in der Innenstadt in einem solchen „umfassenden Verfahren“ festgelegt werden. In diesem gelten – neben der Verpflichtung der Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrags - besondere Genehmigungspflichten (z. B. für Kaufverträge, die Bestellung von Grunddienstbarkeiten und Grundstücksteilungen) Dies ist auch heute noch das Regelverfahren.

Allerdings wurde mit der Novellierung des StBauFG im Jahr 1984 die Möglichkeit eingeführt, die Sanierung im „Vereinfachten Verfahren“ durchzuführen. In diesem Fall kann die Gemeinde auf einzelne Genehmigungspflichten verzichten, die Erhebung eines Ausgleichsbetrages entfällt. Allerdings muss bei Erlass der Sanierungssatzung nachgewiesen werden, dass mit der Sanierung keine Erhöhung des Wertes des Grund und Bodens verbunden ist. Wo möglich, hat die Stadt von dieser Modalität Gebrauch gemacht.

Unabhängig von der Verfahrensart gilt, dass die Gemeinde im Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht an Grundstücken hat.

Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer können von der Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung auf Basis des § 7h, 10f und 11h EStG Gebrauch machen, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Dies setzt aber unbedingt einen entsprechenden Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit der Stadt voraus, der vor Beginn der Maßnahme abgeschlossen werden muss.

Landingstraße/Herstellstraße, Anfang 1970er-Jahre.

Förderprogramme und Finanzierung

Ab Inkrafttreten des StBauFG haben sich Bund und Länder an den Kosten der Städtebauförderungsmaßnahmen beteiligt. Hierzu ist in der Begründung des StBauFG 1971 Folgendes ausgeführt:³

„Es ist vorgesehen, dass sich der Bund im Rahmen des Artikels 104 a Abs. 4 des Grundgesetzes durch Finanzhilfen an der Finanzierung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen beteiligt.“

Die Mitfinanzierung durch den Bund und die Länder wird durch „Städtebauförderungsprogramme“ sichergestellt. Hierfür stellen Bund und Länder in ihren Haushaltsplänen Mittel zur Verfügung. Die Höhe und die Verteilung auf die Bundesländer werden aktuell in den „Verwaltungsvereinbarungen Städtebauförderung“ geregelt.

Heute verteilen sich die Kosten in den meisten Fällen derart, dass Bund und Land jeweils 30 % (insgesamt also 60 %) der zuwendungsfähigen Kosten tragen, den Rest (also 40 % der zuwendungsfähigen Kosten sowie evtl. Kosten, die nicht bezuschusst werden können) hat die Kommune (also die Stadt Aschaffenburg) zu tragen.

Vor Beginn einer Maßnahme muss die Stadt bei der Regierung von Unterfranken einen konkreten Förderantrag mit detaillierter Planung und Kostenberechnung einreichen. Die Regierung prüft diesen Antrag und erlässt einen Bewilligungsbescheid, in welchem festgelegt wird, bis zu welcher maximalen Höhe Zuschüsse gewährt werden können. Die genaue Abrechnung des Zuschusses erfolgt dann auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten.

Wichtig ist: Die Städtebauförderung ist immer nur nachrangig gegenüber sonstigen Förderprogrammen, es gilt also das Subsidiaritätsprinzip. Gibt es für ein Projekt eine andere Fördermöglichkeit, sind immer erst diese Mittel einzusetzen.

Seit Inkrafttreten des StBauFG hat die Stadt Aschaffenburg folgende Förderprogramme in Anspruch genommen:

- **Städtebauliche Sanierung und Entwicklung („Grundprogramm“) Bund-Länder-Programm**
Laufzeit 1971 – 2012

Es handelt sich um das klassische Programm der Städtebauförderung. Nach Schwerpunkten und entsprechenden Zielsetzungen in den einzelnen Gebieten wurde noch nicht differenziert. Das Programm wurde nach 40 Jahren Laufzeit im Jahr 2012 beendet.

In der Innenstadt wurden sehr viele und bedeutende Maßnahmen aus diesem Programm finanziert.

- **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**
Bund-Länder-Programm
Laufzeit 2009 – 2019

Dieses Programm diente der Bewältigung struktureller Schwierigkeiten in den zentralen Stadt- und Ortsbereichen. Im Mittelpunkt stand die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche mit Funktionsverlusten und Leerständen. Damit sollte die städtebauliche Substanz und Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität und der kulturelle Reichtum der Innenstädte wie auch der Stadtteil- und Ortszentren erhalten bzw. wiedergewonnen werden.

Dabei zielte das Programm auf privates Engagement und eine erhöhte Investitionstätigkeit in den Kommunen.

Mittel aus diesem Programm wurden in der gesamten der Innenstadt – mit Ausnahme des Abschnitts 9 („Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier“) – eingesetzt

- **Lebendige Zentren**
Bund-Länder-Programm
Laufzeit 2020 – heute

Dieses Programm hat die Nachfolge des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ angetreten. Stadt- und Ortsteilzentren sollen attraktiver werden und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden. Besondere Bedeutung kommen dabei dem Denkmalschutz und der Berücksichtigung des Klimawandels zu.

- **Soziale Stadt**
Bund-Länder-Programm
Laufzeit 1999 – 2019

Das Programm war auf eine Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile ausgelegt. Es hatte zum Ziel, insbesondere die Wohnqualität zu erhöhen, die Nutzungsvielfalt zu steigern und damit zur sozialen Stabilität und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen beizutragen. Lebendige Nachbarschaften sollten gefördert und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden.

Die Sanierungsabschnitte 8 („Oberstadt/Mainufer“) und 9 („Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier“) waren in dieses Programm aufgenommen.

- **Sozialer Zusammenhalt**
Bund-Länder-Programm Laufzeit 2020 – heute

Es handelt sich um das Nachfolgeprogramm der „Sozialen Stadt“. Dementsprechend ist es anwendbar in den Sanierungsabschnitten 8 und 9. Die Wohn- und Lebensqualität sowie die Nutzungsvielfalt in den Quartieren soll erhöht, die Integration aller Bevölkerungsgruppen unterstützt und der Zusammenhalt in der Nachbarschaft gestärkt werden.

- **Die Besonderheit:**
Bayerische Städtebauförderungsprogramm

Es handelt sich um ein Programm, das alleine aus Mitteln des Freistaates Bayern kofinanziert wird. Es kann bei Bedarf auch für die Finanzierung von Einzelmaßnahmen eingesetzt werden. Die Kommunen werden bei der Aktivierung und Stärkung ihrer Ortszentren unterstützt. Auch die Höhe der Mitfinanzierung durch den Freistaat kann von den Vorgaben in den Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammen abweichen. In der Innenstadt wurden einzelne Projekte aus diesem Programm finanziert. Zuletzt war dies bei der Neugestaltung der Grünfläche zwischen Theoderichstor und Pompejanum der Fall. Der Zuschuss durch den Freistaat belief sich hier sogar auf 80 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Bayerisches Staatsministerium für
Wohnen, Bau und Verkehr



- **Das Bundesprogramm:**
Nationale Projekte des Städtebaus

Eine Besonderheit stellt das Programm „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ dar. Es wird ausschließlich aus Bundesmitteln finanziert. Es erfolgen regelmäßig Ausschreibungen, die einen mehrjährigen Zeitraum umfassen. Nach einer Bewerbung wird entschieden, ob das gemeldete Vorhaben bezuschusst werden kann. Gefördert werden sollen investive sowie konzeptionelle Projekte mit besonderer nationaler bzw. internationaler Wahrnehmbarkeit, mit sehr hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial. Im Einzelfall kann sich die Förderung auf 66,67 % der zuwendungsfähigen Kosten belaufen. Die Stadt hat hiervon im Bereich des Schlossufers profitiert.

- **Private Akteure**

Wertung eines Gebietes kann aber nur gelingen, wenn sich private Akteure einbringen. Dies ist an Aschaffenburg in großem Umfang gelungen. Bundesweite Untersuchungen zeigen, dass ein Euro Städtebauförderung durchschnittlich sieben Euro private oder öffentliche Bauinvestitionen generiert.



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Die Festlegung als Sanierungsgebiet

Ein Sanierungsgebiet wird durch eine Satzung förmlich festgelegt. Diese wird vom Stadtrat beschlossen und mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Ein Sanierungsverfahren kann daher auch nur durch Beschluss des Stadtrates eingestellt werden.

In § 141 BauGB (früher § 4 StBauFG) ist geregelt, dass die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen hat, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Diese Vorbereitenden Untersuchungen werden durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet und ortsüblich bekannt gemacht. Damit verbunden sind Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer der im Gebiet gelegenen Grundstücke zur Auskunftserteilung. Dieser Termin ist auch maßgeblich für die Festlegung des Anfangswertes. Dies hat besondere Bedeutung für die spätere Abrechnung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen werden sowohl die von der Planung betroffenen Behörden als auch die betroffenen Privatpersonen, Gewerbetreibenden usw. beteiligt. Dies kann in Form von Auslegung der Planung über eine öffentliche Veranstaltung bis hin zu persönlichen Gesprächen erfolgen. So wurden in einzelnen Bereichen der Innenstadt detaillierte Untersuchungen der Gebäudesubstanz vorgenommen und dann das weitere Vorgehen mit den jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern in Einzelgesprächen erörtert. Ziel waren einvernehmliche Regelungen über das weitere Vorgehen.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird ein entsprechender Bericht erstellt. In diesem sind die Ergebnisse der Bestandsaufnahme wie auch Konzepte enthalten, in welcher Form das jeweilige Sanierungsgebiet entwickelt werden soll. Wirken sich die Maßnahmen negativ auf einzelne Betroffene aus, kann die Aufstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) notwendig werden.

In diesem wird dargelegt, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können und die Stadt ggf. unterstützend tätig werden kann.

Wirkung der Festlegung als Sanierungsgebiet

Für die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat die förmliche Festlegung folgende Konsequenzen:

- Nach § 144 BauGB unterliegt eine Reihe von Rechtsgeschäften der Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Hierzu zählen u. a. die Veräußerung eines Grundstücks, die Eintragung einer Grundschuld sowie die Teilung von Grundstücken. In der Sanierungssatzung können Ausnahmen von der Genehmigungspflicht geregelt werden.
- Im umfassenden Verfahren hat der Eigentümer eines Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (§ 144 Abs. 1 BauGB). Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht gemäß § 144 Abs. 2 aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

Der Anfangswert definiert sich aus dem Zustand zum Zeitpunkt der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Zahlungspflicht entsteht mit Aufhebung der Sanierungssatzung. Bei der Ermittlung der Differenz zwischen Anfangswert und Endwert wird die allgemeine Steigerung des Bodenwertes berücksichtigt. In die Ermittlung des Anfangswertes fließt also die konjunkturelle Entwicklung ein, der Anfangswert wird entsprechend fortgeschrieben.

Zahlungspflichtig ist, wer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung Eigentümer des Grundstücks ist. Vorzeitige Ablösungen des Ausgleichsbetrages vor Abschluss der Sanierung sind durch Abschluss von Verträgen mit der Stadt Aschaffenburg möglich.

Überschüsse dürfen damit nicht erwirtschaftet werden. Die Summe aller Ausgleichsbeträge in einem Gebiet darf die entstanden Kosten der öffentlichen Hand nicht übersteigen.

- Sind in den Vorbereitenden Untersuchungen Maßnahmen auf einem Grundstück vorgesehen, können diese im Rahmen der Sanierung durch die öffentliche Hand bezuschusst werden. Dies ist z. B. der Fall, wenn baufällige Nebengebäude vorhanden sind und es ist Ziel der Sanierung ist, diese zu beseitigen und die Flächen zu begrünen oder für eine Neubebauung zur Verfügung zu stellen. In diesem Fall ist es möglich, dass die Stadt selbst diese Maßnahmen – in Abstimmung mit den Betroffenen – ausführt oder aber der Eigentümerin bzw. Eigentümer des Grundstücks die entstandenen Kosten ersetzt.
- Für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (sowohl im umfassenden wie im vereinfachten Verfahren)

besteht die Möglichkeit, von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung zu profitieren. Voraussetzung ist, dass ein Gebäude massive bauliche Mängel aufweist oder aber die Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll. In solchen Fällen greifen die Regelungen der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EStG). Je nach Nutzung des Gebäudes können die Kosten in der Regel über einen Zeitraum von 12 Jahren abgeschrieben werden. Unabdingbar ist, dass die Eigentümerin oder der Eigentümer vor Beginn der Arbeiten eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt Aschaffenburg abschließt und sich zur Durchführung der Maßnahme verpflichtet.

*Unten links: Landingstraße/Herstallstraße,
Zustand 1960er-Jahre.
Unten rechts: Landingstraße/Herstallstraße.*



Förderfähige Maßnahmen

In Sanierungsgebieten sind eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen förderfähig. Aktuell werden diese durch die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Freistaates Bayern definiert. Hierin wird unter 1.2 ausgeführt:

Förderschwerpunkte

1. Schwerpunkte der Förderung sind

- die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten sowie von Stadtteilzentren,
- die Fortentwicklung von Stadt- und Ortsteilen mit besonderem sozialem, ökonomischem und ökologischem Entwicklungsbedarf,
- die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen bei erheblichen Funktionsverlusten, insbesondere bei Brachflächen und Gebäudeleerständen.

2. Schwerpunktübergreifend ist insbesondere folgenden Belangen Rechnung zu tragen:

- dem Erhalt und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- der Förderung nachhaltigen Wirtschaftens und der Beschäftigung,
- den Belangen des Umwelt-, Natur- und Klimaschutzes und der Klimaanpassung, einschließlich der grünen Infrastruktur, der Energieeffizienz, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Biodiversität,
- den Belangen der Denkmalpflege und der baukulturellen Vorbildfunktion der öffentlichen Hand,
- der Förderung einer überörtlichen Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden,
- den Belangen einer vernetzten, ortsverträglichen Mobilität,
- den Interessen von Kultur und Kunst, Bildung und Sozialem,
- den Bedürfnissen aller Bevölkerungsgruppen, einschließlich der besonderen Bedürfnisse älterer Menschen sowie von Haushalten mit Kindern und Menschen mit Behinderung; hierzu gehört auch die barrierefreie Gestaltung der gebauten Umwelt,
- der Chancengleichheit und der Nichtdiskriminierung sowie der Gleichstellung in allen Lebensbereichen.

Rechts: Lageplan zur Festlegung des 4. Abschnitts des Sanierungsgebietes Innenstadt, 20.01.1981.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen gefördert, wobei diese Aufzählung nicht abschließend ist:

• Vorbereitung der Erneuerung

Gefördert werden können im Wesentlichen die Vorbereitenden Untersuchungen sowie die hieraus abzuleitenden städtebaulichen Konzepte (Integriertes Handlungskonzept – IHK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept - ISEK).

• Umzug von Bewohnern und Betrieben

Solche Kosten können z. B. dann übernommen werden, wenn dies im Sozialplan (§ 180 BauGB) verankert ist.

• Freilegung von Grundstücken

Förderfähig sind Kosten für die Maßnahmen, mit denen die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken (z. B. Begrünung) vorbereitet wird. Nicht förderfähig ist eine Altlastenbeseitigung.

• Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Förderfähig sind die Ausgaben für die Herstellung neuer oder die Änderung vorhandener Erschließungsanlagen, soweit die Erschließungsmaßnahmen zur Erreichung der Erneuerungsziele erforderlich und die Ausgaben von der Gemeinde zu tragen sind. Neben Straßen und Wegen gehören hierzu auch Grünanlagen (grüne Infrastruktur). Besonders berücksichtigt hierbei wird heute eine barrierefreie Gestaltung.

• Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Unter solchen Einrichtungen sind z. B. Bürgerhäuser, Sporthallen, Schwimmbäder, Parkanlagen, Theater- und Konzertgebäude, Museen, Bibliotheken oder Stadthallen zu verstehen. Allerdings ist hier das Subsidiaritätsprinzip zu beachten. Eine Förderung scheidet auch aus, wenn die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auch ohne Durchführung einer städtebaulichen Erneuerung errichtet oder geändert werden müssten oder wenn keine gemeindliche Aufgabe vorliegt. Aus diesem Grund ist die Förderung von Schulbauten oder Kindergärten ausgeschlossen.

• Verlagerung oder Änderung von Betrieben

Die Verlagerung oder Änderung der von der Erneuerung betroffenen gewerblichen oder land- und forstwirtschaftlichen Betriebe kann zur Erreichung der Erneuerungsziele gefördert werden, soweit Erlöse, Entschädigungen und Förderungen aufgrund anderer rechtlicher Grundlagen

zusammen mit angemessenen Eigen- und Fremdmitteln zur Finanzierung nicht ausreichen.

- **Kommunale Förderprogramme**

Die Gemeinde kann zur vereinfachten Förderung kleinerer privater Maßnahmen gemeindliche Förderprogramme zum Beispiel zu Fassadeninstandsetzungen, Hofbegrünungen oder zur Verbesserung von Geschäftsflächen auflegen. In den jeweiligen Richtlinien wird dann festgelegt, in welcher Höhe die Maßnahmen förderfähig sind.

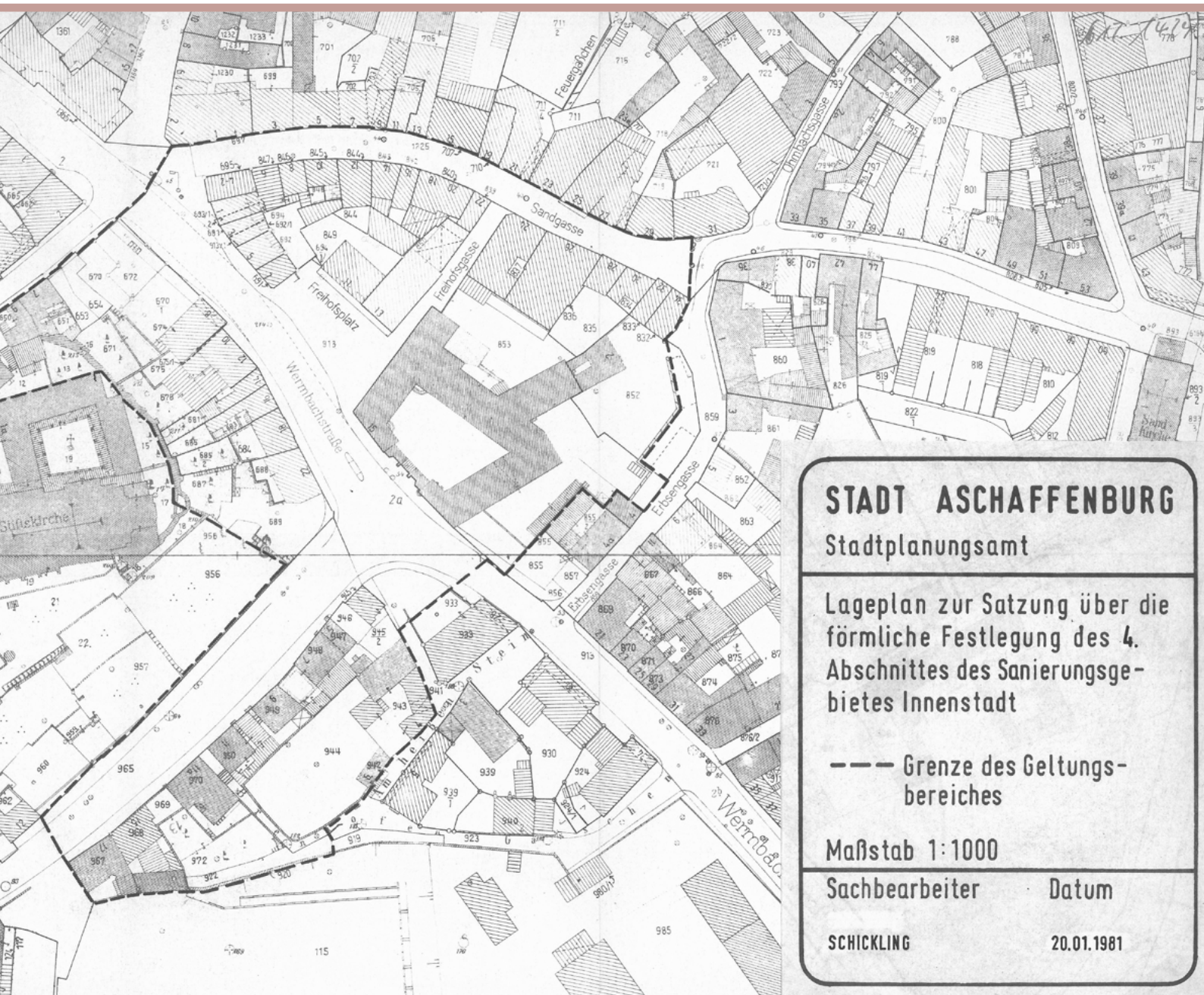
- **Kommunale Fonds für Kleinmaßnahmen**

Solche Fonds dienen der vereinfachten Abwicklung kleinerer Maßnahmen. Ist ein solcher Fonds von der Regierung bewilligt, müssen für die Einzelmaßnahmen keine eigenen Förderanträge eingereicht werden.

Bauleitplanung

Im § 10 Abs. 1 Satz 1 StBauFG war festgelegt, dass für die Neugestaltung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Bebauungspläne i. S. d. § 30 BBauG aufzustellen waren. Mit der Novelle des StBauFG 1984 wurde diese Regelung aufgehoben. Seitdem richtet sich die Notwendigkeit, Bebauungspläne aufzustellen, nach der Regelung des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Es besteht also keine generelle Verpflichtung mehr zur Bauleitplanung in Sanierungsgebieten. Bebauungspläne sind nur noch notwendig, soweit sie für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich sind.

Weite Teile des Sanierungsgebietes Innenstadt sind daher mit Bebauungsplänen überplant. Dies gilt besonders für die Neuordnungsbereiche um Landingstraße/Marktplatz/Stadthalle und um Erbsengasse/Betgasse.



Die Sanierung in der Innenstadt



1:5 000

0 50 100 200 300m



**BEBAUUNG
NACH DER NEUORDNUNG**

III, IV

GESCHOSSZAHL



FUSSGÄNGER



GRÜNFLÄCHEN



MAIN, WASSERFLÄCHEN



FAHRSTRASSEN



PARKFLÄCHEN



EINSTELLPLATZE UNTER NIVEAU



**RASENPARKPLATZ
NUR AN MARKTTAGEN**



**RASENPARKPLATZ
BEI GROSSVERANSTALTUNGEN**

Die Einleitung der Sanierung Innenstadt

Der Beginn der Sanierung in Aschaffenburg reicht weit zurück. Als eines der ersten Gebiete überhaupt in der Bundesrepublik wurde der historische Ortskern des Stadtteils Schweinheim bereits im Jahre 1962 zum Sanierungsgebiet erklärt. Der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung sowie die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern hatten mit Entschlüssen vom 02.09.1963 und 23.12.1963 die Altstadtsanierung in Aschaffenburg-Schweinheim als Modellfall anerkannt.

Nach Inkrafttreten des StBauFG ergaben sich auch für die Innenstadt neue Fördermöglichkeiten. Aus diesem Grund fasste der Stadtrat in der Sitzung vom 11.10.1971 folgenden Beschluss:

„Für die im Lageplan vom 28. 09. 1971 ausgewiesenen Gebiete der Innenstadt zwischen Weißenburger Straße, entlang offenem Schöntal bis Anschluß Würzburger Straße, Alexandrastraße, Wermbachstraße, Brennofengasse, Am Heißen Stein, Löherstraße, Wermbachstraße, Dalbergstraße, Pfaffengasse, Schloßplatz, Ridingerstraße, Erthalstraße bis Weißenburger Straße, soll die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 5 Städtebauförderungsgesetz erfolgen.“

Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, vor Beschlussfassung gem. § 5 Städtebauförderungsgesetz die vorbereitenden Untersuchungen und Stellungnahmen gem. § 4 Städtebauförderungsgesetz durchzuführen.

Als Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird der 15.11.1971 festgesetzt.“

Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte in den Tageszeitungen „Main-Echo“ und „Aschaffener Volksblatt“ am 05.11.1971.

Dem vorausgegangen war eine Analyse der Situation des Stadtkernes. Dabei wurde ein erheblicher Handlungsdruck

Links: Prof. Guther, Planung für Aschaffenburg, 1967.

festgestellt. Der Baubestand im Stadtkern sei teilweise überaltert, die sanitären Verhältnisse entsprächen häufig nicht den aktuellen Anforderungen. Durch mangelhafte Erschließung, günstige Grundstückszuschnitte und unzureichende Freiflächen sei eine wirtschaftliche Entwicklung behindert. Der ständig wachsende Flächenbedarf des fließenden und ruhenden Verkehrs bedrohe die Funktionstüchtigkeit des Stadtkerns. Die Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Fußgänger, sei nicht mehr ausreichend gegeben. Die Größe des Untersuchungsgebietes ließ es nicht zu, die Vorbereitenden Untersuchungen für

den kompletten Umgriff in einem einzigen Verfahren zu erstellen. Das Gebiet wurde daher nach und nach in einzelne Sanierungsabschnitte aufgeteilt, die Untersuchungen wurden über einen längeren Zeitraum erstellt. Auch kam es zwischenzeitlich zu räumlichen Erweiterungen wie z. B. um den Bereich des Schlossplatzes mit Platz vor dem Marstall und der Fürstengasse.

Spätere Erweiterungen umfassen dann die Bereiche „Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier“

und „Oberstadt/Mainufer“ – jeweils in mehreren Phasen.

Der „Guther-Plan“ – Planung für Aschaffenburg

Am 06.03.1961 war der Stadtplaner Prof. Max Guther, Darmstadt, vom Stadtrat beauftragt worden, einen Leitplan für die weitere Entwicklung der Stadt zu erstellen. Diese „Planung für Aschaffenburg“ stellte die Grundlage für die weitere Entwicklung der Gesamtstadt dar. Hierin enthalten waren u. a. die Grundzüge für die Ringstraße und neue Baugebiete wie z. B. im Stadtteil Nilkheim. Breiten Raum nahm aber die Planung zur Entwicklung der Innenstadt ein. In diesem Plan wurde die Innenstadt bereits als potenzielles Sanierungsgebiet dargestellt. Der Umgriff war größer gewählt als 1971 tatsächlich beschlossen und erstreckte sich von Ludwigstraße/Frohsinnstraße im Norden bis zur Löherstraße im Süden. Am deutlichsten erkennbar wurde dieses Konzept im Bereich Landingstraße/Marktplatz/Stadthalle. Von Planungen, deren Umsetzung massive Eingriffe in die bestehende Bausubstanz bedeutet hätten, wurde Abstand genommen.



Landingstraße, Blick in Richtung Jesuitenkirche, 1970er-Jahre.





Innenstadt, Anfang 1980er-Jahre.

Vorbereitende Untersuchungen („VU“) und Integriertes Stadtentwicklungskonzept („ISEK“)

Die ersten Vorbereitenden Untersuchungen in der Innenstadt (für den Sanierungsabschnitt 1) stammen aus dem Jahr 1973. Für mehrere Gebiete im Bereich Herstattstraße/Roßmarkt/Sandgasse wurden Mitte der 1980er Jahre Vorbereitende Untersuchungen erstellt. Viele der hierin genannten Ziele wurden erreicht. Es gibt aber auch Zielsetzungen, die entweder nicht umgesetzt werden konnten oder aber (wie z. B. Einbau von Kolonnaden in einer Reihe von Gebäuden) mittlerweile als überholt zu betrachten sind.

Aus diesem Grund wurde im Jahr 2009 die Planergruppe HTWW Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell (Herr Dipl.-Ing. Rainer Tropp und Herr Dipl.-Ing. Peter Matthiesen) mit der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (VU/ISEK) beauftragt.

Der Stadtrat hat in der Sitzung des Plenums am 06.12.2010 dieses „Integrierte Stadtentwicklungskonzept“ für das Sanierungsgebiet Innenstadt im Sanierungsprogramm als perspektivischen Handlungsrahmen für die Ausarbeitung öffentlicher und privater Sanierungsprojekte beschlossen. In der Folge wurden – wie in dieser Untersuchung vorgeschlagen – die Sanierungsabschnitte 3c, 4a, 6a, 6b und 6c durch Erlass von Satzungen förmlich als Sanierungsgebiete festgelegt.

Dieses ISEK ist – gerade im Hinblick auf die Barrierefreiheit und die Verkehrsführung in der Innenstadt – zu überarbeiten und weiterzuentwickeln. Aus diesem Grund hat der Stadtrat beschlossen, von einem geeigneten Planungsbüro ein neues ISEK erstellen zu lassen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem Umgriff des bisherigen ISEK (Sanierungsabschnitte 1 bis 7) auch das Bahnquartier (Abschnitt 9).

Untersucht wird nun auch, in welchen Teilbereichen die Sanierung abgeschlossen ist, und wo weiterhin ein Sanierungsbedarf besteht. Im ISEK sind die notwendigen Sanierungsmaßnahmen aufzuzeigen, ein neuer Ausgaben- und Finanzierungsplan ist zu erstellen. Mit Erstellung dieses ISEK wurde nach Einholung mehrerer Angebote unterschiedlicher Planungsbüros im April 2024 das Büro UmbauStadt aus Berlin beauftragt.

Die Bürgerbeteiligung

Von Beginn der Sanierung an waren die Planungen nicht allein Sache der Stadtverwaltung. Eingebunden wurden die gesamte Öffentlichkeit, im Besonderen die Eigentümerinnen und Eigentümer der betroffenen Grundstücke sowie die Bewohnerinnen und Bewohner im Gebiet. Im Verfahren beteiligt wurden auch die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern wurden in vielen Fällen intensive Gespräche geführt, um den Gebäudebestand, die ausgeübte Nutzung und die Wünsche zur weiteren Nutzung der Immobilie zu erhalten. Waren Abbrüche oder Umzüge notwendig, wurde angestrebt, die Folgen für die Betroffenen gering zu halten und die persönlichen Lebensumstände zu verbessern. In der überwiegenden Zahl der Fälle konnten einvernehmliche Regelungen erreicht werden. Zeitweise war im „Haus am Storchennest“ ein Sanierungsbüro eingerichtet, das von Personal der Stadtverwaltung besetzt war. Hier konnte man sich über die Planungen der Stadt ortsnahe informieren und Anregungen vorbringen.

Selbstverständlich gab es auch Kritik an den Planungen. So wurden in der Öffentlichkeit gerade Verkehrsthemen wie der Bau des Landingtunnels und der verkehrsberuhigende Ausbau im Bereich Ohmbachgasse/Roßmarkt/Sandgasse kontrovers diskutiert.

Zunehmende Bedeutung erlangte die Einbindung der Bevölkerung durch öffentliche Veranstaltungen und „Runde Tische“. So lud die Stadt nach der Wahl des neuen Oberbürgermeisters Klaus Herzog im Frühjahr 2000 zu einer Bürgerversammlung ein, die ausschließlich der Gestaltung des Theaterplatzes gewidmet war. Im Anschluss daran wurden 22 interessierte Bürgerinnen und Bürger, Baufachleute und Vereinsvertreter zu einem Runden Tisch eingeladen, um ihre Ideen und Einschätzungen artikulieren zu können.

Arbeitskreise, Planungswerkstätten, Runde Tische, Workshops und die Arbeit von Beiräten und Ausschüssen beeinflussen seitdem mehr und mehr den Diskurs und die Entscheidung in den maßgeblichen städtischen Planungsgremien. In den zwei Jahrzehnten bis zum Januar 2020 erschienen 47 Ausgaben der von der Stadt Aschaffenburg kostenlos an die Bürger herausgegebenen Zeitung „Aschaffenburg im Dialog“, später „Im Dialog“, in der ausführlich auch über die Projekte und Verfahren der Innenstadtsanierung berichtet wurde. Hinsichtlich seiner vielen Beteiligungsmöglichkeiten hatte sich Aschaffenburg im



Bürgerbeteiligung zur Mainufergestaltung.

ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts einen guten Namen gemacht. Daher überraschte es nicht, dass seine Bewerbung um die Teilnahme an dem vom Bund ausgerufenen Programm „Pilotprojekte der nationalen Stadtentwicklungspolitik“ mit dem Bürgerbeteiligungsprojekt „Schlossterrassen im Mainuferpark“ entsprechenden Erfolg hatte. In diesem mit insgesamt 106.000 Euro geförderten Pilotprojekt erprobte Aschaffenburg „innovative Formen der Bürgerbeteiligung in der räumlichen Planung“.

Mit Einführung der Städtebauförderungsprogramme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Soziale Stadt“ wurden die Kommunen zur intensiveren Einbindung aller Akteure in den Sanierungsgebieten aufgefordert. Aus diesem Grund wurden im Sanierungsgebiet rund um die Herstattstraße der „Initiativkreis Innenstadt“ und im Bahnhofsviertel der „Quartiersbeirat Bahnhofsviertel“

eingesetzt. Zur Seite gestellt wurde diesen Gremien ein von der Stadt eingerichtetes Quartiersmanagement, das als direkter Ansprechpartner zur Verfügung steht. Nach Anfängen in einem Büro in den Schöntalhöfen und an der Pfaffengasse ist das Quartiersmanagement derzeit in einem barrierefrei zugänglichen Raum am Theaterplatz untergebracht.

Organisiert von Stadtverwaltung und Quartiersmanagement treffen sich regelmäßig Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen, Bewohner und Bewohnerinnen sowie Gewerbetreibende und Freiberufler, um die Situation im Gebiet zu diskutieren und dieses aufzuwerten sowie weiterzuentwickeln. Im Bahnhofsviertel hat sich aus dem Quartiersbeirat der Verein „Lebendiges und attraktives Bahnhofsviertel e. V.“ gebildet.



Webseite Bahnhofs-Quartier.



Webseite der Stadt mit Beteiligungsplattform.

Die Bürgerentscheide

Eine grundlegende Weiterentwicklung hinsichtlich der Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger brachte die Änderung der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) zum 01. November 1995 mit der Einführung von Bürgerentscheiden. Damit wurde es möglich, aus der Bevölkerung heraus Beschlüsse zu erwirken, die für Stadtrat und Verwaltung über einem gesetzlich definierten Zeitraum bindend sind. Im Zuge der Abstimmung kann der Stadtrat einem Bürgerbegehren einen eigenen Vorschlag (Stadtratsbegehren) gegenüberstellen. In den Sanierungsgebieten wurde hiervon mehrfach Gebrauch gemacht:

A) Erster Bürgerentscheid am 13. Juli 1997 zur Gestaltung des Theaterplatzes

Der Stadtrat hatte mit dem Architektenwettbewerb von 1994 und dem Bebauungsplan von 1995 seine Richtung für eine moderne Neugestaltung der Stadttheater-Fassaden und des angrenzenden Platzes umrissen. Letzterer wurde als Kriegsbrache zum Parken genutzt,

dies sollte in Zukunft eine Tiefgarage unter dem Platz leisten. Zusätzlich war ein Neubaukomplex am Nordoststrand des nahezu quadratischen Platzes mit einem zusätzlichen Flügel an der Pfaffengasse vorgesehen.

Gegen diese Planungen richtete sich eine Bürgerinitiative „Rettet die Altstadt“. Diese wollte die Zufahrt zum geplanten Parkhaus nicht in der Dalbergstraße schräg gegenüber dem Rathaus sehen, da dies zusätzlichen Parksuchverkehr in die Oberstadt zöge, sondern in einem Tunnel, der von der Löherstraße kommend das Unterdeck des Parkhauses erreichen sollte. Zudem war man mit der Größe und Ausgestaltung des Neubaukomplexes unzufrieden. Der Verein Altstadtfreunde hingegen lehnte die Fassadenpläne für das Theater ab, er wollte die Rekonstruktion der im Krieg zerstörten Deutschordenshaus-Fassade.

Über die gegensätzlichen Positionen des Stadtrats, artikuliert im Stadtratsbegehren für einen Bürgerentscheid „Lebenswerte Altstadt“, und der Bürgerinitiative mit ihrer Initiative für einen Bürgerentscheid „Rettet die Altstadt“ wurde am 13. Juli 1997 abgestimmt. Bei sehr geringer Beteiligung von unter 20 % der



Abstimmungsberechtigten fiel das Votum eindeutig gegen das Stadtrats- und für das Bürgerbegehren aus.

B) Zweiter Bürgerentscheid am 13. Juni 1999 zur Gestaltung des Theaterplatzes

In einer ersten Konsequenz aus dem Scheitern der städtischen Vorstellungen prüfte man wieder die Möglichkeit einer – deutlich teureren – Tunnelzufahrt zum geplanten Parkhaus. Letztlich nahm man aber wieder Abstand davon und favorisierte nach wie vor eine Zufahrt von der Dalbergstraße her, die zudem kostengünstig mit der bereits im Bau befindlichen Rampe zur privaten Tiefgarage des Neubaukomplexes Pfaffengasse/Theaterplatz erstellt werden könnte.

Da das Stadtratsbegehren 1997 erfolglos geblieben war und der Entscheid diese Möglichkeit ausschloss, strebte man einen erneuten Bürgerentscheid an, in dem es nun um die Zufahrtsoption ging. Dieser in der Öffentlichkeit und innerhalb der Stadtratsparteien umstrittene und heftig diskutierte Vorstoß führte dann letztlich zu dem zweiten Bürgerentscheid in Sachen Theaterplatz, der zeitgleich mit der Wahl zum Europäischen Parlament

am 13. Juni 1999 durchgeführt wurde. Bei einer Beteiligung von annähernd 40 % votierten die meisten der Stimmberechtigten diesmal für die Zufahrt über die Dalbergstraße, in den besonders betroffenen Stimmbezirken der Innenstadt aber lehnte eine deutliche Mehrheit diese ab. Der Bau der Zufahrt ging rasch voran und die Tiefgarage konnte schon im Jahr darauf in Betrieb gehen.

*Links: Platz vor dem Stadttheater, ca. Anfang 1980er-Jahre.
Rechts: Theaterplatz mit Rathaus und Neubau Wohn- und Geschäftsgebäude der Raiffeisenbank.*



C) Bürgerentscheid am 29. Juli 2007 zum Neubau des Hauptbahnhofs

Ein weiterer Bürgerbescheid begleitete die Planungen zum Abriss und Neubau des Aschaffener Hauptbahnhofs und der Gestaltung seines näheren Umfeldes. Obwohl in der Zuständigkeit der Deutschen Bahn, überließ diese die Neugestaltung des Bahnhofsgebäudes der Stadt Aschaffenburg in Zusammenarbeit mit einem lokalen Investor.

Die Bürgerinitiative „Rettet den Bahnhof“ strebte an, den bisherigen (auf den Trümmern des im Weltkrieg zerstörten Bahnhofsgebäudes errichteten) Bau mit preisgekrönter und denkmalgeschützter Halle im Stil der „neuen Sachlichkeit“ der 1950er-Jahre zu erhalten und einen Totalabriss zu verhindern. Vor allem befürchtete man durch das Volumen des geplanten Neubaus mit einem mehrgeschossigen Parkhaus einen zu starken Einfluss auf das Straßenbild und vermehrten Parksuchverkehr durch das neu entstehende Parkplatzangebot.

Auch hier führten ein Stadtratsbegehren und ein Bürgerbegehren zu einem Bürgerentscheid.

In der Abstimmung am 29. Juli 2007 zeigte sich, dass die Bewahrer gegenüber den Erneuerern keine Mehrheit mobilisieren konnten. So wurde der Weg frei zum Abriss des alten und zum Neubau des Bahnhofs in seiner heutigen Form.

*Links: Ludwigstraße mit Hauptbahnhof, 1960er-Jahre.
Rechts: der neue Hauptbahnhof.*



Die Verkehrsführung

A) Fließender Verkehr

Hauptverkehrsstraßen

Bereits der Wirtschaftsplan von 1961, übergeleitet in den ersten Flächennutzungsplan der Stadt Aschaffenburg, gab das Ziel einer städtischen Ringstraße vor.

Der Generalverkehrsplan des Jahres 1964, aufgestellt vom Planungsbüro Karl-Heinz Schaechterle ergänzte diese Vorgabe um einen weiteren Straßenring, der sich auf der Linie Friedrichstraße/Weißenburger Straße, Goldbacher Straße, Platanenallee, Hofgartenstraße, Würzburger Straße sowie Alexandrastraße um die Innenstadt schloss und in eine Südwesttangente auf der Achse der Landingstraße/Wermbachstraße mündete. Dieser Innenstadtring erlaubte die Einrichtung von Fußgängerzonen und verkehrsberuhigten Bereichen innerhalb dieses Straßenrings sowie in der Oberstadt und im Bahnhofsviertel. Die 1971 eingeleitete Sanierung hatte in Bezug auf diese Straßenplanungen vorbereitende und flankierende Aufgaben.

Zum einen war durch Ordnungsmaßnahmen vor allem die Trasse der geplanten Südwesttangente freizumachen, zum andern waren die freigeräumten und aufgerissenen Straßenfronten wieder stadtverträglich mit Gebäuden zu schließen, wie dies vor allem in der Landingstraße gut zu erkennen ist. Zwischen Schloss, Stadthalle und Stadtbibliothek war das nicht erforderlich.

Hier untertunnelt die Südwesttangente den Marktplatz und somit konnte sich die Aufgabe der Sanierung auf die Platz- und Grünflächengestaltung beschränken. Die ursprünglich geplante Weiterführung der Südwesttangente entlang der Karlstraße bis zur Hanauer Straße hat sich als verzichtbar erwiesen, auch weil der Tunnel über die Erthalstraße an die Weißenburger Straße und damit an die Hanauer Straße angeschlossen werden konnte.



B) Ruhender Verkehr

Parkplätze und Parkhäuser - Brachflächen als provisorische Parkplätze

Durch Abräumen der Kriegstrümmer entstandene Brachflächen prägten noch bis weit in die 1970er-Jahre das Bild der Innenstadt und dienten dem zunehmenden Individualverkehr als provisorische Parkplätze:

Der Platz vor dem Stadttheater, abgeräumte Flächen entlang Luitpold- und Landingsstraße auf den Anwesen von Luitpoldschule, Brauerei Hopfengarten, Maria-Ward-Schule, Dreidippehaus, von Volksbücherei und Markthalle, dann an der Alexandrastraße die Flächen der ehemaligen Oberrealschule und des Landgerichtsgefängnisses und schließlich das ehemalige Schlachthaus-Grundstück im Löhergraben.

Zur Deckung des Parkplatzbedarfs entstanden auf einigen dieser Brachen Parkhäuser und Tiefgaragen:

- 1982 Parkhaus Löhergraben (337 Stellplätze)
- 1988 Tiefgarage Alexandrastraße (290 Stellplätze)
- 1990 Tiefgarage Stadthalle (438 Stellplätze)
- 2001 Tiefgarage Theaterplatz (186 Stellplätze)

Die insgesamt gut 1.250 Stellplätze wurden im Zuge der Sanierung mit über 20 Mio. DM gefördert. Betrieben werden diese Parkhäuser durch die Stadtwerke Aschaffenburg, wie auch die privat errichteten Parkhäuser in der Elisenstraße (2003 – mit 470 Stellplätze) und „Dämmer Tor“ (2012 – 600 Stellplätze). Dieses Angebot ergänzt sich durch ein privat errichtetes und organisiertes Parkhaus am Bahnhofsgebäude (2011), ein Parkhaus an der Friedrichstraße/Luitpoldstraße und durch zahlreiche (Tief-) Garagenstellplätze, die im Zusammenhang mit öffentlichen oder privaten Neubauten entstanden sind.

*Unten links: Marktplatz vor dem Schloss, 1970er-Jahre.
Unten rechts: Alexandrastraße/Wermbachstraße, links im Hintergrund das ehemalige städtische Krankenhaus, 1980er-Jahre.*

*Rechts oben (im Uhrzeigersinn):
Parkhaus Löherstraße,
Tiefgarage Alexandrastraße,
Tiefgarage Stadthalle,
Tiefgarage Theaterplatz.*





Straßenraumgestaltung und Stadtbodenkonzept

Kriegsschäden und überalterter Bestand betrafen außer Gebäuden auch die Verkehrsflächen und deren Untergrund. Hier erneuerte man zunächst die Versorgungsleitungen und Kanäle, ergänzt durch Fernmelde- und sonstige Kabel. Nach der Jahrtausendwende erfolgte der Ausbau der Breitbandnetze, zusätzlich erhielt die Oberstadt 2018 ein Fernwärmenetz, an das öffentliche Gebäude angeschlossen wurden. Der darauf folgende Ausbau der Straßenoberfläche entsprach den jeweiligen zeitgenössischen Moden und Vorstellungen.

Nach dem Ausbau der Fußgängerzone Anfang der 1970er-Jahre prägte dunkel- oder hellgraues Betonpflaster aus Waben-Verbundsteinen das Straßenbild. Dazu kam in der Fußgängerzone als Ausdruck der Moderne eine Straßenmöblierung in der Form von sechskantigen Beton-Pflanzschalen und Kugelleuchten.

Weniger Akzeptanz erfuhr das historisierende raue Steinpflaster besonders in der oberen Altstadt und in der östlichen Innenstadt. Ab den 1980er-Jahren mehrten sich Beschwerden aus der Bürgerschaft. Die schwere Begehrbarkeit und vermehrt bauliche Mängel führten zu Reparaturen oder gar zum Einbau von Bitumendeckschichten, etwa in der Dalbergstraße, der Treibgasse, der Nebensteingasse und der Entengasse. In anderen Bereichen fand man recht pragmatische Lösungen, wie den Einbau von Gehwegplatten oder Bitumenstreifen in die Pflasterflächen. Diese sogenannten Komfortstreifen verbessern seither die Mobilität insbesondere von Gehbehinderten, Rollstuhlfahrern und Rollator-Nutzern.

Ab 2006 setzte sich bei der Sanierung der Frohsinnstraße ein neuer Trend durch, nämlich die großformatige, farbige und oberflächenveredelte Betonplatte, was die Palette unterschiedlicher Straßenbeläge in der Innenstadt weiter vergrößerte.

Um bei zukünftigen Bauten einheitlichere und aufeinander abgestimmte Straßenbilder zu erhalten, entwickelte die Stadt 2013 ein Stadtboden- und Barrierefreiheitskonzept, das mit Erfolg eine behutsam historisierende Rekonstruktion mit Benutzerfreundlichkeit und Barrierefreiheit verband.

Nach diesem Konzept erneuerte die Stadt 2017/18 das historisierende Natursteinpflaster im Roßmarkt zwischen der Badergasse und der Sandgasse durch das Verlegen oberflächenveredelter Betonplatten. Nach demselben Konzept ging die Stadt 2020/21 bei der Erneuerung der Pfaffengasse vor und berücksichtigte

dabei – selbst in dieser historischen Umgebung – mittels taktiler Leitstreifen und Aufmerksamkeitsfeldern die besonderen Anforderungen, die Sehbehinderte an den Straßenbelag stellen.



Betonverbundsteine in der Herstattstraße, 1990er-Jahre.



Straßenbelag im Roßmarkt.



Straßenbelag Alfons-Goppel-Platz.

Standort für eine Stadthalle

Die „Stadthalle am Schloss“ wurde am 18. Oktober 1991 feierlich eröffnet. Dem Beschluss zum Bau der Stadthalle gegenüber dem Schloss Johannisburg vorausgegangen war eine intensive Suche nach dem geeignetsten Standort. Bereits in der Zeit vor Errichtung der Stadthalle gab es eine Reihe größerer Hallen und Säle, in welchen Veranstaltungen stattfinden konnten, etwa die Halle des Turnvereins Aschaffenburg, das Martinushaus oder der Bachsaal. Diese reichten aber für größere Veranstaltungen nicht aus. Selbst das Stadttheater bot mit seinen ca. 400 Sitzplätzen nicht die Möglichkeit größerer Aufführungen. Es fehlte ein großer Saal für musikalische Darbietungen, für größere Ausstellungen, Tagungen und Kongresse.



Oben: Gelände des „Hopfengartens“, Ecke Strickergasse/Luitpoldstraße, 1960er-Jahre.

Links: Gambrinus-Figur auf dem Dach des „Hopfengartens“, 1960er-Jahre.



Bis Anfang 1978 ging man davon aus, die Stadthalle auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Hopfengarten zwischen Treib- und Strickergasse zu errichten. Im Stadtrats-Wahlkampf 1978 kam der heutige Theaterplatz als Standortalternative neu ins Gespräch, worauf der frisch gewählte Rat die Stadtverwaltung beauftragte, die Vor- und Nachteile der beiden Standorte miteinander zu vergleichen. Dies führte zunächst zu dem Ergebnis, dass beide Standorte hinsichtlich Zentralität und Größe grundsätzlich geeignet waren. Kritisch betrachtet wurde allerdings am Standort Theater die Einfügung der enormen Baumassen in das feingliedrige Gefüge der Oberstadt als denkmalgeschütztes Ensemble.

Auf dem Hopfengartengelände gab es solche Schwierigkeiten nicht; vielmehr wurde dort frühzeitig die Chance gesehen, das Umfeld des Schlosses Johannisburg durch ein bedeutendes Bauwerk städtebaulich aufzuwerten und

den Marktplatz zugleich stadträumlich besser einzufassen.

Hinzu kam eine möglichst günstige Verkehrserschließung der Stadthalle, die in den eng verwinkelten Straßen der Oberstadt ohne massive Eingriffe in die historische Bausubstanz nicht möglich gewesen wäre. Demgegenüber wurde eine Andienung des Standorts Hopfengarten über die Luitpoldstraße als problemlos erachtet, zumal durch den ohnehin vorgesehenen Bau des Landingtunnels eine zweite Anbindung über die Erthalstraße in Aussicht stand.

Daher beließ es der Stadtrat schließlich doch bei dem ursprünglich avisierten Standort Hopfengarten.

Verantwortlich für den Entwurf und die Gestaltung des Bauprojektes zeichnete der Architekt Bernhard von Busse (München). Heute bietet die „Stadthalle am Schloss“ zwölf moderne Saal- und Raumeinheiten.





Linke Seite oben: Anwesen an der Strickergasse, 1970er-Jahre.

Linke Seite unten: Stadthalle mit Marktplatz.

Oben links: einzelnes, lange Zeit nicht abgerissenes Gebäude in der Strickergasse, der sogenannte „Ein Zahn“, 1970er-Jahre.

Oben rechts: Blick auf das Gelände „Hopfengarten“ von der Strickergasse aus.

Unten links: Spatenstich für Schlossplatztunnel, 1982.

Platzgestaltungen

Zu Beginn der städtebaulichen Sanierung waren in der Aschaffener Innenstadt noch immer deutlich die Folgen des Bombenkrieges zu erkennen. Zusammen mit den abgeräumten Flächen der ersten Ordnungsmaßnahmen stellte sich das Raumgefüge weitgehend als zerrissen und aufgelöst dar. Daher bestand eine der wohl bedeutenden Aufgaben der Sanierung darin, dieses Raumgefüge mit gut proportionierten Baumassen zu schließen und die verbliebenen Freiräume harmonisch aneinander zu fügen.

Besonders kam es darauf an, überall dort, wo es repräsentativen und funktionalen Bedarf gab, Plätze und Platzfolgen zu schaffen, die weitestgehend frei waren vom motorisierten Individualverkehr. Ihre damals übliche Nutzung für den ruhenden Verkehr wurde in mehrgeschossige Parkhäuser oder Tiefgaragen verlegt.

Im Zuge der Platzgestaltungen nutzte Aschaffenburg eine breite Palette von städtebaulichen Möglichkeiten, angefangen bei der weitgehenden Rekonstruktion alter Plätze, wie etwa dem Stiftsplatz und dem Karlsplatz, dann die Gestaltung von vorhandenen und neuen Straßenaufweitungen bis hin zu gänzlich neuen Platzräumen und Platzgefügen, wie etwa dem stadträumlichen Gefüge im Umfeld des Schlossplatzes oder der Platzfolge Karlsplatz – Theaterplatz – Stiftsplatz. Ziel war der unregelmäßige Wechsel zwischen engeren und weiteren Plätzen, sogar bis hinaus in die offene Mainlandschaft, wie dies am Schlossplatz zu sehen ist.

Ein wirksames Mittel zu dieser Art Gestaltung war neben dem Verbannen des Kraftfahrzeugverkehrs unter die Erde vor allen eine harmonische Gliederung der Baumassen bei der Schließung der neuen Platzränder.

So schafft zum Beispiel der aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangene Entwurf des Marktplatzes eine gewisse Distanz zum Schloss Johannisburg. Eine frontale Gegenüberstellung von Stadthalle und Schloss wurde sorgsam umgangen. Bei alledem konnte mit den Baumassen der Stadtbibliothek ein fühlbarer räumlicher Platzabschluss nach Norden hin und dennoch eine, wenn auch distanzierte, Nachbarschaft zum Schloss angedeutet werden.

Die Gestaltungsvorschläge für den Theaterplatz hingegen hatten die Frage zu beantworten, ob und wie eine so gewaltige, würfelförmige Baumasse, wie die des nahen Rathauses in die kleinteilige und wesentlich niedrigere Folge der vorhandenen und zu ergänzenden Platzwände eingebunden werden könne.



Oben: Marktplatz mit Stadtbibliothek und Stadthalle, im Hintergrund Agathakirche.

Unten rechts: das „Offene Schöntal“.

Bei der Gestaltung neuer Platzwände griff die Stadt überall auf das damals schon bewährte Mittel der erdgeschossigen Kolonnaden und der darüberliegenden Loggien oder eines Balkons (Stadthalle) zurück.

Neu angewendet wurde nach erstmaliger Andeutung eines oberen Raumabschlusses am Wolfsthalplatz mittels geschnittener Platanen zunehmend der Bau von Flugdächern, besonders ins Auge fallend am Bahnhofsvorplatz, an der Theaterfassade und über der sogenannten Stadtloggia auf dem Theaterplatz, die mit einer begehbaren Galerie diesen Raum sogar weiter in zwei Teile gliedert. Das überall zu bemerkende Spielen mit unterschiedlichen Platzniveaus war damals schon vom Agathaplatz und vom Schlossplatz her bekannt.

Städtebaulich weniger bedeutsam, aber ein viel diskutiertes Thema war die Gestaltungen der Platzmitten, bei denen die Städtebauer meist die leeren Platzflächen in ihrer hohen Funktionalität für die wechselnden Ansprüche unterschiedlichster Art freizuhalten suchten.



Auf dem Theaterplatz gelangen die Anlage eines Wasserlaufs und die Aufstellung einer Sonnenuhr, ohne damit die Gebrauchsfähigkeit des Platzes erheblich einzuschränken. Auch der große und freie Marktplatz weckte Begehrlichkeiten hinsichtlich weiterer Gestaltungen, etwa der

Errichtung eines Obelisken oder eines Marktbrunnens. Dies hätte allerdings nur schwer mit den logistischen Ansprüchen der Marktbesucher in Einklang gebracht werden können.

Klima und Stadtbegrünung

In den Nachkriegsjahrzehnten bestimmte das Ziel einer autogerechten Stadt die Planungen, zu Lasten von Grünbereichen, die allenfalls als dekoratives Element verblieben. Erst die zunehmend aufgeworfenen Fragen des Umweltschutzes und des Stadtklimas erhöhten die Bedeutung der Stadtbegrünung. So kam beim Neubau der Goldbacher Straße erstmals in Aschaffenburg die Technik der Großbaumverpflanzung zum Einsatz. Oft aber scheiterte das Pflanzen von Bäumen im Straßenraum an vorhandenen unterirdischen Leitungen. Daher kamen in der Fußgängerzone in den 1970er-Jahren große Kübelpflanzen zum Einsatz.

Bedenken gegen großkronige Laubbäume in den engen Straßenräumen der Altstadt konnten erst in den 1980er-Jahren mit Erfolg begegnet werden. 1984 pflanzte die Stadtgärtnerei zum verkehrsberuhigenden Umbau der Sandgasse sechs junge Ginkgo biloba. Im folgenden Jahrzehnt erhielt die Innenstadt über 100 Laubbäume in den Straßen und Grünflächen.

Mit dem neuen Platanenhain auf dem Wolfsthalplatz folgte die Stadt einem bewährten Konzept mit dem Kastanienhain vor dem Kornhäuschen als Vorbild. Die damals begonnenen Versuche mit Fassadenbegrünung an öffentlichen Bauwerken führten zu der mit wildem Wein



berankten Fassade des Sitzungssaals am Rathaus und zur begrünten Betonwand vor dem Chor der Jesuitenkirche.

Gefördert über Mittel der Sanierung entstand in den 1980er-Jahren der über dem Landingtunnel grün angelegte Platz zwischen der Schlossbastion und der Stadtbibliothek. 2011 folgte die Neuanlage des „Offenen Schöntals“. Im gleichen Jahr begannen schließlich die Planungen zur Neugestaltung des Schlossufers im Abschnitt 8.

Eine große Rolle kommt auch den privaten Freiflächen zu. Diese sind häufig umfassend versiegelt und dienen als Abstellflächen für Kraftfahrzeuge. Die Stadt hatte in den Jahren 2009–2014 ein „Kommunales Förderprogramm“ zur Hofbegrünung und zum Balkonanbau angeboten. Der Fördersatz belief sich auf 30 % der entstandenen Kosten. Die Möglichkeit, die Freilegung versiegelter Flächen und die Neuanlage von begrünten Bereichen bezuschussen zu lassen, wurde allerdings kaum angenommen.

Heute ist es ausdrückliches Ziel der Stadtsanierung, die Folgen des Klimawandels bei weiteren Planungen und deren Umsetzung zu berücksichtigen, um auch künftig einen angenehmen Aufenthalt in der Innenstadt zu ermöglichen. Das Programm „Innenstädte beleben“ wurde nun genutzt, zusätzliches Grün (Kübelpflanzen) in der Innenstadt unterzubringen.

Sitzgelegenheiten und Spielpunkte

Von großer Bedeutung für die Attraktivität einer Innenstadt sind Möglichkeiten, sich niederlassen und erholen zu können. Kleine Besucherinnen und Besucher nutzen gerne Spielgelegenheiten.

Sitzgelegenheiten in Form öffentlicher Bänke sind seit jeher fester Bestandteil der Möblierung des öffentlichen Raums. Neu haben sich Spielpunkte etabliert, also kleine Spielgeräte, die sich im Straßenraum befinden und zum spontanen Spielen einladen. In den letzten Jahren wurden bereits vereinzelt Spielpunkte errichtet („Dribbler“ am Alfons-Goppel-Platz, „Grashalm“ in der Sandgasse und „Springender Punkt“ im Roßmarkt).

Durch das Bayerische Städtebauförderungsprogramm „Innenstädte beleben“ ergab sich die Möglichkeit, die Zahl der Spielgelegenheit auf den Plätzen und Straßen der Innenstadt deutlich zu erhöhen. Es findet sich nun ein dichtes Netz solcher Spielpunkte, die bei einem Stadtspaziergang von Kindern gerne als Abwechslung genutzt werden. An der Goldbacher Straße etwa laden nun Streichelsteine, das Spiel „Vier gewinnt“, ein Streifenspiegel und ein Wasserstrudel zum Mitmachen ein.

Eine frische Farbgestaltung gibt dort der Fußwegunterführung ein freundliches Erscheinungsbild und macht sie zu einer attraktiven Passage zwischen den Geschäften des Bahnhofsquartiers der City-Galerie und der Fußgängerzone um die Herstattstraße.

In das Projekt einbezogen und in ihrer Attraktivität gesteigert wurden zudem der Wolfsthalplatz, die Herstattstraße, die Sandgasse und der Roßmarkt bis hin zu dem kleinen Platz am Parkhaus Alexandrastraße. Überall dort gibt es neue Sitzgelegenheiten und mehr Grün.

Quartiersmanagement

Ein notwendiger Bestandteil der beiden Förderprogramme „Lebendige Zentren“ (zuvor „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“) und „Sozialer Zusammenhalt“ (zuvor „Soziale Stadt“) ist die Einrichtung eines Quartiersmanagements. Dessen Aufgabe besteht darin, eine Verbindung zwischen den Akteuren im Sanierungsgebiet auf der einen und der Stadtverwaltung auf der anderen Seite herzustellen.

Ein wesentlicher Bestandteil der Arbeit des Quartiersmanagements ist die Einrichtung und Pflege eines „Quartiersbeirats“. Dies ist ein Bürgerbeteiligungs-Gremium aus Vertretern des Quartiers, das regelmäßig mit Vertretern der Stadtverwaltung zusammenkommt, um das Quartier betreffende Angelegenheiten zu besprechen. Hierbei werden Anliegen und Kritik, Wünsche und Verbesserungsvorschläge aus der Bevölkerung artikuliert und behandelt. Gleichmaßen hat die Verwaltung Gelegenheit, ihre Pläne und Vorstellungen zu erläutern und somit die Menschen im Quartier auf die geplanten Vorhaben vorzubereiten und sie mitzunehmen.

Der Quartiersbeirat ist in seiner Zusammensetzung differenziert und soll einen Querschnitt der Bevölkerung sowie der Aktivitäten im Sanierungsgebiet abbilden. Er besteht – neben Vertreterinnen und Vertretern der Stadtverwaltung und dem Quartiersmanagement – aus Sprecherinnen und Sprechern für verschiedene Ressorts wie Immobilieneigentümer, Bewohner, Vereine, Kirchen und religiöse Organisationen, Kinder und Jugendliche, Schulen, soziale Einrichtungen, Handel, Handwerk und Gewerbe, Gastronomie, Parteien mit Ortsverein, Künstler, Migranten, Menschen mit Behinderung, Umwelt usw. Die Sprecher und Sprecherinnen sind stimmberechtigt bei allen abzustimmenden Beschlüssen, wie z. B. Anträge an die Verwaltung oder den Stadtrat oder die Verwendung der Mittel des Verfügungsfonds. Letzterer ist das Budget des Quartiersbeirats, das die Stadt – mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung – in ihrem Haushaltsplan zur Verfügung stellt und das zur Finanzierung dient z. B. von:

- Öffentlichkeitsarbeit und Werbung für die Ziele der Sanierung und zur Aktivierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ziel, diese für die Stadtteilarbeit zu gewinnen
- Organisation von Quartiersfesten zum Kennenlernen der Bewohner und Bewohnerinnen mit Aktionen zur Bildung von Bewohner-AGs (auch Stadtteilst))
- Anschubfinanzierung von Mikroprojekten (z. B. Kinderbetreuung, Aktivitäten für Jugendliche, Seniorennachmittag, Sprachkurse, Bildungsförderung, Informationsveranstaltungen, Beschäftigungsförderung für Arbeitslose usw.)
- Erwerb von Ausstattungsgegenständen und Verbrauchsmaterial für Mikroprojekte
- Ausbau der Nachbarschaftshilfe
- Umsetzung kleiner Maßnahmen gemäß VU/IHK
Die Vergabe dieser Mittel regeln im Detail die Vergaberichtlinien.

Der Quartiersbeirat tagte im ehemaligen Quartier nördliche Innenstadt/Bahnhof 50mal, dort hat jetzt ein Bürgerverein dessen Aufgaben übernommen. Im gegenwärtig noch bestehenden Quartier Innenstadt fanden bisher 46 Sitzungen statt und im noch relativ jungen Quartier Ortskern Damm bisher 10.

Unten: „Spielpunkte“ in der Fußgängerzone.

Neben der zentralen Arbeit des Quartiersbeirats sind zahlreiche andere Aktivitäten in der Quartiersarbeit entstanden bzw. durchgeführt worden. Herauszuheben ist die mittlerweile mehr als 10mal stattgefundene jährliche Aktion „Kunst im Quartier“ im Bahnhofsquartier, wo an 14 Tagen im Frühjahr Künstler und Künstlerinnen aus der Region in Schaufenstern und leerstehenden Läden ihre Werke ausstellen können, und die in ihren Hochzeiten über 100 Künstler und ihre Werke umfasste.

Des Weiteren trug eine vom Quartiermanagement herausgegebene Quartierszeitung, die über Interessantes aus Vergangenheit und Gegenwart des Quartiers unterhaltsam und illustrativ berichtete, zur Identifikation der Bewohner und Bewohnerinnen mit ihrem Quartier bei.

Daneben gab es Nachbarschaftsfeste z. B. in der Kleberstraße, Gesundheitstage in Damm, Initiierung von Treffen und Aktivitäten für Kinder und Senioren (Senioren PC-Kurs) von Sprach- und Integrationskursen für fremdsprachige Mitbürger, Hausaufgabenbetreuung und Verkehrsschulung für Senioren. Es wurden runde Tische zu bestimmten Handlungsfeldern eingerichtet, wie „Kunst und Kultur“, „Handel und Gewerbe“ oder „Gesundheit“. In Damm bildeten sich Arbeitsgruppen zu den Themen „Immobilien“, „Umwelt/Klima“ und „Jugend und Musik“.

Darüber hinaus ist das Quartiermanagement Adresse für vielfältige Hinweise aus der Bevölkerung über kleine und größere Missstände und Verbesserungsmöglichkeiten. Aktive Mitarbeit an Bürgerinformations- und Bürgerbeteiligungsforen runden dessen Arbeit ab.





Luftbild von 1965, Bayerische Vermessungsverwaltung.

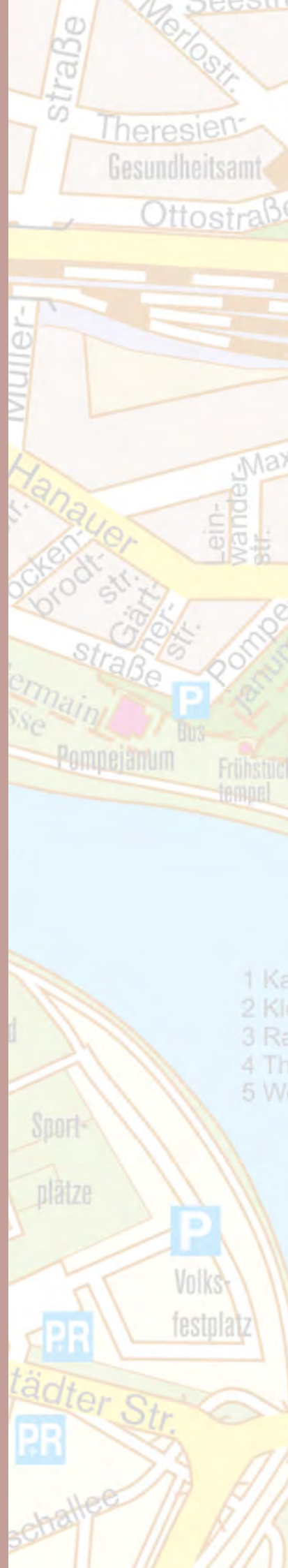


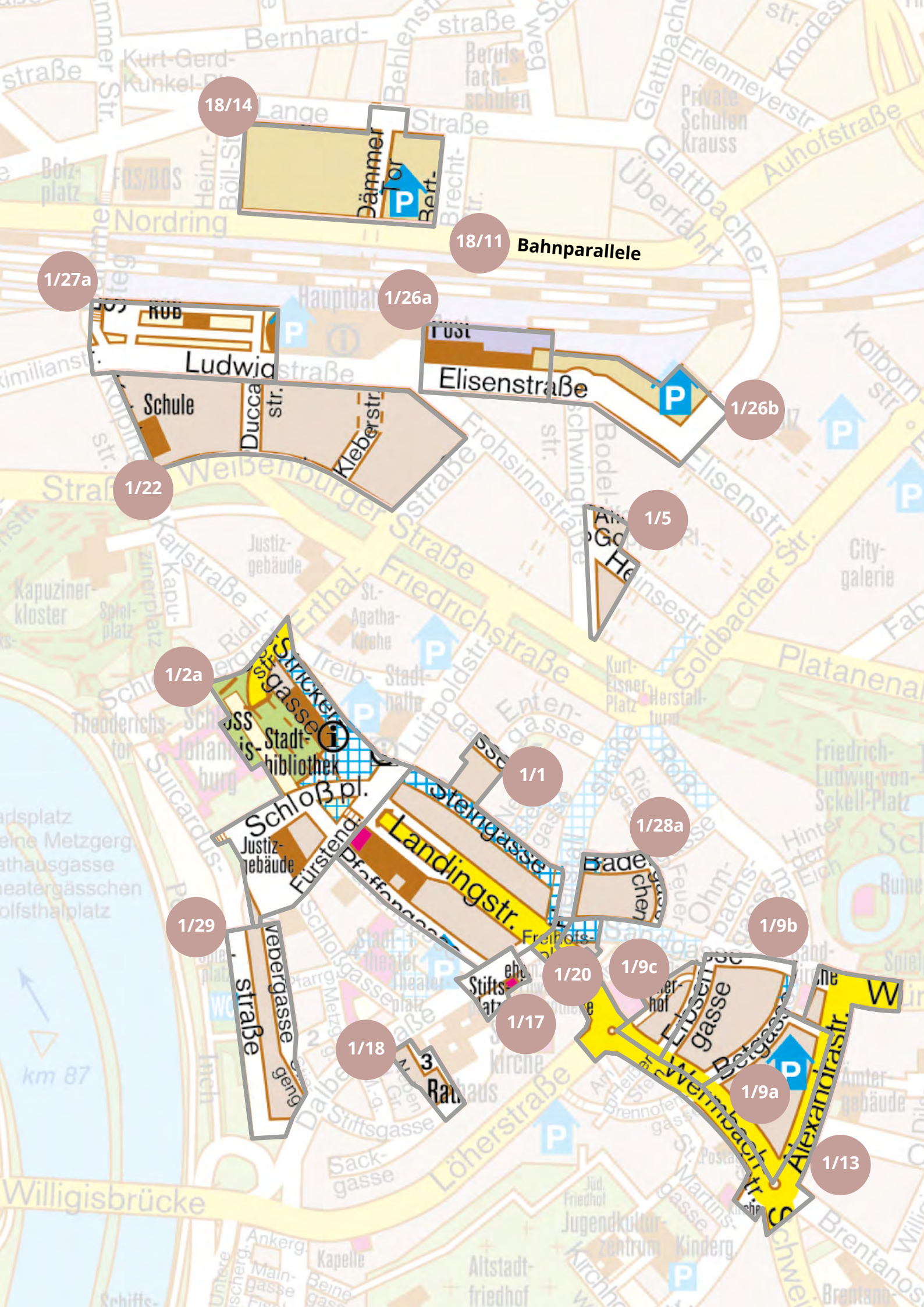
Bebauungspläne

Zur konkreten bauplanungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele hat die Stadt Aschaffenburg die folgenden Bebauungspläne aufgestellt:

- **Abschnitt 1:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/1 „Landingstraße“ (1975)
- **Abschnitte 1b und 8:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/18 „Rathausgasse“ (1988)
- **Abschnitt 2:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/2a „Schlossplatz“ (1986)
- **Abschnitt 3:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/9a „Alexandrastraße“ (1986)
 - Bebauungsplan Nr. 1/9b „Östlich der Erbsengasse“ (1986)
- **Abschnitte 3 und 4:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/9c „Westlich Erbsengasse“ (1990)
 - Bebauungsplan Nr. 1/13 „Verkehrsflächen Wermbachstraße, Alexandrastraße, Würzburger Straße“ (1976)
- **Abschnitt 4:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/17 „Dalbergstraße“ (1984)
 - Bebauungsplan Nr. 1/20 „Sandgasse, Wermbachstraße, Freihofsplatz“ (1990)
- **Abschnitt 5b:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/28a „Feuergäßchen“ (2003)
- **Abschnitt 8:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/29 „Webergasse“ (2001)
- **Abschnitt 9:**
 - Bebauungsplan Nr. 1/5 „Frohsinnstraße/Heinsestraße“ (1969)
 - Bebauungsplan Nr. 1/22 „Südlich Ludwigstraße“ (1994)
 - Bebauungsplan Nr. 1/26a „Östlicher Bahnhofsbereich“ (2005)
 - Bebauungsplan Nr. 1/26b „Parkhaus Hauptbahnhof“ (2002)
 - Bebauungsplan Nr. 1/27a „Regionaler Omnibusbahnhof“ (2004)
 - Bebauungsplan Nr. 18/11 „Bahnparallele“ (2006)
 - Bebauungsplan Nr. 18/14 „Südlich der Lange Straße“ (2008)

Nicht genannt sind Baulinienpläne aus der Zeit vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes, die als übergeleitete Bebauungspläne weitergelten.





18/14

18/11

Bahnparallele

1/26a

1/27a

1/26b

1/22

1/5

1/2a

1/1

1/28a

1/9b

1/9c

1/9a

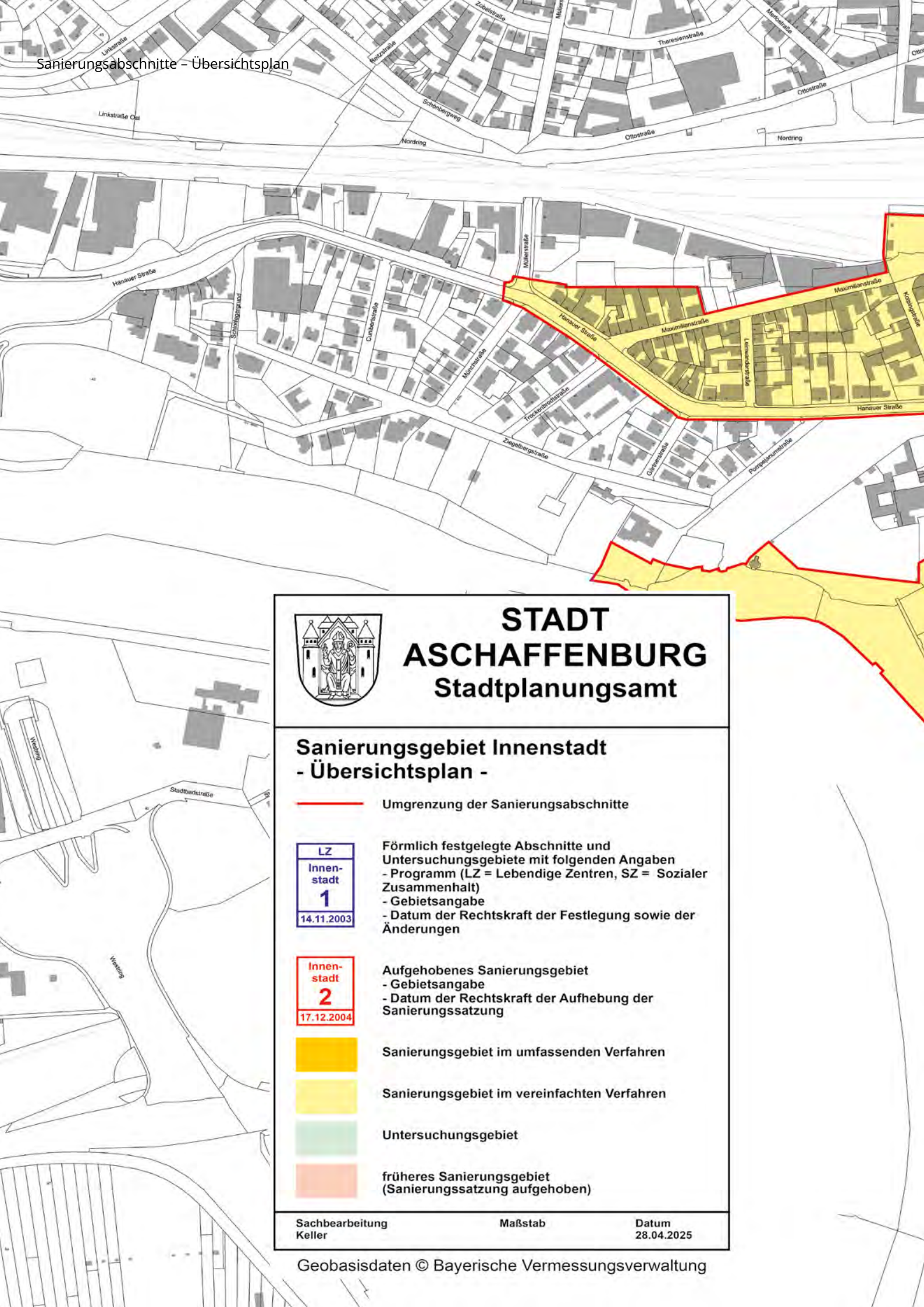
1/13

1/20

1/17

1/18

1/29



STADT ASCHAFFENBURG Stadtplanungsamt

Sanierungsgebiet Innenstadt - Übersichtsplan -

 Umgrenzung der Sanierungsabschnitte



Förmlich festgelegte Abschnitte und Untersuchungsgebiete mit folgenden Angaben
- Programm (LZ = Lebendige Zentren, SZ = Sozialer Zusammenhalt)
- Gebietsangabe
- Datum der Rechtskraft der Festlegung sowie der Änderungen



Aufgehobenes Sanierungsgebiet
- Gebietsangabe
- Datum der Rechtskraft der Aufhebung der Sanierungssatzung



Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren



Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren



Untersuchungsgebiet

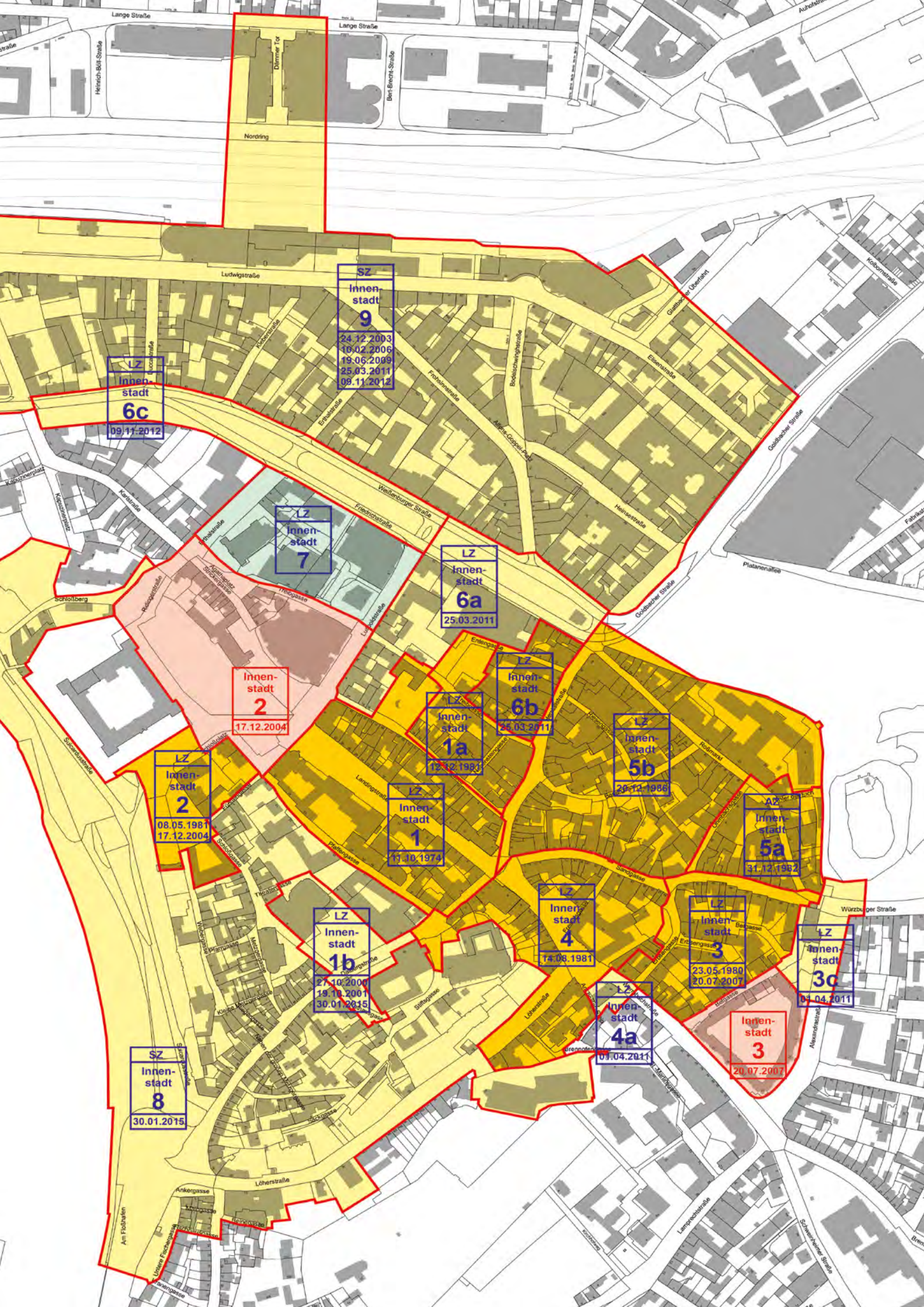


früheres Sanierungsgebiet
(Sanierungssatzung aufgehoben)

Sachbearbeitung
Keller

Maßstab

Datum
28.04.2025



Abschnitt 1 – Landingstraße, Steingasse, Pfaffengasse

Satzung über die Innenstadtsanierung, 1. Abschnitt, im Gebiet zwischen Marktplatz, Steingasse, Herallstraße, Dalbergstraße, Pfaffengasse und Schlossplatz vom 01.10.1974, rechtsverbindlich 11.10.1974

- Umfassendes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen:
Stadtplanungsamt Aschaffenburg 1973,
Fortschreibung HTWW, Aschaffenburg 2010
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren,
Lebendige Zentren, Denkmalpflegemittel
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Hangsicherung auf der Südseite der Landingstraße zur Vorbereitung des Straßenausbaus Landingstraße mit Landingtunnel
 - Ordnungsmaßnahmen im Bereich Landingstraße/ Herallstraße zum Ausbau der Landingstraße und zur Ermöglichung der Neubebauung
 - Ausbau der Pfaffengasse zum verkehrsberuhigten Bereich
 - Neubau der Treppenanlage und der Zufahrt zwischen Anwesen Pfaffengasse 6 und 12
 - Parkhaus Pfaffengasse 16-20
 - Modernisierung des Anwesens Marktplatz 2/4 mit neuer Nutzung als Volkshochschule (VHS)
 - Neubau des Christian-Schad-Museums mit Gestaltung des Innenhofs
- Wesentliche private Maßnahmen:
Neubebauung Pfaffengasse 14-20, Dalbergstraße 4-6, Herallstraße 1-3, Landingstraße 2-6, Landingstraße 9-13



Landingstraße/Dalbergstraße, Anfang 1970er-Jahre.

Bereits die „Planung für Aschaffenburg“ des Büros Gut-her enthielt die Zielsetzung, die Verkehrssicherheit für Fußgänger zu erhöhen. Dementsprechend waren die bis dahin als Hauptverkehrsstraßen dienenden, zweispurigen Straßenzüge Herallstraße, Sandgasse, Roßmarkt und Steingasse als „Hauptfußwegenetz“ dargestellt. Hierdurch wurde eine Umfahrung der Innenstadt notwendig, realisiert durch Ausbau der Landingstraße als Teil einer innerstädtischen Südwesttangente. Dadurch gelang gleichzeitig die verkehrstechnische Erschließung der südlichen Innenstadt.

Unterschiedliche verkehrstechnische Anforderungen an diese Innenstadttumfahrung ließen sich nur mit mehreren Fahrstreifen, also einer Verbreiterung der damals zweispurigen Landingstraße erfüllen. Dies erforderte massive Eingriffe in die Bausubstanz. Bereits vor der Ausweisung als Sanierungsgebiet ließ die Stadt daher im Sommer 1968 die Markthalle und das Gebäude der Volksbibliothek in der Landingstraße sowie das „Dreidippehaus“ neben der Jesuitenkirche abbrechen. Es folgten weitere Abbrüche auf der Nordseite der Landingstraße im Verknüpfungsbe- reich mit der Herallstraße.

Die Entscheidung zum Bau des Einkaufszentrums „City Galerie“ in der Goldbacher Straße ließ Auswirkungen auf die Umsätze des innerstädtischen Einzelhandels befürchten, die es mit gezielten Maßnahmen aufzufangen galt. Als Konsequenz entstand eine erste innerstädtische Fußgängerzone in der Herallstraße. Ermöglicht wurde dies durch die Verlagerung des Verkehrs aus der Herallstraße in die Landingstraße mit späterer Fortführung durch Landingtunnel und Erthalstraße.

Für die Wiederbebauung nach Abbruch von Markthal- le, Landingstraße 9-13, Herallstraße 1 (Gasthaus „Zum Wurstbendel“), Landingstraße 2 mit der Schwanenapothe- ke sah der Bebauungsplan wie im gesamten Abschnitt 1 in den Erdgeschossen Kolonnaden vor, unter denen platz- sparend die Gehwege verlaufen. Diese Bauweise, die auch in anderen Abschnitten der Innenstadtsanierung enge Straßenräume mit einer komfortablen Fußwegführung verbinden sollte, wurde quasi zum Markenzeichen der Innenstadtsanierung.

Auch stadteigener Gebäudebestand erfuhr Instand- setzung und Modernisierung: In der ehemaligen Jesuitenkirche entstand eine Kunsthalle. Das zuvor als Stadt- und Stiftsarchiv genutzte Gebäude (von 1907 bis 1961 Schulgebäude der Maria-Ward-Schule) wurde zur Volkshochschule (1985) und das Städtische Jugendhaus zur Galerie „KunstLANDing“ des Neuen Kunstvereins (2003). Ein gesondertes kommunales Förderprogramm ermöglichte die Neugestaltung der Freiflächen im Kindergarten der Pfarrei St. Agatha.



Sanierungs-Abschnitt 1 – Landingstraße, Steingasse, Pfaffengasse, Luftbild von 1965.

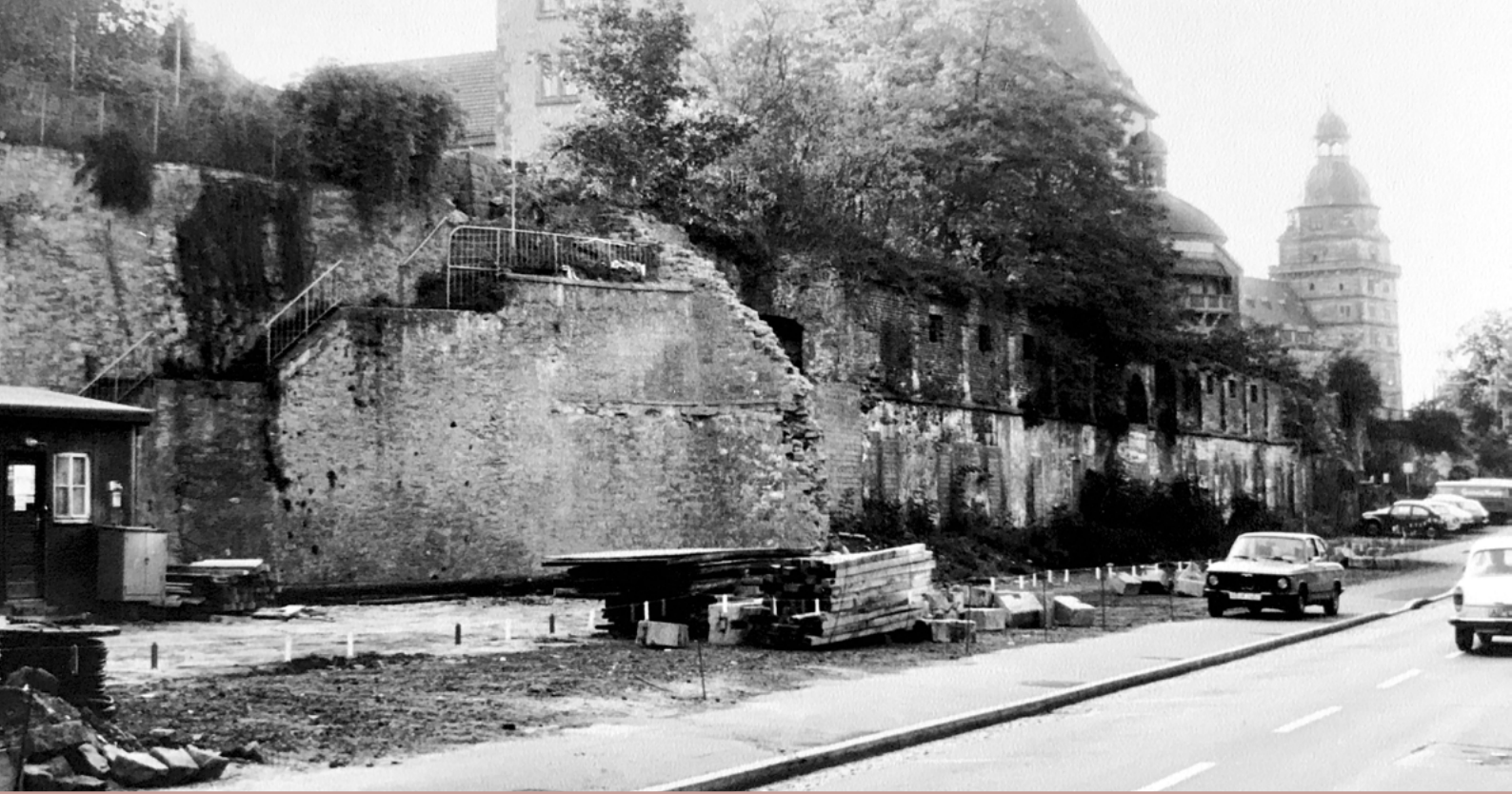
Entlang der (nördlichen) Pfaffengasse entstanden zu Beginn der 1980er Jahre private Wohnbebauung und die Turnhalle der FOS/BOS (1981) sowie in der Landingstraße 11-13 und der Dalbergstraße 4-6 Wohn- und Geschäftshäuser.



Sanierungs-Abschnitt 1 – Landingstraße, Steingasse, Pfaffengasse, Luftbild.

Unten Landingstraße im Wandel der Zeit.





Oben: Landingstraße (Standort ehemalige Markthalle), Anfang 1970er-Jahre.

Im Juli 1978 war der Ausbau der Landingstraße mit hangseitigen Stützmauern und Rampenstützwänden abgeschlossen. Komplettiert wurde er durch die Anlage eines Treppenabgangs zwischen der Pfaffengasse und der Landingstraße sowie einem Fußweg zwischen der hangseitigen Rampen-Stützwand und dem heutigen Christian-Schad-Museum, das am 3. Juni 2022 nach Umbau und Anpassung der Klimatechnik eröffnet wurde. Die Errichtung des Museums war dank eines großzügigen Zuschusses der Städtebauförderung und der Gewährung von Mitteln der Denkmalpflege (Kulturfonds Bayern, Bayerische Landesstiftung und Bezirk Unterfranken) möglich geworden.

Zuvor war der Straßenbelag in der Pfaffengasse nach Verwitterung des 1986 sanierten und noch in historisierendem Stil großfugig verlegten Pflasters gemäß dem Stadtbodenkonzept erneuert worden.



*Oben rechts: Jesuitenkirche, Anfang 1970er-Jahre.
Rechts: Landingstraße (heutiges Ärztehaus),
Anfang 1970er-Jahre.*



Oben: Landingstraße mit Stützmauer Tunneleingang.



*Oben: Landingstraße/Herstallstraße,
Anfang 1970er-Jahre.
Rechts: Ärztehaus, Landingstraße/Herstallstraße
an gleicher Stelle.*



Abschnitt 1a – Alte Mälzerei

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 1a des Sanierungsgebietes Innenstadt (Alte Mälzerei) vom 07.07. 1981 (Gebiet Steingasse, Herstattstraße, Treibgasse, Wolfsthalplatz), rechtsverbindlich 12.12.1981

- Umfassendes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen:
Klaus und Verena Trojan, Darmstadt 1981,
Fortschreibung HTWW, Aschaffenburg 2010
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und
Ortsteilzentren, Lebendige Zentren
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Städtebaulicher Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Bereich Wolfsthalplatz/Treibgasse (Alte Mälzerei)
 - Abbruch der „Alten Mälzerei“ und des „Union-Kinos“
 - Neugestaltung des Wolfsthalplatzes
 - Einrichtung einer Gedenkstätte für ehemalige jüdische Mitbürgerinnen und Mitbürger in der ehemaligen jüdischen Schule
 - Ausbau der Treibgasse und der Entengasse zum verkehrsberuhigten Bereich
 - Bau einer öffentlichen Passage auf dem Gelände der „Alten Mälzerei“ zwischen Steingasse und Treibgasse („Mälzereipassage“)
 - Errichtung des Brentano-Brunnens in der Mälzereipassage
- Wesentliche private Maßnahmen:
 - Modernisierung Steingasse 6 (Rückgebäude), 8, 12, 14
 - Neubau von Läden und Wohnungen sowie von Seniorenwohnungen auf den Grundstücken der „Alten Mälzerei“ und des „Union-Kinos“
 - Neubau eines Geschäftshauses im Bereich Herstattstraße/Treibgasse
 - Umfangreiche Gebäudemodernisierungen



Treibgasse (Alte Mälzerei), Ende 1970er-Jahre.

Der Eröffnung des neuen Einkaufszentrums „City Galerie“ im Frühjahr 1974 folgte die Schließung der Kaufhäuser „Berhard“ und „Kaufhof“ in der Herstattstraße auf dem Fuße, beide zogen in die City Galerie um. Die Stadt nahm ihre Chance wahr und erwarb zum Jahresbeginn 1975 den ehemaligen „Kaufhof“ an der Einmündung der Treibgasse in die Herstattstraße. Bis zum Abbruch dieses Gebäudes wurde es von 1975 bis 1993 in den Obergeschossen als Stadtbibliothek genutzt, die zuvor in der Weißenburger Straße untergebracht war.

Nach langwierige Verhandlungen konnte die Stadt im Oktober 1978 die stillgelegte alte Mälzerei an der Treibgasse erwerben und mit dem Umfeld als Sanierungsabschnitt untersuchen lassen. Gleichzeitig wurde ein städtebaulicher Wettbewerb „Wolfsthalplatz/Mälzerei“ ausgelobt mit dem Ziel einer Geschäfts- und Wohnhausbebauung auf dem Mälzereigelände und dem Platz des ehemaligen Union-Kinos. Hier sollten, neben Ladengeschäften und Wohnungen, von der Hospitalstiftung Seniorenwohnungen errichtet werden. Darüber hinaus ging es um Vorschläge zur Neugestaltung des Wolfsthalplatzes am Standort der 1938 zerstörten Synagoge. Hier sollte unter Berücksichtigung der früheren Nutzung als Synagoge der ruhige Mittelpunkt eines innerstädtischen Wohnquartiers entstehen.

Der Erste Preis wurde vor allem wegen der Idee des Wohnhofes und Durchgangs Wolfsthalplatz/Steingasse prämiert. Realisiert wurde auch die Idee des zweitplatzierten Entwurfs, auf dem Platz der ehemaligen Synagoge einen Platanen-Hain zu pflanzen. Abbruch, Baugrubensicherung und Bau der einheitlich gestalteten Anlage erfolgten bis ins Jahr 1986, wobei die Hospitalstiftung 29 Wohnungen und einen hauseigenen Seniorentreff errichtete. Zudem entstanden mehrere öffentlich geförderte als auch frei finanzierte Wohnungen. Die Stadt selbst übernahm den Bau von sieben Läden und der Fußgängerpassage. Die erforderlichen Stellplätze sind einer Tiefgarage nachgewiesen.

Das ehemalige Rabbinatehaus Treibgasse 20 war nach einer Zwischennutzung als Jugendhaus bereits in den Jahren 1983/84 zu einem Wohnhaus mit Ausstellungsraum umgebaut worden – dem Dokumentationszentrum Wolfsthalplatz, das am 14. Juli 1984 feierlich eröffnet wurde. 1986 beschlossen der Ausbau von Enten- und Treibgasse zum verkehrsberuhigten Bereich und die Neugestaltung des Wolfsthalplatzes die dortigen Maßnahmen.

Das Bauvorhaben „Alte Mälzerei“ schließlich wurde im Februar 1987 beendet. Noch im selben Jahr errichtete der Bildhauer Bernhard Vogler im Auftrag der Stadt im Wohnhof der Mälzerei-Passage den Brentanobrunnen mit dem Märchenmotiv des Myrtenfräuleins aus filigranem Bronzeguss.



Sanierungs-Abschnitt 1a – alte Mälzerei, Luftbild von 1965.

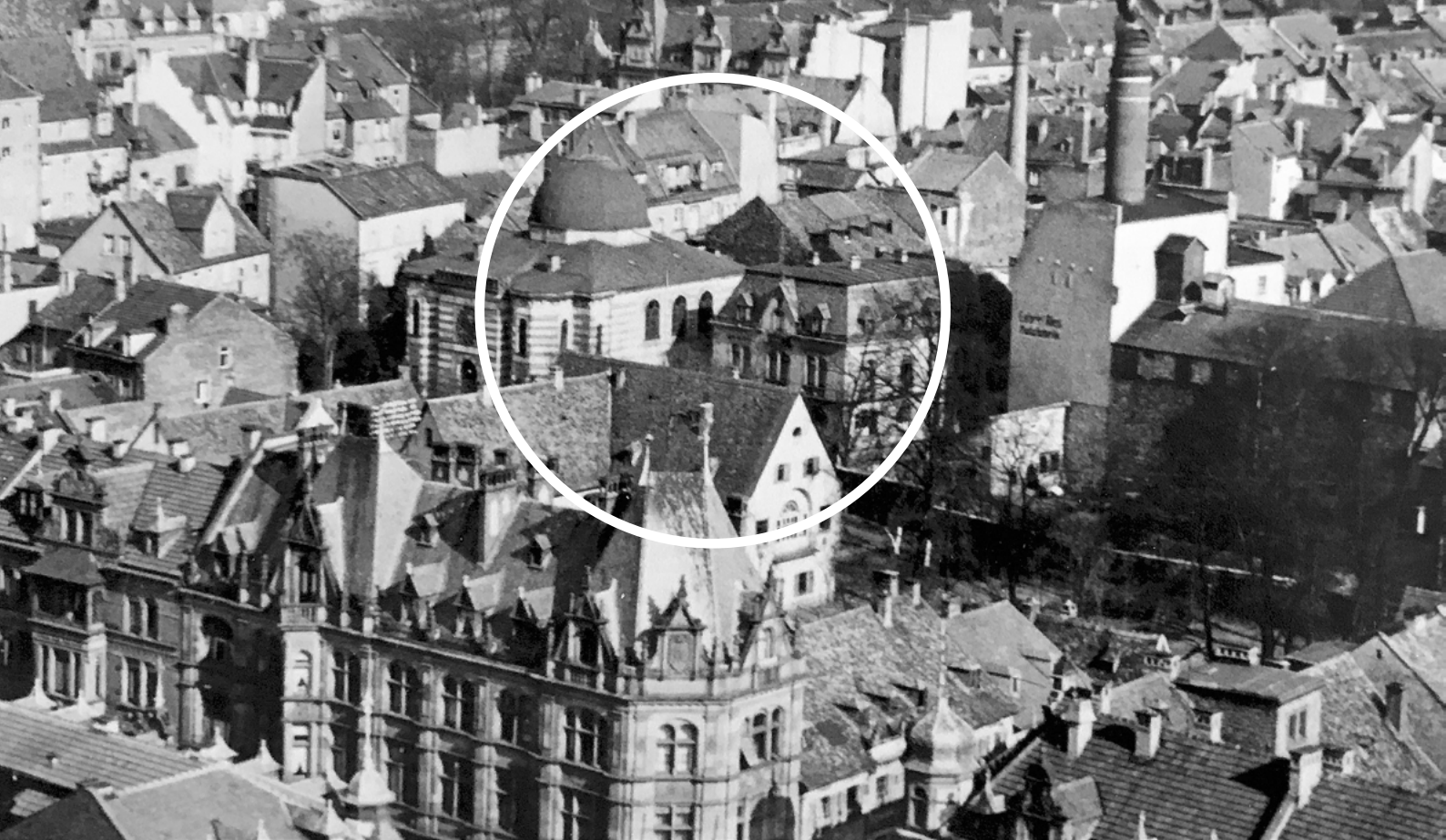


Sanierungs-Abschnitt 1a – alte Mälzerei, Luftbild.

Herstellstraße, Ecke Treibgasse, Ende 1970er-Jahre.

P&C Gebäude, Herstellstraße, Ecke Treibgasse.





*Blick vom Ostturm des Schlosses Richtung Wolfsthalplatz mit Synagoge vor 1938.
Im Kreis Synagoge und Rabbinatsgebäude am Wolfsthalplatz.*

Mit der Brunnenskulptur „Zeitwagen“ des Künstlers Rainer Stoltz fand die Umgestaltung des Wolfsthalplatzes im Juni 1992 ihren Abschluss. Das Werk thematisiert Individuum und Menschheit, ruhig und rasend, Vergangenheit und Zukunft, Henker und Opfer gleichermaßen: Auf einem Wagen treiben Adam und Eva im Fluss der Zeit.

Die Frage nach einer Bebauung des Eckgrundstückes Entengasse/Treibgasse wurde 1986 mit der Pflanzung einer Platane vor dem Giebel des Hauses Treibgasse 24 gelöst. Ergänzend hierzu erhielt 2008 die fensterlose Giebelwand des benachbarten Sparkassengebäudes die Installation „Die Welle“ von Helmut Massenkeil, bestehend aus 16 Edelstahlplatten.

Einen bedeutenden städtebaulichen Impuls setzte 1995 der Neubau des heutigen Textilkaufhauses an der Stelle seiner Vorgängerbauten Löwenthal, Winkelmann und Kaufhof.



Rechts: Union-Kino, Treibgasse/Nebensteingasse, Anfang 1980er-Jahre, daneben das Gebäude der heutigen Mälzerei-Arkade.



Wolfsthalplatz mit Museum jüdischer Geschichte und Kultur.



Abschnitt 1b – Theaterplatz

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 1b des Sanierungsgebietes Innenstadt (Theaterplatz) vom 05.10.2000, rechtsverbindlich 27.10.2000

Erweiterung mit Satzung vom 02.10.2001, rechtsverbindlich 19.10.2001

Aufhebung im Teilbereich Badbergtreppchen mit Satzung vom 21.01.2015, rechtsverbindlich 30.01.2015

- vereinfachtes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen:
Stadtplanungsamt Aschaffenburg 2014
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Lebendige Zentren, Bayerisches Programm
- Bürgerentscheide:
 - „Rettet die Altstadt“ – 13. Juli 1997
 - „Lebenswerte Altstadt!“ – 13. Juni 1999
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen (teilweise in SG 8 gelegen):
 - Städtebaulicher Wettbewerb Theaterplatz
 - Archäologische Grabungen Theaterplatz
 - Abbruch Pfaffengasse 7 - 11
 - Neubau Tiefgarage Obere Stadt
 - Ausbau der Schlossgasse zwischen Dalbergstraße und Theatergasse sowie der Theatergasse
 - Sanierung der Rathausgasse
 - Neugestaltung Theaterplatz mit Stadtloggia und Sonnenuhr
 - Theateranbau und Erweiterung (ohne Sanierungsmittel)
- Wesentliche private Maßnahme:
Neubebauung zwischen Theaterplatz und Pfaffengasse



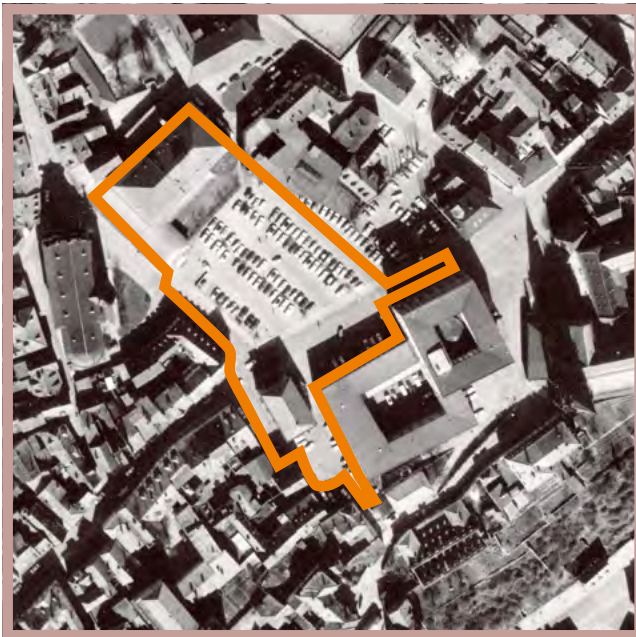
Stäblerhaus aus dem 13. Jahrhundert, Pfaffengasse 1945.

Ziele der Erweiterung des Abschnitts 1 um den Abschnitt 1b waren die beabsichtigte Modernisierung des Stadttheaters, die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in der Oberstadt und die Gestaltung der kriegsbedingten großen Baulücke vor dem Stadttheater. Eine Nutzung für die Stadthalle kam nicht mehr infrage; man hatte sich schon für den heutigen Standort gegenüber dem Schloss entschieden.

1993 entschied sich die Stadt zur Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs. Der Siegerentwurf zeichnete sich dadurch aus, den Stiftsplatz räumlich zu schließen und dem Karlsplatz und dem Theaterplatz jeweils eigene Räume zuzubilligen. Das Preisgericht hob die raumbildende Wirkung der neuen Theaterfassade und des geplanten Wohngebäudes hervor, dessen Kolonnaden im Erdgeschoss eine Belebung erwarten ließen. Zudem ließ die ruhig daliegende, große Fläche zwischen Rathaus und Theater eine etwaige Nutzung als Ausweich-Marktplatz möglich erscheinen. Im Baublock zwischen Karlsplatz und Dalbergstraße konnten Büros, Einzelhandel oder Wohnungen untergebracht werden.

Durch archäologische Grabungen vor Baubeginn konnten bedeutende Gegenstände aus der Zeit der Völkerwanderung gerettet werden. Am 24. April 1997 erteilte die Stadt ihren, als Bauherr agierenden Stadtwerken, dort die Baugenehmigung für eine zweigeschossige Tiefgarage. Ein Bürgerentscheid verzögerte dann allerdings den Baubeginn. Ein weiterer Bürgerentscheid am 13. Juni 1999 zur Frage der Garagenzufahrt billigte schließlich den Bau der Tiefgarage in der heutigen Form. Seit ihrer Fertigstellung finden sich in der Oberstadt keine öffentlichen Stellplätze mehr. Parkplätze dienen hier nur noch dem Bewohnerparken.

Unterdessen kam es am 27. Juli 2000 auf Initiative der Aschaffener Altstadtfreunde zu einer Bürgerversammlung zur Gestaltung des Theaterplatzes. Auf dieser Versammlung wurde ein runder Tisch aus unabhängigen Fachleuten und Vertretern der Bürgerschaft ins Leben gerufen, der Meinungen und Ideen zur Platzgestaltung sammelte und diskutierte. Auf Grundlage des am 3. Mai 2001 vorgelegten Konsenspapiers schrieb die Stadt schließlich ein Plangutachterverfahren aus. Den daraus hervorgegangenen Entwurf entwickelte ein eigens etablierter Projektbeirat über ein Jahr lang ständig weiter. Dabei verfestigten sich die Ideen einer „Stadtloggia“ mit Galerie und Kellner-Stützpunkt (fertiggestellt 2005), eines flachen Wasserlaufes und einer selbst im Dunklen die Zeit anzeigenden Sonnenuhr. Die offizielle Übergabe des Platzes erfolgte am Tag des Frühjahrsanfangs 2007. Die Fläche unter dem Flugdach musste auf den Umbau des Theaters und seiner neuen Glasfassade warten. Am 5. November 2011 wurde dieses wiedereröffnet.



Sanierungs-Abschnitt 1b – Theaterplatz, Luftbild von 1965.

Unten: Zerstörung am Theaterplatz 1946.
Ganz Unten: Stadttheater, 1959.



Sanierungs-Abschnitt 1b – Theaterplatz, Luftbild.

Unten: Theaterplatz, 1970er-Jahre.





Oben: Theaterplatz mit Stadttheater und dem Raiffeisen-Gebäude, rechts im Bild.



Links: Blick in die Schlossgasse, links Deckelmann Gebäude, 80er-Jahre.



Rechts: Blick in die Schlossgasse, links Deckelmann Gebäude, rechts „Stadtloggia“.



Rechts: „Stadtloggia“ am Theaterplatz,
Dalbergstraße/Schlossgasse.



Links: Gebäude-Ensemble rund um die Gaststätte
„Weinwirtschaft zum Türken“,
Dalbergstraße/Schlossgasse vor 1945.

Abschnitt 2 – Schlossplatz

Satzung über die förmliche Festlegung des 2. Abschnittes des Sanierungsgebietes Innenstadt (Schlossplatz) vom 27.04.1981 (Gebiet zwischen Erthalstraße, Agathaplatz, Treibgasse, Luitpoldstraße, Marktplatz, Fürstengasse, Schlossgasse, Schlossplatz und Ridingerstraße) vom 27.04.1981, rechtsverbindlich 02.05.1981

Aufhebung im Teilbereich „Marktplatz“ durch Satzung vom 13.12.2004, rechtsverbindlich 17.12.2004

- umfassendes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen:
Stadtplanungsamt Aschaffenburg 1980,
Fortschreibung: HTWW Aschaffenburg 2010
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren,
Lebendige Zentren, Bayerisches Programm
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Städtebaulicher Ideenwettbewerb Schlossplatz
 - Ordnungsmaßnahmen zur Entkernung und zur Vorbereitung der Neuordnung und Neubau-
maßnahmen
 - Neugestaltung des Marktplatzes mit Pfaffengasse,
des Platzes vor der Stadtbibliothek und des
Agathaplatzes
 - Neugestaltung Fürstengasse
 - Ausbau und Umbau der Luitpoldstraße zwischen
Treibgasse und Landingstraße
 - Ausbau der Treibgasse zwischen Strickergasse
und Luitpoldstraße
 - Erweiterung des Schlossgartens und Freilegung
der Bastionsmauer des Schlosses
 - Bau einer Stadtbibliothek
 - Umgestaltung des Schlossgartens im Zusammen-
hang mit dem Bau der Stadtbibliothek



Wiederentdeckte Schießscharte am Schloss.

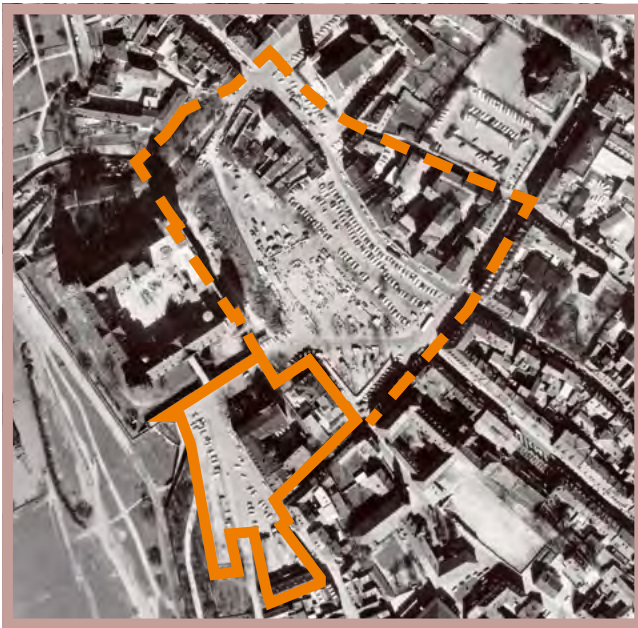
- Ausbau des Innenhofs der Stadtbibliothek
- Bau einer öffentlichen Tiefgarage mit 482 Stellplätzen
und Schutzräumen unter Stadthalle und Marktplatz
- Reprivatisierung von bebauten und unbebauten
Grundstücken zur Vorbereitung privater Baumaß-
nahmen und Modernisierungen im Bereich
Strickergasse/Treibgasse
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen ohne Zuschuss
der Städtebauförderung und private Maßnahmen:
 - Neubau der Stadthalle
 - Bau eines Straßentunnels zwischen Landingstraße
und Erthalstraße („Landingtunnel“)
 - Modernisierung Marstallgebäude
 - Umbau des alten Finanzamts für die Justiz
 - Neubebauung Agathaplatz 1
 - umfassende Gebäudemodernisierungen

Der Aschaffener Generalverkehrsplan sah seit Anfang der 1960er Jahre vor dem Schloss Johannisburg eine Innenstadt tangente in Tieflage vor, zu der nach einer Leitplanung von Professor Max Guthert seit 1967 auch ein unterirdischer Busbahnhof und auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei Hopfengarten ein Einkaufszentrum gehören sollte.

Allerdings sprachen sich schon in den ersten Jahren der Sanierung, am 15. Mai 1973, Teile des Aschaffener Stadtrats vehement gegen diese Projekte aus. Man befürchtete damals eine zu starke Bevorzugung des Individualverkehrs und eine irreversible Zerstörung des Stadtgefüges vor dem Schloss Johannisburg. Zum Ausgleich der unterschiedlichen Vorstellungen leitete die Stadt ein Planverfahren ein und schrieb den Ideenwettbewerb „Gestaltung des Schlossplatzes Aschaffenburg“ aus.

Infolgedessen wurde das ursprüngliche Konzept einer bis zur Kapuzinerkirche führenden Innenstadt-Tangente aufgegeben und später die Straße lediglich zweispurig und in einem Tunnel bis zur Erthalstraße geführt. Dies erleichterte auch die Entscheidung, die Stadthalle nach Ausscheiden der Optionen „Alexandrastraße“ und „Theaterplatz“ auf dem Hopfengarten-Gelände vorzusehen. Das Ergebnis des Wettbewerbs vom Dezember 1976 führte folglich auch zur Aufgabe des zentralen Busbahnhofs an dieser Stelle. Mit der abzusehenden Schließung der Güterabfertigung am Hauptbahnhof hatte sich ein besser geeigneter Standort gefunden.

Verbunden mit der Neukonzeption war der Erhalt des Marktes an seinem angestammten Platz zwischen Schloss und heutiger Stadthalle. Die hier noch als Verbindung zwischen Erthalstraße und Luitpoldstraße fungierende Strickergasse wurde aufgelassen und in die Platzflächen vor Stadthalle und Stadtbibliothek integriert.



Sanierungs-Abschnitt 2 – Schlossplatz, Luftbild von 1965.
Gestrichelt dargestellt: Aufgehobener Teilbereich
„Marktplatz“.

Außerhalb der Marktzeiten wurde der frühere Marktplatz als große Abstellfläche für Kraftfahrzeuge genutzt. Durch Verlagerung dieser Stellplätze in die Tiefgarage unter der Stadthalle konnte diese Fläche städtebaulich gestaltet und für eine Vielzahl von Nutzungen (Wochenmarkt, Hamburger Fischmarkt, Weihnachtsmarkt) zur Verfügung gestellt werden.

Als der Tunnel am 21. Dezember 1984 für den Verkehr freigegeben wurde, hatten bereits die Planungen für die Stadthalle begonnen – einschließlich der Gestaltung der umgebenden Platzflächen. 1989 wurde die Planung um den Entwurf



Sanierungs-Abschnitt 2 – Schlossplatz, Luftbild.

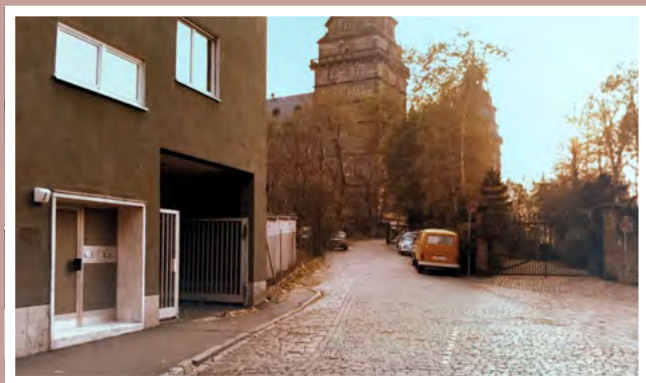
Unten: Marktplatz, Ende 1970er-Jahre.

für eine neue Stadtbibliothek ergänzt. Zum Gesamtprojekt gehörte auch eine dreigeschossige Tiefgarage mit 438 Stellplätzen und 3.530 Schutzraumplätzen. Die Bauarbeiten an der Stadthalle begannen 1987, an der Stadtbibliothek 1990; die Inbetriebnahmen folgten am 18. Oktober 1991 bzw. am 1. Juli 1993. Von 1985 bis 1990 wurden außerdem die Fürstengasse, ein Teil der Luitpoldstraße und die Schlossgasse erneuert. Ohne Sanierungsmittel modernisiert und instand gesetzt wurde bis 1980 in diesem Abschnitt der ehemalige städtische Marstall (Steinmetzschule). Auch der Umbau des Finanzamts Schlossplatz 3-7 um das Jahr 2000 für Zwecke der Justiz war keine Sanierungsmaßnahme.





Oben: Marktgeschehen zwischen Stadtbibliothek und Stadthalle.



Ridingerstraße, Ende 1970er-Jahre.



Ridingerstraße/Schlossplatztunnel.



Oben links: Luitpoldstraße mit Marktplatz, 1980er-Jahre.
 Oben rechts: Stadtbibliothek.
 Links: Wiese zwischen Schloss und Stadtbibliothek.



Rechts: Weinstube Kitz, 1970er-Jahre und aktueller Zustand.



Links: Gebäude Erthalstraße/Strickergasse, 1970er-Jahre und aktueller Zustand.



Abschnitt 3 – Alexandrastraße, Wermbachstraße, Erbsengasse, Sandgasse

Satzung über die förmliche Festlegung der Abschnitte 3a und b des Sanierungsgebietes Innenstadt (Gebiet Alexandrastraße, Wermbachstraße, Erbsengasse, Sandgasse) vom 04.03.1980, rechtsverbindlich 16.05.1980

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 3c des Sanierungsgebietes Innenstadt („Alexandrastraße“) vom 21.03.2011, rechtsverbindlich 01.04.2011

Aufhebung im Teilbereich zwischen Alexandrastraße, Wermbachstraße, Betgasse und Sandkirche durch Satzung vom 05.07.2007, rechtsverbindlich 20.07.2007

- Abschnitte 3a und b: umfassendes Verfahren, Abschnitt 3c: vereinfachtes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen:
Klaus und Verena Trojan, Darmstadt 1981 (Abschnitte 3a und b)
Fortschreibung:
HTWW, Aschaffenburg 2010 (Abschnitte 3a, b und c)
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Lebendige Zentren, Bayerisches Programm

- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Umfangreicher Grunderwerb
 - Ausbau der Sandgasse zwischen Alexandrastraße und Erbsengasse zum verkehrsberuhigten Bereich
 - Verkehrsberuhigter Ausbau der Betgasse
 - Verkehrsberuhigter Ausbau der Erbsengasse mit einschließlich Grünfläche (obere Platzebenen des Platzes am Storchennest)



An der Sandgasse, Ende 1970er-Jahre.

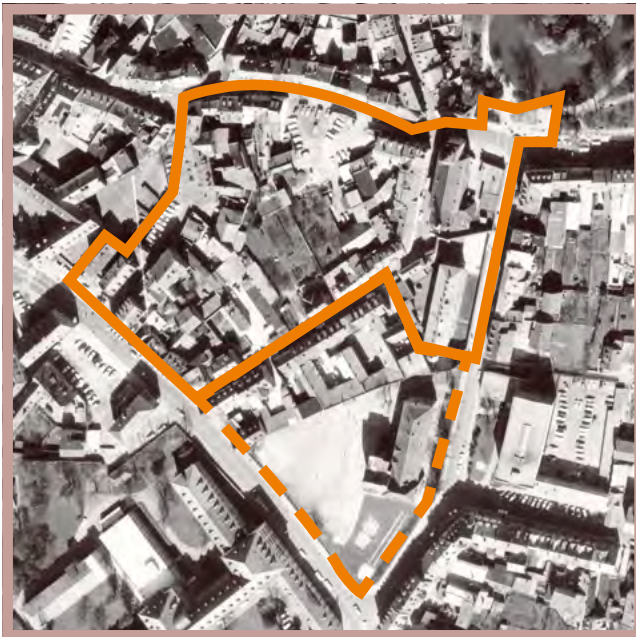
- Abbrüche zur Vorbereitung der Neubebauung zwischen Alexandrastraße, Wermbachstraße und Erbsengasse
- Bodenordnungsmaßnahmen und Entkernungen hinter der Sandgasse zwischen Hausnummern 36-42 und Erbsengasse 1 sowie rückwärtige Neubebauung und Neugestaltung
- Abbruch der Anwesen Erbsengasse 3, 5, 7/ 7a sowie 11/13, Betgasse 18, Wermbachstraße 19
- Baulandumlegung für den Bereich zwischen Betgasse und Erbsengasse zur Vorbereitung der inneren Erschließung und der Neubebauung mit Wohnhäusern
- Bau einer öffentlichen und privaten Tiefgarage zwischen Alexandrastraße, Wermbachstraße und Betgasse mit 427 Stellplätzen und Schutzräumen

- Wesentliche private Maßnahmen:
 - Bau von 115 Sozialwohnungen im Bereich zwischen Alexandrastraße, Wermbachstraße und Betgasse
 - Umfangreiche Neubebauung im Bereich südlich der Bebauung entlang der Sandgasse zwischen Betgasse, Wermbachstraße und Erbsengasse

Sanierungsabschnitte 3a und 3c – östlicher Teilbereich

Im diesem Abschnitt befanden sich vor seiner Sanierung direkt am Sandtor noch das Eichamt, hinter der Sandkirche die alte Fronveste, zuletzt Landgerichtsgefängnis, die unzerstörte Hälfte der früheren Oberrealschule mit dem alten Forstschulgebäude sowie einige private Wohn- und Geschäftshäuser entlang der Schweinheimer Straße und der Betgasse. Die Verlagerung des Eichamts, der Bau des Schulzentrums im Stadtteil Leider, und der Bau der Justizvollzugsanstalt am Strietwald auf damals noch Mainaschaffer Gemarkung ermöglichten den Abbruch aller dieser Baulichkeiten und eine Neubebauung. Zum Abbruch wurden überdies ein Blumengeschäft an der Schweinheimer Straße, ein Milchgeschäft und Gebäude in der Betgasse erworben.

Im Frühjahr 1978 begann die Stadt mit der Verbreiterung der Alexandrastraße und der Wermbachstraße zu einem leistungsfähigen Abschnitt des Innenstadtrings. Das fast einen Hektar große, abgeräumte Grundstück an der Betgasse fungierte schon bald als kostenloser Parkplatz und wurde ab dem Baubeginn am Landingtunnel 1982 auch als Ausweichfläche für den traditionellen Wochenmarkt genutzt. Damals wurde das Gelände noch als möglicher Standort für den Neubau des Finanzamtes bereitgehalten. Nachdem aber 1983 die Oberfinanzdirektion entschieden hatte, an der Auhofstraße zu bauen, entwickelten sich im Stadtrat vielfältige Vorstellungen zur Nutzung des Areals,



Sanierungs-Abschnitt 3 – Alexandrastraße, Wermbachstraße, Erbsengasse, Sandgasse, Luftbild von 1965 mit aufgehobenem Teilbereich Ost, gestrichelt dargestellt.

wie etwa für den geplanten Bau der Stadthalle. Allerdings konnte die Stadtverwaltung darlegen, dass allen Emissionen des Straßenverkehrs zum Trotz auf dem Gelände sogar Wohnungsbau in Frage kommen konnte, indem eine zur Straße hin geschlossene ringförmige Blockrandbebauung auf dem geschosshohen Sockel der Tiefgarage einen weiträumigen vom Straßenlärm abgeschirmten Innenhof mit Kinderspielplatz, grünen Terrasse und Freiflächen ermöglichte.

Da es nicht gelang, das Gelände zu reprivatisieren, und die für den schon erfolgten Grunderwerb bewilligten Finanzhilfen zu verfallen drohten, nahm die Stadt über ihre gemeinnützige Wohnungsbau-GmbH das Projekt selbst in Angriff. Der Aushub der Baugrube für die dreigeschossige Tiefgarage begann im September 1986. Wie in den meisten Sanierungsgebieten mussten auch hier Nachbargebäude unterfangen und gesichert werden. Aber schon im April 1987 begann der Rohbau.

Bereits ein Jahr später konnten die ersten 300 der gesamt 427 unterirdischen Parkplätze zur Nutzung freigegeben werden, während über der Erde der Rohbau weiterging. Die 115 Sozialwohnungen – in jenem Jahr die größte öffentlich geförderte Wohnanlage in Bayern – wurden zwischen dem 1. Juli und 15. Oktober 1989 bezogen. Erst in den folgenden Jahren folgten die Herstellung der Außenanlagen wie auch die Neupflasterung der Betgasse mit Anpflanzung von Bäumen und ergänzender Begrünung der umliegenden Flächen zur Verbesserung des Wohnumfelds.



Sanierungs-Abschnitt 3 – Alexandrastraße, Wermbachstraße, Erbsengasse, Sandgasse, Luftbild mit aufgehobenem Teilbereich Ost, gestrichelt dargestellt.

Von den drei Tiefgaragengeschossen ist das untere den Hausbewohnern vorbehalten und ist zugleich als ziviler Schutzraum für 1.800 Menschen ausgebaut und vorgesehen. Das erste und zweite Untergeschoss wird als öffentliche Tiefgarage genutzt.

Am 23. März 1993 erhielt Aschaffenburg an der Einmündung der Alexandrastraße in die Wermbachstraße seinen ersten Kreisverkehr, zunächst nur zu Versuchszwecken. Nachdem alle Sanierungsziele erreicht waren, wurde die Sanierungssatzung im Gebiet zwischen Betgasse, Sandkirche, Alexandra- und Wermbachstraße am 20. Juli 2007 aufgehoben.



Betgasse, Blick Richtung Sandgasse, Ende 1970er-Jahre.



Oben: Baustelle Alexandrastraße, 1980er-Jahre.
Bildergalerie:
Links oben: Betgasse, 1970er-Jahre.
Rechts oben: Betgasse.
Rechts unten: Verkehrsführung an der Sandkirche.



Oben: Wohngebäude der
Stadtbau Aschaffenburg GmbH, Alexandrastraße.
Bildergalerie:
Oben links: Wermbachstraße/Alexandrastraße,
Ende der 1970-er Jahre.
Oben rechts: Wermbachstraße/Alexandrastraße.
Mitte links und rechts: Alexandrastraße, Ende 1970-er Jahre.
Unten links: Meier-Kahn-Platz/Betgasse.



Sanierungsabschnitt 3b – westlicher Teilbereich

Der Wiederaufbau hatte bereits kurz nach der Währungsreform von 1948 vor allem in der Betgasse, später auch in der Sand- und der Erbsengasse begonnen. Zu Beginn der Sanierung waren aber längst nicht alle ausgebombten Grundstücke wieder bebaut und in den Hausgärten im Baublock zwischen Wermbachstraße, Erbsengasse, Sandgasse und Betgasse bestanden infolge ungünstiger Grundstückszuschnitte und aufgegebenen Nutzungen noch ungenutzte Potenziale für Wohnhäuser in zweiter Reihe.

Wie bei der Erschließung neuen Baulandes im Außenbereich nutzte die Stadt auch hier bewährte Methoden. Sie entwickelte einen Bebauungsplan, sicherte die Erschließung des Blockinneren über zwei Stichstraßen und legte die Gärten in bebaubare Grundstücke um. Die Neuordnung der Grundstücke erfolgte im Zuge einer Baulandumlegung.

Ohnehin abgängige Baulichkeiten, insbesondere an der Erbsengasse, wurden abgebrochen. Die beiden Stichstraßen ermöglichten mitten in der Stadt eine Nachverdichtung in ruhiger Wohnlage mit begrünten Innenhöfen.

Wesentliche Neuordnungen erfolgten auch im Straßenraum. Die Sandgasse war damals noch unterteilt in Fahrbahn sowie beidseitige Gehsteige und wurde zum Längsparken genutzt.

Nach intensiven Diskussionen über die Straßenraumgestaltung (Beibehaltung status quo, verkehrsberuhigender Ausbau oder Fußgängerzone) fiel die Entscheidung, die Sandgasse zwischen Sandkirche und Erbsengasse zum verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Er wurde am 10. November 1984 dem Verkehr übergeben. Als Reminiszenz an die einst den Garten der staatlichen Forstlehranstalt zierenden beiden Ginkgo-biloba-Bäume, die dem Bau der

Wohnanlage Alexandrastraße weichen mussten, pflanzte die Stadt in der Sandgasse sieben Bäume dieser Art.

Eine weitere Aufwertung des öffentlichen Raums ermöglichte das Programm „Innenstädte beleben“ im Frühjahr 2024 mit zusätzlichen Sitzgelegenheiten, vor allem um die Bäume der Sandgasse und auf dem Platz vor der Tiefgarage Alexandrastraße, wo auch die Bepflanzung intensiviert wurde.

Oben links: Erbsengasse, 1980er-Jahre.

Oben rechts: Erbsengasse.

Bildergalerie oben links: Mauereinsturz,

Stichstraße Betgasse, Anfang 1980er-Jahre.

Mitte links: Sandgasse/Roßmarkt, Anfang 1980er-Jahre.

Unten links: Betgasse, Anfang 1980er-Jahre.

Oben rechts: Parkplatz in der Erbsengasse, 1980er-Jahre.

Mitte rechts: Sandgasse/Roßmarkt.

Unten rechts: Sandgasse, Anfang 1980er-Jahre.



Abschnitt 4 – Freihofsplatz/ Am Heißen Stein

Satzung über die förmliche Festlegung des 4. Abschnittes des Sanierungsgebietes Innenstadt (Freihofsplatz) für das Gebiet zwischen Sandgasse, Erbsengasse, Wermbachstraße, Am Heißen Stein, Löherstraße, Stiftsplatz, Dalbergstraße und Wermbachstraße vom 19.03.1981, rechtsverbindlich 07.08.1981

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 4a des Sanierungsgebietes Innenstadt („Am Heißen Stein“), rechtsverbindlich 01.04.2011

- umfassendes Verfahren (Abschnitt 4), vereinfachtes Verfahren (Abschnitt 4a)
- Vorbereitende Untersuchungen:
Klaus und Verena Trojan, Darmstadt 1981 (Abschnitt 4)
Fortschreibung HTWW, Aschaffenburg 2010
(Abschnitte 4 und 4a)
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und
Ortsteilzentren, Lebendige Zentren

- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Umfangreicher Grunderwerb
 - Städtebaulicher Wettbewerb Scharfeck
 - Realisierungswettbewerb zur Bebauung des Grundstücks Ecke Stiftsplatz/Dalbergstraße und zur Neugestaltung des Stiftsplatzes
 - Ausbau Freihofsplatz
 - Neugestaltung des Stiftsplatzes
 - Ausbau des Platzes am Storchennest
 - Neubau der Brennofengasse mit Treppe zur Löherstraße und Stützmauersanierung
 - Sanierung, Umbau und Renovierung des Stiftskapitelhauses (Stiftsmuseum)



Sandsteinhaus in der Löherstraße, 1990er-Jahre.

- Einbau von Kolonnaden und Erneuerung der Giebelwand am Anwesen Dalbergstraße 7
- Errichtung eines Parkhauses mit 378 öffentlichen Stellplätzen in der Löherstraße
- Hangsicherung Dalbergstraße/Wermbachstraße und Wermbachstraße/Löherstraße zur Vorbereitung der Neubebauung durch private Bauherrn
- Hangsicherung Dalbergstraße zur Vorbereitung der Rekonstruktion der Löwenapotheke
- Abbrüche und Umsetzung der Ladengeschäfte Wermbachstraße 1/Sandgasse 2 bis 12, Teilabbrüche Wermbachstraße 3, 5 und 11 zur Vorbereitung der Neubebauung Ecke Sandgasse/Wermbachstraße
- Abbruch Anwesen Löherstraße 1 bis 7 zur Vorbereitung der Neubebauung
- Neubau von 3 Wohn- und Geschäftshäusern mit Gemeinschaftstiefgarage im Bereich Sandgasse/Wermbachstraße
- Sanierung der rückwärtigen Fassaden Anwesen Sandgasse 32 bis 34
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen ohne Zuschuss der Städtebauförderung und private Maßnahmen:
 - Umfassende Modernisierungsmaßnahmen
 - Rekonstruktion der ehemaligen Löwenapotheke (Dalbergstraße 11 mit Massivbau Dalbergstraße 9)
 - Neubau von 3 Wohnhäusern an der Erbsengasse (Westseite)
 - Neubebauung Dalbergstraße 3 und 5/Wermbachstraße 6, Wermbachstr. 1/ Sandgasse 2 bis 10, Löherstraße 1 bis 7, Löherstraße 2

Selbst drei Jahrzehnte nach dem Zweiten Weltkrieg war der Abschnitt 4 der Sanierung Innenstadt noch gezeichnet von den Folgen der Luftangriffe. 1945 waren hier die Hälfte der Gebäude bis auf die Grundmauern zerstört worden, die verbliebenen, darunter der Schönborner Hof, konnten nur mit hohem Aufwand gerettet und instandgesetzt werden.

Kurz nach der Währungsreform entstanden entlang der Wermbachstraße erste Neubauten und an der Ecke Sandgasse/Wermbachstraße über den freigelegten Kellern eine erdgeschossige Ladenzeile. Die völlig zerstörte Häuserzeile zwischen Scharfeck und Freihofsplatz baute man nicht wieder auf, sondern verwendete die Grundstücke für die Begradigung der Wermbachstraße. Der Eckbereich Dalbergstraße/Wermbachstraße wurde zwar von Trümmern geräumt, blieb aber bis zur Sanierung unbebaut.

In dem weniger zerstörten angrenzenden Abschnitt 1 hatte Ende 1976 an der Ecke Landingstraße/Herstellstraße und



Sanierungs-Abschnitt 4 – Freihoferplatz/Am Heißen Stein, Luftbild von 1965.



Sanierungs-Abschnitt 4 – Freihoferplatz/Am Heißen Stein, Luftbild.

später auch an der Dalbergstraße zur Landingstraße hin begann die Sanierung mit Gebäudeabbrüchen. Schon im Frühjahr 1978 war das neue Domizil der Gaststätte Wurstbendel fertiggestellt, und in der Dalbergstraße waren über Pfeilern und Säulen aus Sandstein Arkaden errichtet worden. Im Februar 1978 untersuchte die Stadt verschiedene Möglichkeiten, wie die Südostseite des Scharfen Ecks wieder bebaut werden könne, und bereitete dafür den städtebaulichen Wettbewerb Scharfeck vor. Der Wettbewerb umfasste die Behelfsbauten an der Sandgasse, den Freihoferplatz und die Südostseite der Dalbergstraße bis zum Stiftsplatz. Hierbei erhielten die zweitplatzierten Architekten den Zuschlag zur Realisierung der Ecke Sandgasse/Wermbachstraße, durch längere Vorbereitungen und umfangreiche Gebäude- und Hangsicherungen verzögerte sich die Neubebauung jedoch bis 1991.

Zu einer besonders heiklen Angelegenheit entwickelte sich die Bebauung des Bereichs Dalbergstraße/Stiftsplatz. Sie wurde daher zunächst zurückgestellt und war

von diesen Auftragsvergaben ausgenommen. Auf dem Grundstück stand nämlich vor dem Zweiten Weltkrieg die Löwenapotheke, eines der Bürgerhäuser, deren Fachwerk aus Gründen des Heimat- und Denkmalschutzes in den 1920er-Jahren freigelegt worden war. Die Löwenapotheke wurde damals zu einem beliebten Foto- und Zeichenmotiv. Vervielfältigt auf Ansichtskarten war sie das Sinnbild Aschaffener Altstadtromantik.

Ihre Zerstörung wurde nach dem Krieg sehr bedauert. Viele nahmen den Verlust nicht als endgültig hin und hofften auf eine möglichst originalgetreue Rekonstruktion. Jedweder andere Entwurf zur Wiederbauung des Ruinengrundstücks stieß auf weitgehende Ablehnung, auch der sich gut einfügende moderne Entwurf der Wettbewerbssieger von 1984. Im Jahr darauf schrieb die Stadt, veranlasst von der Bürgerinitiative „Wiederaufbau Löwenapotheke“, erneut einen Wettbewerb aus, dessen Siegerentwurf eine weitgehende Rekonstruktion vorsah. Die Rekonstruktion dauerte dann bis ins Jahr 1995.



Stadträumlich bedeutsam sind im Abschnitt 4 außerdem auch die private Eckbebauung auf dem ehemaligen Ruinengrundstück Löherstraße 2 und die sogenannten Lohgerberhäuser, Löherstraße 1 bis 7, für die zuvor mit Zuschüssen aus der Städtebauförderung der Berghang gesichert werden konnte.

Ordnungsmaßnahmen ermöglichten eine Wiederbebauung des Eckgrundstücks Wermbachstraße/Erbsengasse (Wermbachstraße 19), das seit 1995 zusammen mit dem Altbestand der Erbsengasse 4 a und den Neubauten Erbsengasse 2a, 2 b und 4 aus dem Jahr 1993 den einst aufgerissenen Straßenraum der Erbsengasse wieder zum Schönborner Hof hin abschließt.

*Oben: Wermbachstraße/Dalbergstraße, 1980er-Jahre.
Unten: Stiftsplatz, 1980er-Jahre.*





Oben: Wermbachstraße/Dalbergstraße.
Links: Abbruch in der Dalbergstraße,
Gerüsteinsturz, 1980er-Jahre.
Unten: Ensemble am Stiftsplatz.





Oben: Freihofsplatz, 1930er-Jahre.
 Unten: Wermbachstraße/Löherstraße, 1980er-Jahre.





Oben: Freihofsplatz.
Unten: Kreisel Wermbachstraße/Löherstraße.



Abschnitt 5a – Roßmarkt

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 5a des Sanierungsgebietes Innenstadt (Roßmarkt) (Gebiet Roßmarkt, Hinter der Eich, Sandgasse, Ohmbachgasse) vom 22.12.1982, rechtsverbindlich 31.12.1982

- Umfassendes Verfahren
Vorbereitende Untersuchungen:
Klaus und Verena Trojan, Darmstadt 1982
Fortschreibung HTWW, Aschaffenburg 2010
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Lebendige Zentren
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Umfangreicher Grunderwerb
 - Verkehrsberuhigung Roßmarkt zwischen Ohmbachgasse und Sandgasse sowie Hinter der Eich, später barrierefreier Ausbau
 - Erwerb einer Grundstücksfläche und Abbruch von 3 Garagen
 - Schaffung einer Verbindung zwischen Hinter der Eich und dem Schöntal
 - Abbrüche Ohmbachgasse 2, 4, 6, 8 und 10, Roßmarkt 34, Hinter der Eich 11
 - Modernisierung des Wohn- und Geschäftshauses Sandgasse 33 und Einbau von Arkaden
 - Ausbau und Verkehrsberuhigung Ohmbachgasse
- Wesentliche private Maßnahmen:
 - Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit privater Tiefgarage im Bereich Ohmbachgasse/Roßmarkt



Gebäude Roßmarkt/Ohmbachgasse, Anfang 1980er-Jahre.

In den 1960er-Jahren war der Baublock zwischen Sandgasse, Ohmbachgasse und Roßmarkt in seinem Inneren noch dicht mit Nebengebäuden bebaut. Bis Anfang der 1980er-Jahre bildete sich durch abgebrochene Gebäude ausgehend von der Ohmbachgasse eine Baulücke, die weit ins Blockinnere hineinreichte und zum Parken genutzt wurde.

Garagen und Stellplätze bestimmten auch das Straßenbild Hinter der Eich und im benachbarten Hof der Heylands Brauerei. Der Straßenraum war besonders in der Ohmbachgasse ziemlich schmal, Grünflächen gab es im gesamten Gebiet nicht und die ohnehin hohe Verkehrs- und Abgasbelastung wurde durch den Parksuchverkehr noch erhöht.

Das Sanierungskonzept sah daher eine Neubebauung und die platzartige Erweiterung des Straßenraumes an der Ecke Ohmbachgasse/Roßmarkt mit Abbruch des Eckhauses und (Wieder-) Bebauung der Anwesen Ohmbachgasse 4 und 6 mit Wohnungen, Geschäften und 57 Tiefgaragenstellplätzen vor. Das räumlich vom Roßmarkt abgesetzte Gebäude erlaubte eine abgesenkte platzartige Aufweitung, auf der zwei Bäume gepflanzt wurden. Gleichzeitig und architektonisch reizvoll spiegelt die Gebäudearchitektur das Turmmotiv mit Erker der gegenüberliegenden Straßenseite des historischen Hauses Roßmarkt 33a.

Ergänzt wurde dieser Eingriff durch Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone mit Neugestaltung der Straßenräume und Baumpflanzungen. Weil der Abschnitt 5a nirgends Platz für größere Grünflächen bot, forcierte man einen Fußweg in den benachbarten Park Schöntal. Nach Grundstückstausch und weiteren Gebäudeabbrüchen war es 1994 möglich geworden, die Stadtmauer ins Schöntal hinein zu durchbrechen, die Straße Hinter der Eich neu zu gestalten und mit Säuleneichen zu bepflanzen. Entfallene Garagenstellplätze wurden in einer ebenfalls öffentlich geförderten Quartiersgarage in der Badergasse ersetzt.

Wie die Sandgasse war auch der Roßmarkt zur Sandgasse hin zunächst ohne Fußgänger-Komfortstreifen mit Granit und Porphyrgestein gepflastert worden. Ein Komfortstreifen wurde erst nachträglich als Betonpflaster eingefügt. Anlässlich der barrierefreien Neugestaltung des gesamten Roßmarkts mit feineren Pflasterflächen konnten diese Streifen 2018 entfallen.

Die neue Art der Gestaltung nach dem Stadtbodenkonzept zeichnet sich durch ebene Pflasterbeläge mit Natur- und Betonstein und guten Farbkontrasten aus. Dezent abgesenkte Wasserrinnen leiten nicht nur das Regenwasser ab, sondern dienen auch Sehbehinderten



Sanierungs-Abschnitt 5a – Roßmarkt, Luftbild von 1965.

zur Orientierung. Der farblich abgesetzte Seitenraum ermöglicht Geschäftsauslagen oder auch Außengastronomie. Der kleine Roßmarktplatz an der Ohmbachgasse ist nun besser gefasst, hat Sitzgelegenheiten und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität.



Sanierungs-Abschnitt 5a – Roßmarkt, Luftbild.

*Unten links: Roßmarkt, Anfang 1980er-Jahre.
Unten rechts: Roßmarkt/Ohmbachgasse.*





Oben: Roßmarkt, Anfang 1980er-Jahre.

Bildergalerie:

Oben links: Hinter der Eich, 1980er-Jahre.

Oben rechts: Hinter der Eich.

Unten rechts: Sandgasse/Ohmbachgasse, 1970er-Jahre.



Oben: Roßmarkt.
 Bildergalerie:
 Oben links: Ohmbachgasse/Roßmarkt, 1970er-Jahre.
 Oben rechts: Ohmbachgasse/Roßmarkt.
 Unten links: Sandgasse/Ohmbachgasse.

Abschnitt 5b – Badergasse

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnitts 5 b des Sanierungsgebietes Innenstadt (Badergasse) für das Gebiet zwischen Schöntal, Hinter der Eich, Roßmarkt, Ohmbachgasse, Sandgasse und Herstattstraße vom 16.12.1986, rechtsverbindlich 20.12.1986

- Umfassendes Verfahren
Vorbereitende Untersuchungen:
Klaus und Verena Trojan, Darmstadt 1986
Fortschreibung HTWW, Aschaffenburg 2010
- Programme:
Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Lebendige Zentren, Bayerisches Programm
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Neugestaltung der Herstattstraße
 - Sanierung der Riesengasse
 - Ausbau des Roßmarkts zwischen Herstattstraße und Badergasse
 - Grunderwerb und Abbrüche im Bereich Ohmbachgasse/Roßmarkt/Badergasse zur Vorbereitung der Neubebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern und einer Gemeinschaftstiefgarage
 - Abbruch Badergasse 7
 - Beseitigung ehemaliger Brauerei-Tiefkeller und Abbruch eines Rückgebäudes zur Vorbereitung des Neubaus eines Seniorenwohnheimes und einer Tiefgarage auf dem Grundstück Badergasse 3 und 5
 - Bau einer Gemeinschaftstiefgarage unter dem Seniorenwohnheim an der Badergasse



Gebäude in der Badergasse 5.

- Wesentliche private Maßnahmen:
 - Bau von Wohnungen und einer Seniorenwohn- und pflegeeinrichtung („Schöntalhöfe“)
 - Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern in Ohmbachgasse, Roßmarkt, Badergasse, Riesengasse und Feuergäßchen
 - Umfangreiche Gebäudemodernisierungen
 - Bau eines Seniorenwohnheimes an der Badergasse
 - Bau einer Gemeinschaftstiefgarage mit ca. 50 Stellplätzen im Bereich Ohmbachgasse / Roßmarkt/Badergasse durch eine private Bauherrengemeinschaft

Hatte man schon in der ersten Nachkriegszeit die Häuserzeilen der Herstattstraße und des Roßmarkts recht zügig wiedergebaut, so fand sich in den Innenbereichen und Höfen des Abschnitts 5b bis in die 1980er Jahre ein Sammelurium aus Nebengebäuden. Planierte Trümmerfelder wurden hier als Parkplätze genutzt. Die Straßenbeläge waren nur in der Fußgängerzone in einem gutem Zustand. Lärm und Geruchsimmissionen der Heylands-Brauerei und eines wildverarbeitenden Betriebs minderten die Aufenthaltsqualität. Daher war die Umsiedlung dieser Betriebe eine wichtige Voraussetzung für die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung des Abschnitts.

An Stelle dieser Betriebe stehen heute die 2009 bezogenen Schöntalhöfe, Roßmarkt 23 bis 29 – ein Pflege- und Wohnheim der Diakonie mit 101 Wohnungen – und die Wohnhäuser Hinter der Eich 2 bis 6 sowie die Wohn- und Geschäftshäuser Badergasse 20 bis 24. Die beiden größten Parkplätze in diesem Abschnitt wichen 1991 dem Neubau von Seniorenwohnungen der Hospitalstiftung, Badergasse 3-5. 2014 entstand auf dem zum Parken genutzten Platz des kriegszerstörten Kinos Tivoli am Feuergäßchen das Wohn- und Geschäftshaus ‚Tivoliving‘ mit elf Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten. Mit einer Treppe neu angelegt wurde hier auch das Feuergäßchen.

Eine Tiefgarage deckt zusammen mit der 1997 errichteten Quartiersgarage an der Badergasse den hier entstandenen Bedarf an Stellplätzen. Eng verbunden mit der Stadterneuerung sind auch die 2001 und 2010 behutsam modernisierten Altbauten Riesengasse 7 und Badergasse 18.

Schon vor ihrer förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet war die Herstattstraße, die bis dahin zweispurig als Einbahnstraße in Richtung Herstattturm befahrbar war, ohne Bordsteine mit Waben-Betonpflaster zu einer Fußgängerzone ausgebaut worden. An der Einmündung der Badergasse befand sich der sogenannte Binding-Brunnen. Bei ihrer erneuten Umgestaltung um das Jahr 2000 tauschte man das in den 1970er-Jahren

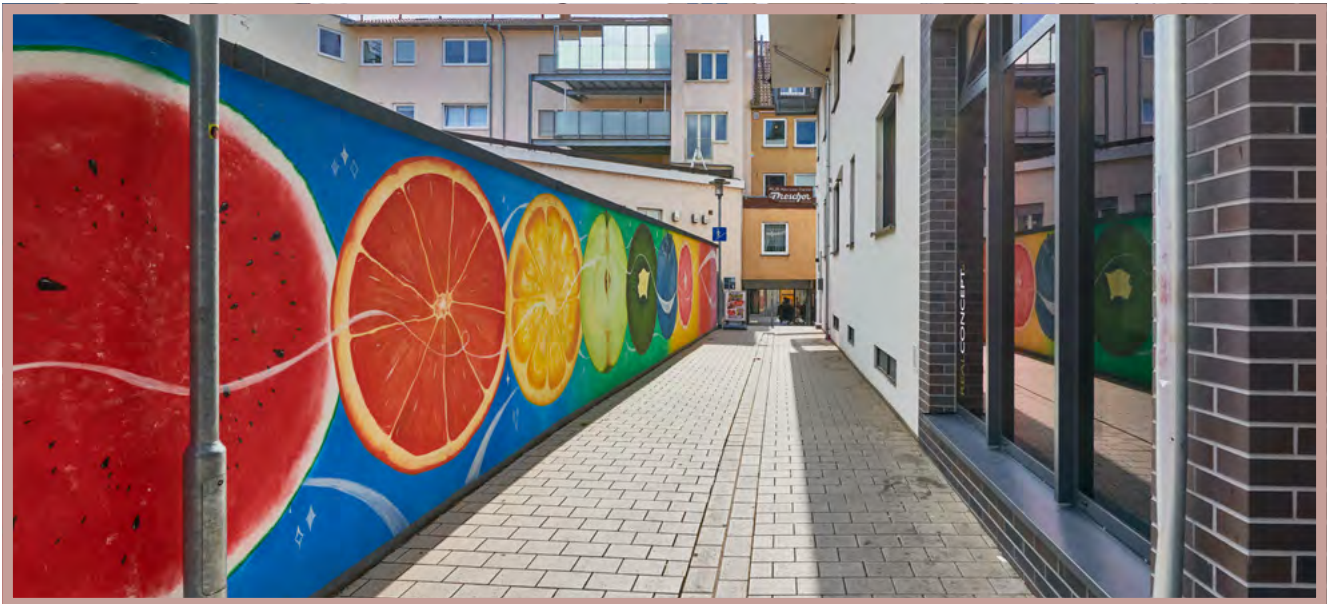


Sanierungs-Abschnitt 5b – Badergasse, Luftbild von 1965.



Sanierungs-Abschnitt 5b – Badergasse, Luftbild.

Unten: Mural im Feuergäßchen.



verlegte Betonpflaster gegen rutschfeste, ebene Granitplatten, die zum Ableiten des Regenwassers nur leicht abgesenkt sind. Davon setzen sich die beiden Straßenränder deutlich erkennbar durch ihr helleres und etwas raueres Granit-Kleinpflaster ab. Auf die Wiedererrichtung des Brunnens wurde verzichtet.

Ausgehend von der neu gestalteten Herstattstraße erreichte die Aufwertung der Straßenräume im Frühjahr 2008 die Riesengasse und den Roßmarkt zwischen Herstattstraße und Badergasse.

Wegen privater Baumaßnahmen im näheren Umfeld musste die Neugestaltung der Badergasse bisher zurückgestellt werden. Großer Aufwertungsbedarf besteht auch noch südlich der Badergasse zwischen Feuergäßchen und Herstattstraße. Die Grundstücke sind baulich derzeit stark untergenutzt und bedürfen zur sinnvollen baulichen Nutzung einer umfassenden Neuordnung. Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 1/28a), durch den hier eine viergeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss in geschlossener Bauweise ermöglicht wird, ist seit November 2003 rechtsverbindlich.



Oben: Privater Parkplatz Ecke Badergasse/Feuergäßchen, 1980er-Jahre.





Oben: Ecke Badergasse/Feuergäßchen.



*Linke Seite: Riesengasse, 1980er-Jahre und heute.
Links: Badergasse mit Baustelle im Roßmarkt auf dem Gelände der ehemaligen Heylands Brauereigaststätte.
Oben: Wohn- und Geschäftsgebäude in der Badergasse.*

Abschnitt 6 – Friedrichstraße/ Entengasse

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 6a des Sanierungsgebietes Innenstadt („Östlich Luitpoldstraße“) vom 21.03.2011, rechtsverbindlich 25.03.2011

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 6b des Sanierungsgebietes Innenstadt („Treibgasse/Entengasse“) vom 21.03.2011, rechtsverbindlich 25.03.2011

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 6c des Sanierungsgebietes Innenstadt („Friedrichstraße/Weißenburger Straße“) vom 24.10.2012, rechtsverbindlich 09.11.2012

- Abschnitt 6b: umfassendes Verfahren, Abschnitte 6a und 6c: vereinfachtes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen: HTWW, Aschaffenburg 2010
- Programme: Grundprogramm, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Lebendige Zentren
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Rückbau des Parkplatzes zwischen Friedrichstraße und Weißenburger Straße mit Gestaltung einer öffentlichen Grünfläche
 - Aufwertung des „Offenen Schöntals“ mit neuer Brunnenanlage
 - Neugestaltung der Entengasse
- Wesentliche private Maßnahmen:
 - Neubau Hauptstelle der Sparkasse
 - Neubebauung im Bereich Entengasse/Herstattstraße
 - Förderung des neuen Brunnens im „Offenen Schöntal“



Blick in das „Offene Schöntal“.

Im Jahr 1982 begann der Bau der neuen Sparkassen-Hauptstelle unter Einbeziehung erhaltenswerter Nachbargebäude. Vier Fassadenfiguren des abgebrochenen Sparkassen-Altbaus wurden in den Hofbereich des Neubaus versetzt. Sie stellen die Säulen der Aschaffener Wirtschaft der 1920er Jahre dar.

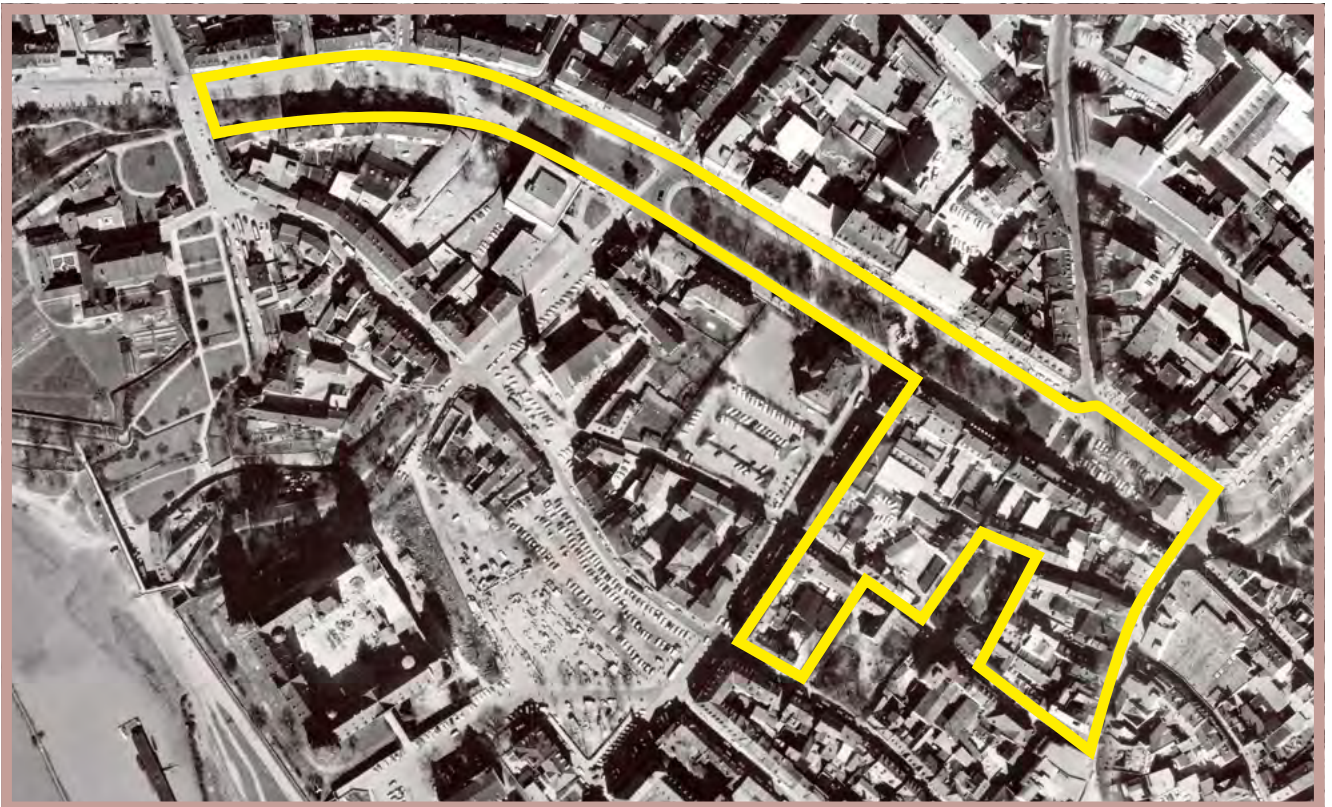
Im Jahr 1994 folgten – mit der Verlagerung der Bushaltestelle, dem Ausbau zu einem Buskap sowie dem Rückbau und der Begrünung von 32 Stellplätzen im „Offenen Schöntal“ – die Umgestaltung der Weißenburger Straße zugunsten des ÖPNV und der Besucherinnen und Besucher der Innenstadt. Um das Jahr 2000 folgten die Sanierung der Entengasse, private Abbrüche und Neubebauungen auf den Anwesen Entengasse 4 und an der Ecke Entengasse/Herstattstraße.

Die nächsten Impulse setzten im Oktober 2010 die Vorbereitenden Untersuchungen, die das „Offene Schöntal“ ins Blickfeld rückten. Dort war im Lauf von Jahrzehnten das Unterholz der Bäume üppig ausgewuchert und schränkte sowohl die Sicht als auch die Nutzungsmöglichkeiten der Grünflächen ein. Folglich erklärte der Stadtrat die Aufwertung dieser Flächen zum Sanierungsziel.

In einem ersten Bauabschnitt wurden von dem Kiosk am Herstattturm bis zur Luitpoldstraße elf bruchgefährdete Großbäume samt Unterholz entfernt. Zur Abgrenzung vom Straßenraum setzte man junge Säulenhainbuchen und ergänzte sie um einzelne Zieräpfel- und Kirschbäume. Zur Sanierung der in die Jahre gekommenen baulichen Anlagen beseitigte man die Betonplatten der Fußwege und die in der kalten Jahreszeit leeren Betonbecken samt einem würfelförmigen Brunnen.

Die Wiedererrichtung dieses Brunnens in veränderter Form wurde zum zentralen Motiv der neu gestalteten Grünanlage. Dafür wurde eigens ein Künstlerwettbewerb ausgelobt, aus dem Helena Papantoniou mit dem Brunnenentwurf „Vernügliger Meinungs-austausch“ als Gewinnerin hervorging. Mit zusätzlicher Förderung durch die Sparkasse Aschaffenburg-Alzenau wurde dieser Brunnen im Herbst 2011 in Betrieb genommen.

Mit dem zweiten Abschnitt der umfassenden Grünflächensanierung nordwestlich der Luitpoldstraße erhielt der Straßenzug Friedrichstraße/Weißenburger Straße wieder mehr von seinem ursprünglichen Charakter als lebendiger, urbaner Boulevard zurück. Der innerstädtische Grünzug präsentiert sich heute als durchdacht gestalteter Erholungsraum mit wassergebundenen Gehwegen, Sitzmauern, modernen Lichtelementen und abwechslungsreichen Staudenbeeten. Die sanft modellierten Grasflächen bieten zudem Platz für mehrere ältere und neuere Denkmäler, die teils durch Spenden finanziert wurden.



Oben: Sanierungs-Abschnitt 6 – Friedrichstraße/Entengasse, Luftbild von 1965.

Unten: Sanierungs-Abschnitt 6 – Friedrichstraße/Entengasse, Luftbild.





Friedrichstraße (früheres Gebäude der Sparkasse), 1930er-Jahre.



Spange Weißenburger Straße/Friedrichstraße.



Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg.



Brunnen im „Offenen Schöntal“ vor der Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg.

Abschnitt 7 – Erthalstraße

Es handelt sich lediglich um ein Untersuchungsgebiet, welches das Quartier zwischen Treibgasse, Erthalstraße, Friedrichstraße und Luitpoldstraße umfasst. Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist nicht erfolgt.

Im Abschnitt 7 erwies sich die städtebauliche Entwicklung als derart fortgeschritten, dass sie keiner Förderung mehr bedurfte. Die kriegszerstörte Agathakirche war bereits 1949 wieder aufgebaut worden, sie wurde aus statischen Gründen 1962 zum Agathaplatz hin erweitert und mit einem neuen Glockenturm versehen. Das von der Kolpingfamilie 1972 in der Treibgasse eingeweihte Martinushaus mit dem Hotel Kolping als Ersatz für das abgebrochene Kolping-Haus in der Stiftsgasse wich wegen gravierender baulicher und funktionaler Mängel bereits kurz nach der Jahrtausendwende einem Neubau.

An der Luitpoldstraße entstand 1974 ein Parkhaus auf dem Areal des 1970 abgebrochenen Knabenteils der Luitpold-Volksschule, an der Stelle des kriegszerstörten Mädchenteils entstand 1976 das Gebäude der Raiffeisenbank.

Unten: Treibgasse mit Martinushaus.





Sanierungs-Abschnitt 7 – Erthalstraße, Luftbild von 1965.



Sanierungs-Abschnitt 7 – Erthalstraße, Luftbild.



Abschnitt 8 – Oberstadt/Mainufer

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 8 des Sanierungsgebietes Innenstadt („Oberstadt/Mainufer“) vom 21.01.2015, rechtsverbindlich 30.01.2015

- vereinfachtes Verfahren
- Vorbereitende Untersuchungen:
Stadtplanungsamt Aschaffenburg 2014
- Programme:
Nationale Projekte des Städtebaus,
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Soziale Stadt,
Sozialer Zusammenhalt, Bayerisches Programm,
Denkmalpflegemittel
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Einrichtung eines Schlossterrassenbeirats
 - Umfangreiche Öffentlichkeitsbeteiligung zur Neugestaltung des Schlossufers
 - Ausbau der Altstadtstraßen Webergasse, Pfarrgasse, Metzgergasse, Stiegengasse, Kleine Metzgergasse, Stiftsgasse, Sackgasse und Neben der Großen Metzgergasse zu verkehrsberuhigten Bereichen
 - Sanierung der Schlossgasse zwischen Theatergasse und Fürstengasse
 - Neugestaltung der Mainuferpromenade
 - Neugestaltung des nördlichen Teils der Suicardusstraße mit Aufzug zur Oberstadt (in Ausführung)
 - Neugestaltung der Grünfläche zwischen Theoderichstor und Pompejanumsfelsen
 - Neuordnung der Grundstücke im Bereich der Anwesen Stiftsgasse 8/10/10a
 - Abbruch Nebengebäude Stiftsgasse 1 mit Erweiterung des öffentlichen Parkplatzes
 - Abbrüche im Bereich der Rathausgasse („Bohnenhof“) zur Ermöglichung der Neubebauung



Stützmauer in der Rathausgasse/Stiftsgasse, 1980er-Jahre.

- Hangsicherung und Bodenneuordnung an der Dalbergstraße südlich der Treppenanlage Stiftsgasse
- Wesentliche private Maßnahmen:
 - Umfangreiche Gebäudemodernisierungen (u. a. Stiftsgasse 8, 10, Rathausgasse 10)
 - Neubau von Wohngebäuden an der Dalbergstraße südlich der Treppenanlage Stiftsgasse
 - Neubau einer Seniorenwohnanlage an der Stiftsgasse
 - Neubebauung an der Platzanlage Dalbergstraße/ Neben der Großen Metzgergasse
 - Neubebauung entlang der Rathausgasse („Bohnenhof“)

Die Sanierung im bebauten Bereich

Der weite Teile der Oberstadt umfassende Abschnitt 8 wurde 1978 als Untersuchungsgebiet definiert und 2015 – mit dem gesamten Schlossufer zwischen der Kranengasse und dem Pompejanum – als Sanierungsgebiet festgelegt. In der Oberstadt selbst sind seit 1978 viele Einzelvorhaben verwirklicht worden, die allein schon wegen der Sanierung der Altstadtgassen, an denen sie liegen, im Zusammenhang mit der Sanierung stehen.

Obleich nicht direkt gefördert, ist hier für das Jahr 1979 der Bau von Seniorenwohnungen in der Stiftsgasse durch die Stadtbau Aschaffenburg GmbH zu nennen.

Weitere Beispiele sind:

- das Anwesen Stiegengasse 2 (Abbruch und Neubau, 1984),
- die Anwesen Schlossgasse 14 und 10 (saniert 1986 und 1994),
- die Anwesen Dalbergstraße 46 (Abbruch und Neubau 1985),
- Haus Dalbergstraße 48 (1999, 2005 mit dem Denkmalpreis ausgezeichnet),
- Haus Dalbergstraße 49a, ein klassizistisches Bürgerhaus (1999),
- die ehemaligen Kurien Stiftsgasse 8 und 10 (1985)
- die Stiftsgasse 10a 1987/88 mit 11 Wohnungen saniert von der GmbH
- die Wohnhäuser um den sogenannten Bohnenhof (Kernsanierung, Abbruch und Neubau).

Die Beispiele reichen bis in die Gegenwart. 2019 wurde mit dem dreigeschossigen Haus Dalbergstraße 48, ehemals bekannt als „Seppels Weinstube“, ein langlebiges Kriegsprovisorium bis auf seinen Keller abgebrochen und dann auf seine Vorkriegshöhe wiederaufgebaut.



Oben: Sanierungs-Abschnitt 8 Oberstadt/Mainufer, Luftbild von 1965.

Unten: Sanierungs-Abschnitt 8 Oberstadt/Mainufer, Luftbild.



Derzeit wird auch das Fachwerkhaus Dalbergstraße 60 kernsaniert.

Angeregt von einem schon im November 1982 von Professor Horst Ziegler entworfenen Konzept „Heimstatt für Künstler und Handwerker“ erwarb ein Bauunternehmer an der Ecke Dalbergstraße/Rathausgasse mehrere alte Wohn- und Geschäftshäuser, legte das Gelände um das denkmalgeschützte Fachwerkhaus Rathausgasse 4 frei und bebaute es im Jahr 2000 unter der Bezeichnung „Bohnenhof“.

Die direkt mit Sanierungsmitteln geförderten Baumaßnahmen beginnen 1979 mit einer schwierigen Hangsicherung im Bereich der Anwesen Dalbergstraße 63 bis 67, basierend auf einer Planstudie des Architektenbüros Willi Goldhammer und Schmitt vom Juli 1982 für die Gebäude von der Treppe der Stiftsgasse bis zum Anwesen Dalbergstraße 61. In der Folge wurden bis 1986 sieben höhengestaffelte Reihenhäuser am sogenannten Windfang errichtet.

In den Gassen der Oberstadt wurde ab 1980 das Leitungsnetz gründlich saniert, sie erhielten neben neuen Straßenleuchten auch einen neuen Belag aus Granit-Kleinpflaster mit Rändern aus Porphyrmosaikpflaster. Ab 1986 wurden erstmalig „Komfortstreifen“ eingefügt.



Unten links: Gebäudeensemble Dalbergstraße. Unten rechts: Reihenhäuser Dalbergstraße.





Oben links: Bohnenhof Dalbergstraße/Rathausgasse. Oben rechts: Fachwerkhaus in der Rathausgasse.



Die Sanierung des Schlossufers

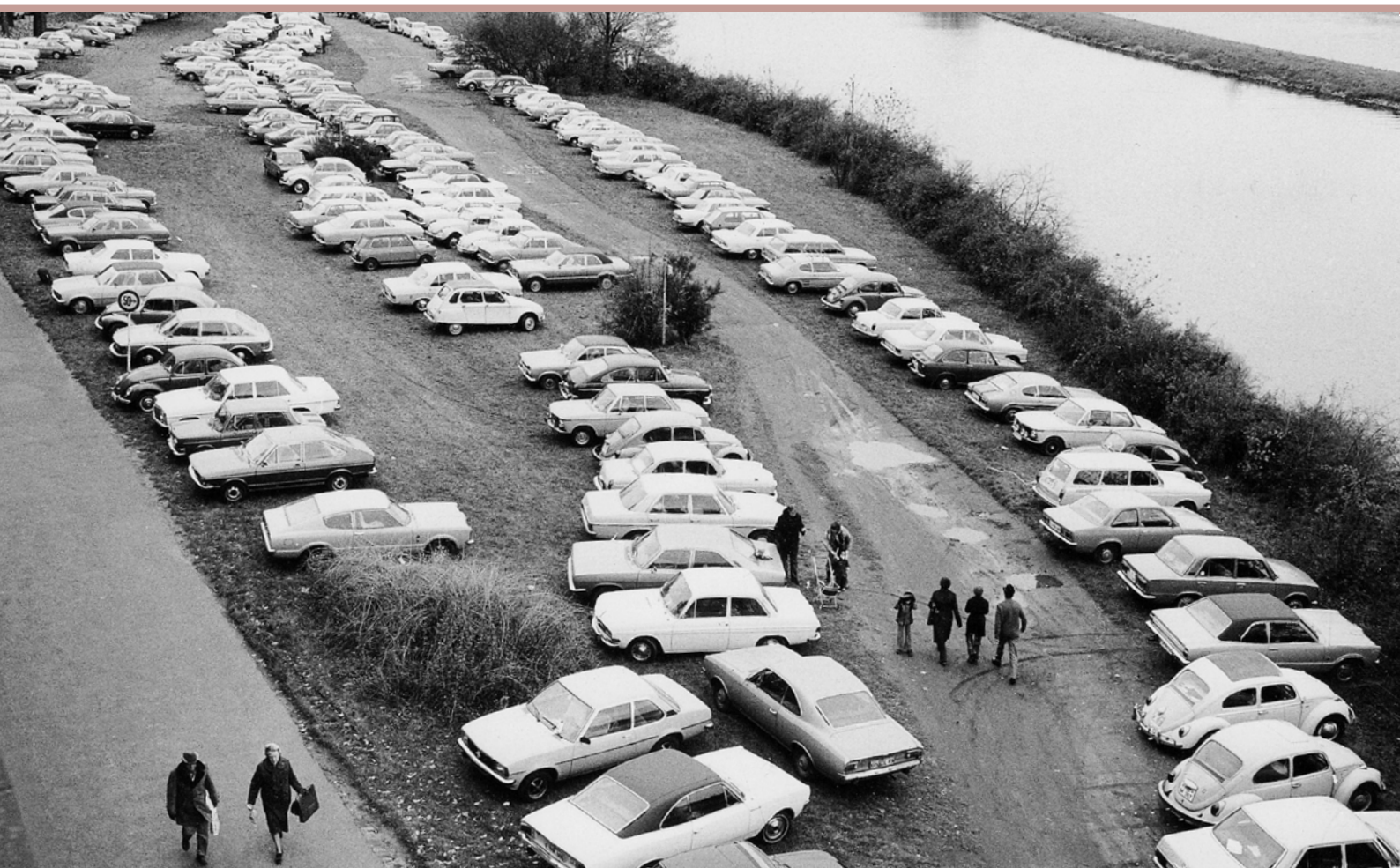
Das etwa 6 ha große Mainufergelände vor dem Schlossgarten, der Wappenmauer des Schlosses Johannisburg und der historischen Oberstadt ist eine von allen Generationen gerne und viel besuchte Freifläche in der dominierenden westlichen Stadtansicht – gewissermaßen die „Schokoladenseite“ Aschaffenburgs. Das Schlossufer umfasst Rad- und Fußwege, einen Kinderspielplatz, Wiesen, eine Slipanlage für Boote und einen Parkplatz.

Vor allem der Parkplatz vor der Schlosskulisse, aber auch andere gestalterische und funktionale Mängel wurden schon in den 1980er-Jahren als störend empfunden. Es artikulierten sich Wünsche und Forderungen, die Platzfläche vor der Wappenmauer mit Rücksicht auf ihre besondere stadträumliche Situation und Bedeutung gestalterisch aufzuwerten. Allerdings ohne eine das Gesamtbild beeinträchtigende Parkplatzfläche.

Um die unterschiedlichen Nutzerinteressen zu würdigen, wurde auf Betreiben der Stadtverwaltung mit Vertretern aus der Bürgerschaft ein Projektbeirat gebildet. Dieser Schlossterrassenbeirat übernahm die Aufgabe, die unterschiedlichsten Vorstellungen zu erfassen und daraus Empfehlungen an die Politik zu formulieren. Zusätzlich entwickelten im Jahr 2010 drei Fachgutachter unabhängig voneinander drei Rahmenplanungen für das Schlossufer.

Mit den von den Gutachtern am 24 Februar 2011 vorgelegten drei Rahmenplänen bewarb sich Aschaffenburg mit Erfolg um die Teilnahme an dem vom Bund ausgerufenen Programm „Pilotprojekte der nationalen Stadtentwicklungspolitik“. Aschaffenburg wurde vom Bund als eine von 15 ausgewählten Modellkommunen für das Erproben innovativer Formen der Bürgerbeteiligung ausgewählt und gefördert. Die damit initiierten unterschiedlichen Aktionen und Workshops folgten sämtlich der planerischen Zielvorgabe, die Stadt zum Main hin zu öffnen.

Die Ergebnisse dieser Bürgerbeteiligungen wurden in einem 19 Punkte umfassenden Katalog konkreter Maßnahmen zur Neugestaltung des Bereichs zwischen Willigisbrücke und Pompejanum festgehalten und am 13. Mai 2014 vom Stadtrat gebilligt. Damit waren die Sanierungsziele in diesem Abschnitt definiert und im Verlauf der Sanierung lediglich noch etwas detaillierter weiterzuentwickeln. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um die Verbindung des Mainufers mit der Altstadt durch eine klare, barrierefreie Wegeführung, um eine Aufwertung des Platzes am Theoderichstor, Schutz wertvoller Pflanzen, Wiederherstellung und Freihalten der Sichtbezüge, Aufwertung des Stadteingangs vom Main her, Reduzierung der Stellplätze, bessere Ausleuchtung der öffentlichen Räume für Fußgänger und Radfahrer, Erhaltung der Spiel- und Liegewiesen sowie des Kinderspielplatzes, dazu neue Fußwege vom Mainufer zum Schloss und zum Schlossgarten, Bau





von Sitzdecken und Sitzstufen auch mit Zugang zum Wasser, Freizeitangebote wie Gastronomie, Biergarten, Bootsverleih und öffentliche Toiletten.

Die Einrichtung eines Biergartens am Theoderichstor und einer von dem Künstler Bob Maier gestalteten kleinen Galerie in Form von Haltestellentafeln nebst provisorischer Bühne war bereits vorher von der Stadt unterstützt worden. Ebenso wurde schon damals ein erster Abschnitt des Promenadenweges provisorisch verbreitert, um Fuß- und Radverkehr mehr Raum zu geben.

Der 2018 in Auftrag gegebene Masterplan entwickelte die eingebrachten Vorstellungen zu einem Gesamtkonzept.

Auf Basis des Masterplans des Büros Fromm, Dettenhausen, bewarb sich die Stadt erfolgreich um Aufnahme in das Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“. In diesem werden besonders herausragende Städtebauprojekte vom Bund mit bis zu 2/3 der Kosten bezuschusst. Umgesetzt werden mit dieser Förderung der Bau der Aufzugsanlage, die Neugestaltung des nördlichen Abschnitts der Suicardusstraße mit einem Teil des oberen

Kranichplatzes sowie die Stützmauersanierung im Bereich des Aufzugsturmes, der das Schlossufer barrierefrei mit der Oberstadt verbindet. Dessen Gestaltung ist Ergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbs; der Preisträger des Ersten Platzes (Büro Schmuck aus München) wurde mit der Umsetzung der Planung beauftragt.

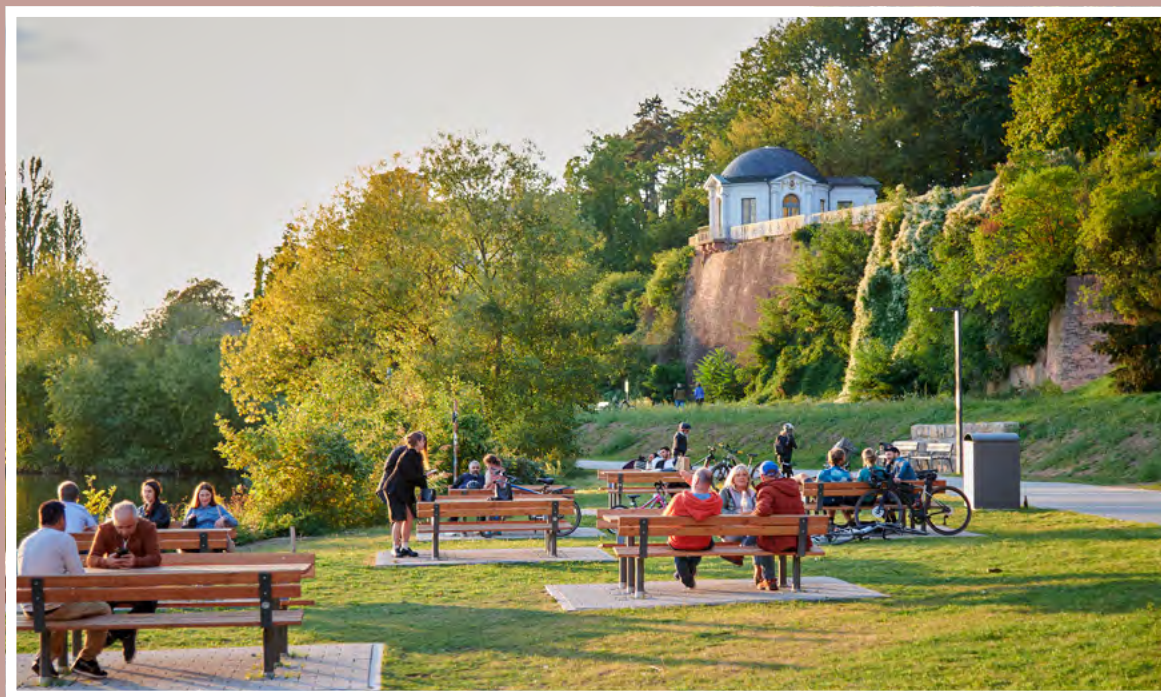
*Oben: Aufzug zur Oberstadt in der Suicardusstraße am Mainufer.
Linke Seite: Parkplatz vor der Schlossmauer, Suicardusstraße, 1970er-Jahre.*

Die erste, am 5. April 2019 fertiggestellte Einzelmaßnahme war zunächst die Neuanlegung und Verbreiterung der Uferpromenade mit Sitzstufen am Wasser. Hierfür hatte die Regierung von Unterfranken Zuschüsse aus der Städtebauförderung gewährt. Fertiggestellt ist mittlerweile auch die Neugestaltung der nördlichen Freifläche zwischen Theoderichstor und Pompejanumsfelsen. Hier hat sich die Stadt erfolgreich um Fördermittel aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm „Innenstädte beleben“ mit einem Fördersatz in Höhe von 80 % beworben. Die hier entstandenen Sitzgelegenheiten werden gerne genutzt. Der breitere Promenadenweg kommt allen Nutzern und Nutzerinnen zugute.

In den kommenden Jahren sind im Bereich der vorhandenen, sanierungsbedürftigen Stützmauern, der Mainwiese und im südlichen Teil der Suicardusstraße weitere Umgestaltungen wie z. B. der Bau eines neuen Kinderspielfeldes vorgesehen. Hierfür hat die Regierung von Unterfranken Mittel aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ in Aussicht gestellt. Für die Sanierung denkmalgeschützter Stützmauern können auch verschiedene Denkmalpflege-mittel eingesetzt werden.



*Oben: Schlossufer mit Schloss Johannisburg.
Unten: Sanierung Stützmauer in der Suicardusstraße,
Picknickwiese am Theoderichstor.*



Abschnitt 9 – Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier

Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 9 des Sanierungsgebietes Innenstadt („Nördliche Innenstadt“) vom 17.12.2003, rechtsverbindlich 24.12.2003

Erweiterung durch Satzung vom 06.02.2006, rechtsverbindlich 10.02.2006

Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 9 des Sanierungsgebietes Innenstadt („Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier“) vom 15.06.2009, rechtsverbindlich 19.06.2009

Änderung durch Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 6a des Sanierungsgebietes Innenstadt („Östlich Luitpoldstr.“) vom 21.03.2011, rechtsverbindlich 25.03.2011

Änderung durch Satzung über die förmliche Festlegung des Abschnittes 6c des Sanierungsgebietes Innenstadt („Friedrichstraße/Weißenburger Straße“) vom 24.10.2012, rechtsverbindlich 09.11.2012

- vereinfachtes Verfahren

- Vorbereitende Untersuchungen:
Büro für Städtebau Dr.-Ing. H. Holl, Würzburg 2003,
Stadtplanungsamt Aschaffenburg 2005
- Programme: Soziale Stadt, Sozialer Zusammenhalt,
Bayerisches Programm, Sozialfonds (Stärken vor Ort)
- Bürgerentscheid:
Neubau des Hauptbahnhofes - 29. Juli 2007

- Wesentliche öffentliche Maßnahmen:
 - Neugestaltung der Frohsinnstraße
 - Ausbau der Ludwigstraße
 - Sanierung der Duccastrasse
 - Querungshilfe Heinsestraße
 - Platzgestaltung Dammer Tor
 - Stadtteilpark Dammer Tor mit Bolzplatz
 - Einrichtung des Sozialen Zentrums in der Kolpingstraße (COOP Grenzenlos)
 - Abschlussuntersuchung (Evaluation)
- Wesentliche öffentliche Maßnahmen ohne Zuschuss der Städtebauförderung und private Maßnahmen:
 - Neubau des Hauptbahnhofes mit Umfeldgestaltung
 - Neubau des Regionalen Omnibusbahnhofes
 - Bau einer Stadtteilverbindung zwischen Hauptbahnhof und Damm

- Künstlerische Gestaltung der Bahnhoftsunterführung
- Neubauten entlang der Elisenstraße
- Umfangreiche Gebäudemodernisierungen

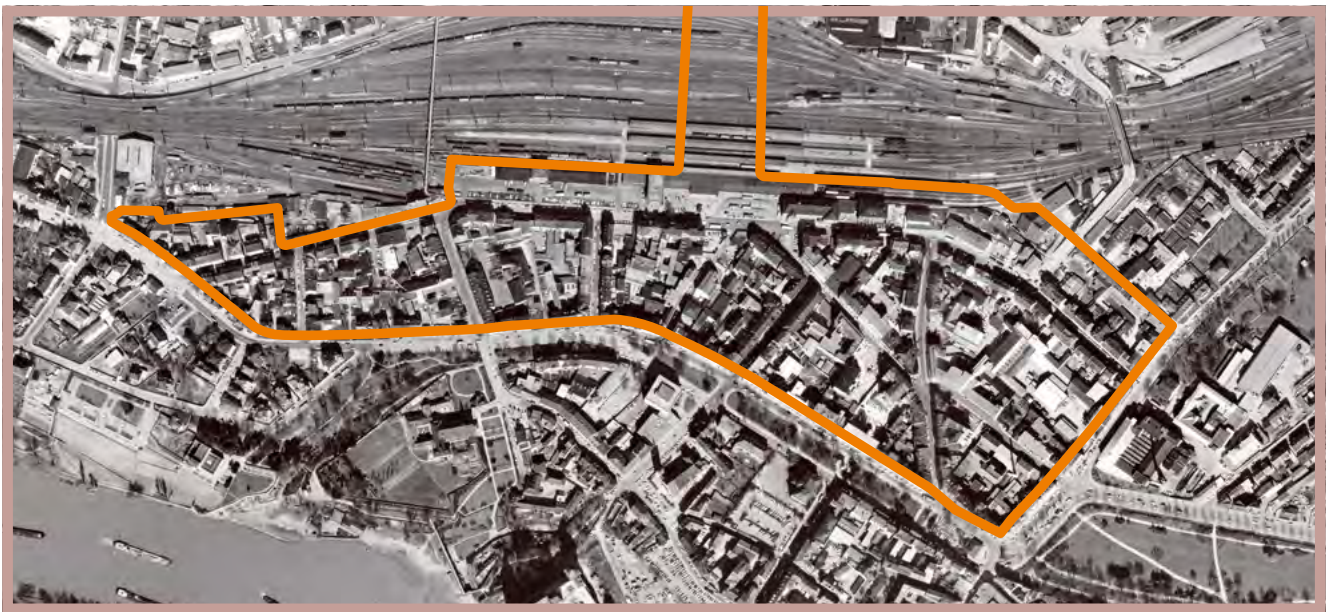
Ende der 1980er-Jahre kündigten sich am Aschaffener Hauptbahnhof größere Flächenkonversionen an. Aufgrund des weggefallenen Stückgutverkehrs verkleinerte die Deutsche Bundesbahn ihr Gleisfeld und baute auf der Dammer Seite zehn Rangiergleise ab. Im Januar 2005 wurde an der Ludwigstraße die schon länger aufgelassene Güterabfertigung von den Gleisen getrennt. Damals standen entlang der Ludwigstraße die ersten Wartehäuschen des heutigen Regionalen Busbahnhofes.

Der Wegfall der zehn Rangiergleise auf der Dammer Seite ermöglichte die Entwicklung einer durchgängigen Straßentrasse an der Nordgrenze des Bahnareals parallel zu den verbliebenen Güter- und Ferngleisen. Hieraus entwickelte sich die Planung für die Bahnparallele als heutigem Abschnitt Nord der Ringstraße. Diese dient dazu, neben Verkehr aus der Schillerstraße, auch Durchgangsverkehr des Bahnhofsquartiers aufnehmen und dieses dadurch zu entlasten.

Die Verkleinerung der Bahnflächen auf deren Nordseite ermöglichte auch die Anbindung des Stadtteils Damm durch eine fußläufige Verbindung zum Hauptbahnhof ohne Umweg über Glattbacher Überfahrt oder Dammer Steg. Der gemeinsam mit der Bahn vorangetriebene Bau dieser Unterführung bis in das heutige Dämmer Tor und weiter bis nach Damm wurde 2012 seiner Bestimmung übergeben. Besonders gelungen ist die Gestaltung der Unterführung mit Werken des Künstlers Siegfried Rischar und der Künstlerin Jo Zeh-Kosanke, deren Realisierung auch aus Spenden finanziert wurde.

Die zentrale Achse im Bahnhofsquartier als Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Herstattstraße wie auch zur City-Galerie, die Frohsinnstraße, war früher beidseitig mit schmalen Gehwegen ausgestattet. Fußgängerinnen und Fußgänger sahen sich so häufig gezwungen, auf die viel befahrene Fahrbahn auszuweichen.

Im Zuge der Sanierung gelang es, diese Straße zum verkehrsberuhigten Bereich auszubauen. Der sehr enge Straßenraum ließ nur besonders platzsparende Gestaltungselemente zu. Das dichte Leitungsnetz im Untergrund gab keinen Raum für zusätzliche Bäume. Besonderer Wert wurde auf eine Lichtinszenierung mit hochwertigen Leuchten und blauen Leuchtsuren in der Straßenoberfläche gelegt. Mit dem Neubau des Hauptbahnhofes entstand ein überregional beachtetes, von einem Privatinvestor getragenes Großprojekt, das im Jahr 2011 eingeweiht und mit einem Bürgerfest gefeiert wurde.



Sanierungs-Abschnitt – Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier, Luftbild von 1965.



Sanierungs-Abschnitt 9 – Nördliche Innenstadt/Bahnhofsquartier, Luftbild.

Verbunden mit dem Hauptbahnhof ist der Regionale Omnibusbahnhof. An der Ludwigstraße laufen somit alle Linien des ÖPNV zusammen, dieser Bereich bildet einen bedeutenden Verkehrsnotenpunkt Aschaffenburgs.

Weitere private Investitionen in Form von Neubauten entlang der Eisenstraße wie auch aufwendigen Sanierungen im gesamten Quartier trugen zur deutlichen Aufwertung des Bahnhofsbereiches bei. In Zusammenhang mit dem Neubau des Hauptbahnhofes wurden auch die angrenzenden Straßenräume (Ludwigstraße,

Eisenstraße, Duccastrasse) grundlegend neu gestaltet. Wo dies auf Grund der unterirdischen Leitungssituation möglich war, wurden Bäume gepflanzt.

Die Heinsestraße erhielt eine Querungshilfe, die Weißenburger Straße in Höhe Kleberstraße zwei Buskaps. Dem tristen Ambiente der Kleberstraße wurde mit künstlerisch gestalteten Groß-Graffitis, einer sog. Pfortengalerie (Kunst im Straßenraum), sowie mit mehrfachen Veranstaltungen in Form von Nachbarschafts- und Stadtteilsten, Kunstaktionen und temporären Installationen im öffentlichen Raum begegnet.



Ärztehaus in der Elisenstraße.
Unten: Hauptbahnhof in der Ludwigstraße.



Querungshilfe in der Kolpingstraße.



Blick in die Duccastrasse.





Regionaler Omnibusbahnhof (ROB).



Stadtpalais in der Elisenstraße.



*Unten: Regionaler Omnibusbahnhof (ROB),
mit Parkhaus am Hauptbahnhof.
Rechte Seite oben: FOS/BOS mit Bolzplatz.
Rechte Seite unten: FOS/BOS und Dammer Steg.*







Oben: Dammer Tor Carré/Bahnhof Nord.
 Unten: Unterführung zum Stadtteil Damm, Hauptbahnhof.





Unten: Parkplatz am Dammer Tor Carré.



Abkürzungsverzeichnis / Quellenangabe

Abkürzungen:

BauGB	Baugesetzbuch
BBauG	Bundesbaugesetz
BPl	Bebauungsplan
EStG	Einkommensteuergesetz
FNP	Flächennutzungsplan
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GO	Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung)
HTWW	Planergruppe Hytrek, Thomas, Weyell und Weyell, Aschaffenburg
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
StBauFG	Städtebauförderungsgesetz
StBauFR	Städtebauförderungsrichtlinien
VU	Vorbereitende Untersuchungen

Quellen:

¹ Quelle: Haus der Bayerischen Geschichte, <https://hdbg.eu/wiederaufbau/orte/detail/aschaffenburg/63>

² Deutscher Bundestag, 6. Wahlperiode, Drucksache VI/510

³ Deutscher Bundestag, 6. Wahlperiode, Drucksache VI/510, Abschnitt B der Begründung

Theaterplatz mit Rathaus, Sonnenuhr und Stadtloggia.



Abbildungsverzeichnis

Fotonachweise:

Seite 5:	Björn Friedrich
Seite 6:	SSAA, Matthäus Merian, Grundriss Aschaffenburg 1646
Seite 7:	SSAA, National Archive Washington
Seite 20/21:	Deutsche Luftbild KG, W. Seelmann & Co., Hamburg, Freigabe durch Luftamt Hamburg Nr. 2660/79
Seite 26:	SSAA, Herbert Grochla, Nussloch
Seite 40/41:	Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung
Seite 54:	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bildarchiv
Seite 55:	SSAA, Stadtheater Zerstörung 1946 SSAA, Stadtheater 1959, Alfen
Seite 57 unten links:	SSAA, Sammlung Stadelmann
Seite 66 oben:	Stadtbau Aschaffenburg GmbH
Seite 86 oben:	Sparkasse Aschaffenburg Miltenberg
Seite 94:	SSAA, Karl-Heinz Liebler

Sämtliche anderen historischen Aufnahmen: Stadt Aschaffenburg, Amt für Stadtplanung und Klimamanagement

Sämtliche Pläne und Planskizzen: Stadt Aschaffenburg, Amt für Stadtplanung und Klimamanagement

Orthofotos 1965: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Orthofotos aktuell: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

Alle neuen Architekturaufnahmen sowie Aufnahmen Titel und Rücktitel: Thomas Göttemann



