



ProZent

Rückblick, Bericht und Einstieg in das Städtebau-Förderprogramm

- Rückblick auf die bisherige Innenstadt-Entwicklung
 - Der Bereich um Rathaus und Eisdiele „ProZent“
 - Bericht von den Gesprächen mit der Regierung von Unterfranken
 - ProZent-Bereich
 - Planungsgebiet „Straßenbäcker“
 - Einstieg in ein ISEK
 - Beschlussvorschlag zum Einstieg in die Städtebauförderung
-

Geförderte Einzelmaßnahme „Hauptstraße“



Geförderte Einzelmaßnahme „Bahnstraße“



Hochbaumaßnahmen entlang der Bahnstraße

Bahnstraße 3 – StadtBAU GmbH



Bahnstraße 8 – Hollerbach-Bau GmbH



Der Bereich ProZent

Beschluss des Stadtrates vom 15.10.2009:

Die Verwaltung wird beauftragt, die rechtl. und planerischen Grundlagen für eine konzeptionelle Entwicklung des Innenstadtbereiches um die Bahnstraße, vor allem der in städt. Besitz befindlichen Flächen, zu ermitteln und mögliche Vorgehensweisen zu prüfen.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt die Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Öffentliche Vorstellungen „Konzeptentwurf ProZent“:

- Stadtratssitzung im Oktober 2011
- Allgemeine Bürgerversammlung im November 2011
- Internetforum auf der städt. Homepage im Dezember 2011 mit Bürgerbeteiligung
- Spezielle themenbezogene Bürgerversammlung am 07.02.2012

Einzelhandelskonzept „BulwienGesa AG“ vom 04.10.2010



Immobilienwirtschaftliches Nutzungskonzept der CIMA
Beratung und Management GmbH in München
(Abschlussbericht 17.10.2011)

Die Zielsetzung des Stadtrates (Beschluss 27.06.2012)

Der Stadtrat beschließt für die ProZent-Bereiche „Rund um die Eisdiele“ (Baufeld A u. B mit den Flur-Nrn.: 5106/1, 5106/6 und 5106/7) und „Hinter dem Rathaus“ (Baufeld C mit den Flur-Nrn.: 5106, 5106/4 und 5106/8) folgende Vorgehensweise:

- Die dort befindlichen Gebäude der StadtBau GmbH werden nicht im Bestand saniert.
- Beide Baufelder werden mit dem Ziel einer städtebaulichen Fortentwicklung neu überplant.
- Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan geändert. Folgende Eckpunkte bilden die Grundlage der Neuplanung:
 - o Eine zentrumsgerechte, verdichtete Bebauung wird angestrebt.
 - o Es soll ein zentrumsgestaltender Platz im Bereich der heutigen Eisdiele und des Hauses Anna-Maria (Flur-Nr.: 5106/1) geschaffen werden, der in etwa die Ausmaße des skizzenhaften Entwurfes des Städteplaners Hr. Tropp/HTWW einnimmt.
 - o Neu entstehende Gebäude müssen eine zentrumsgerechte Nutzung ermöglichen. Wohneinheiten im Erdgeschoss sind nicht erwünscht. Die Grundlage bildet das in den Workshops „ProZent“ erarbeitete CIMA-Konzept und die Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung.
 - o Neue Gebäude sollen durch eine qualitätsbewusste Architektur richtungsweisende Akzente setzen

Die Grundlagenplanung Tropp

Ausgangsidee aus den Workshops

Erweiterung Städtisches Rathaus mit neuem Haupteingang (Rathausstraße)

(Entwurf: Architekturbüro Prof. Jourdan & Müller/Frankfurt a. Main)



Konzeptentwurf Tropp (Überarbeitung von 10/12)



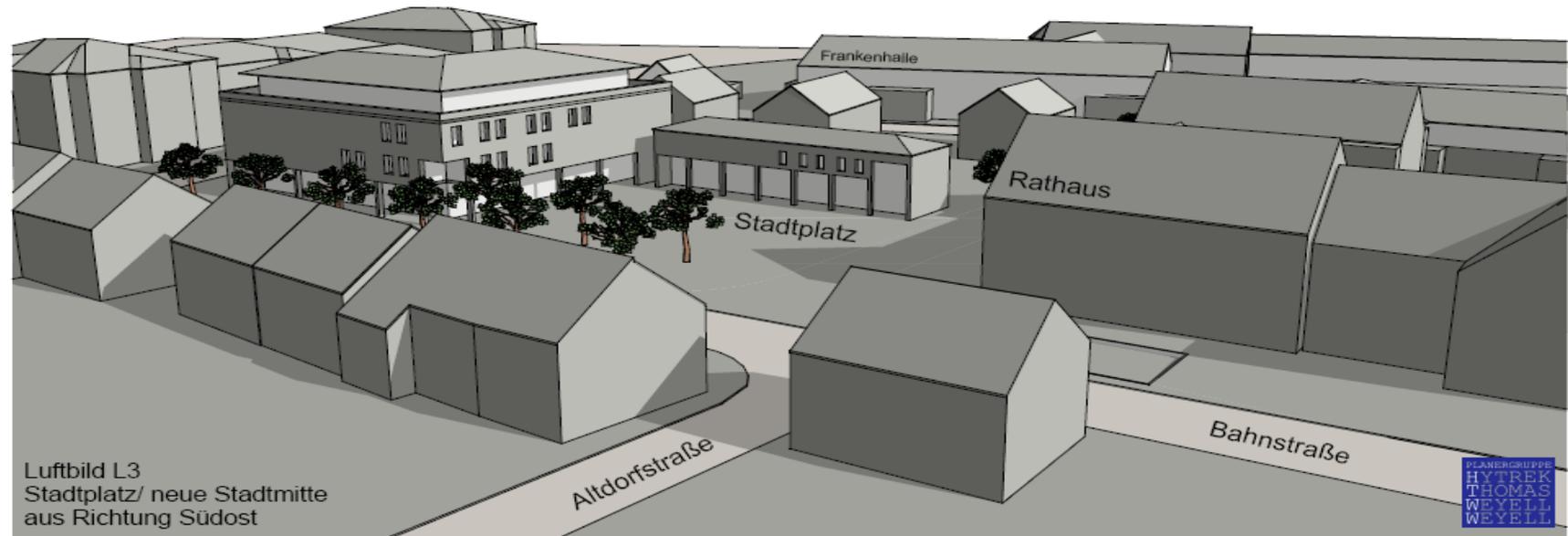
Städtebauliche Veränderungen

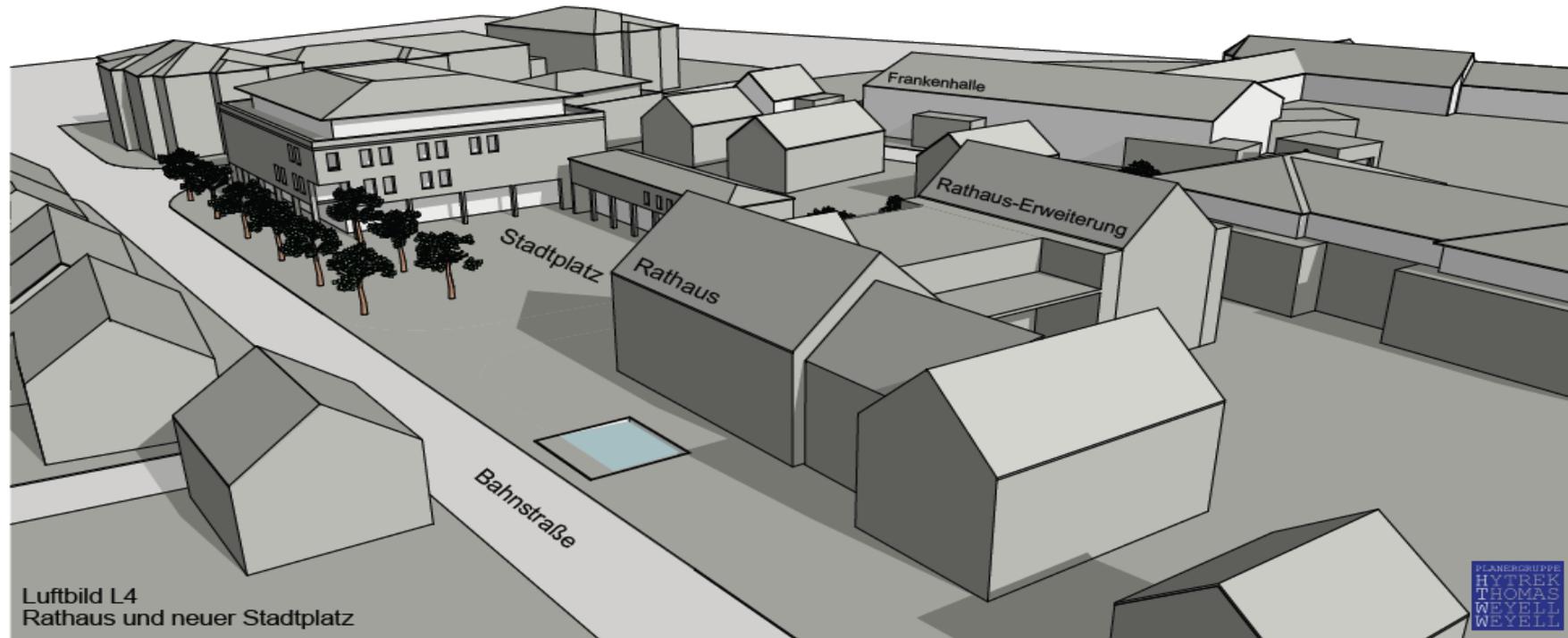
“STADTMITTE ERLENBACH”



Städtebauliche Veränderungen

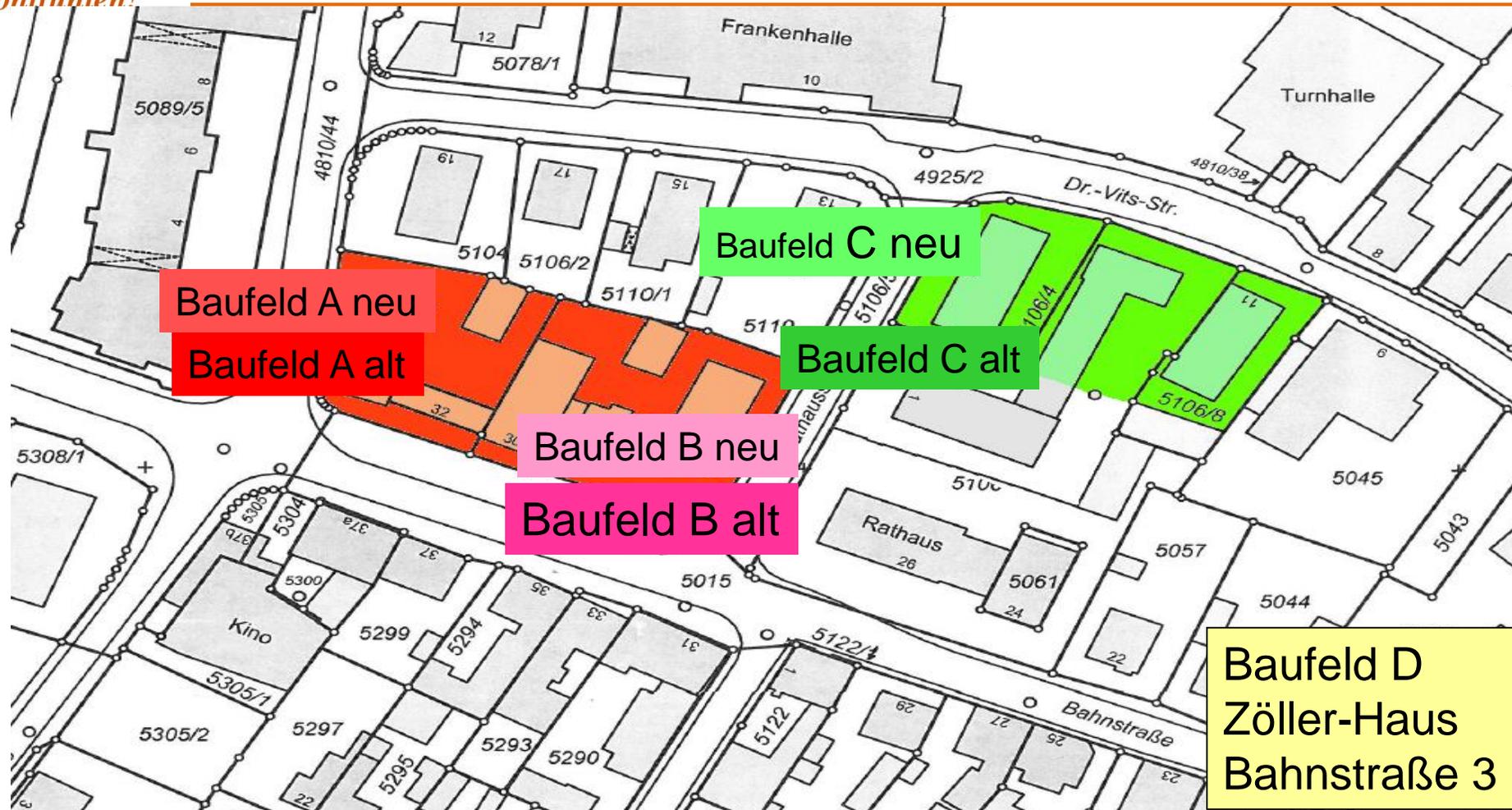
"STADTMITTE ERLENBACH"



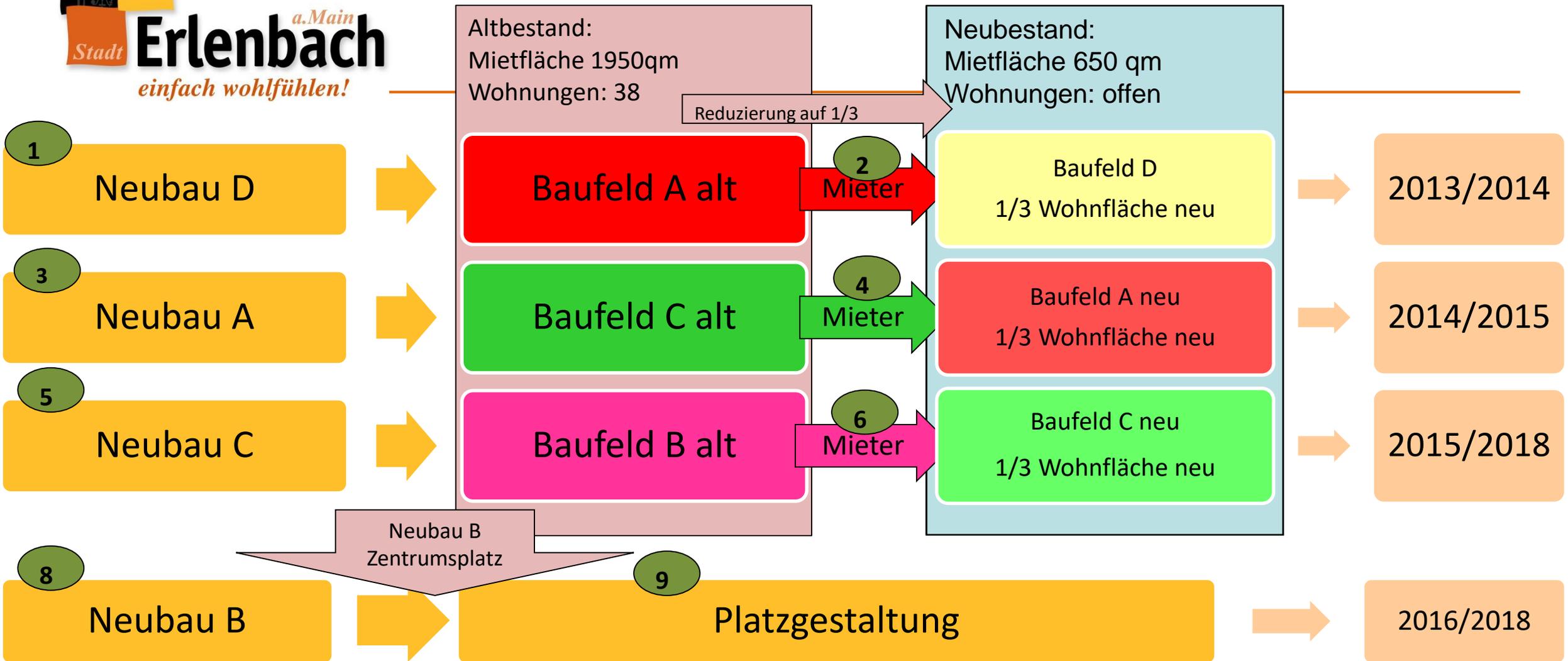


Die politische und bauliche Umsetzung

Die Baufelder



Das Aktions-Schema



Interessenbekundungsverfahren Investoren (BUA 11.10.2012):

- Main-Echo
- Frankfurter Allgemeinen Zeitung
- Süddeutsche Zeitung
- Überörtliche Banken
- IHK Aschaffenburg
- Wirtschaftsförderung Rhein-Main
- Direkte Kontaktaufnahme mit Investoren

>>> Ohne Ergebnis



Beschlussfassung im Stadtrat am 23.10.2014:

Zur Fortsetzung der innerstädtischen Entwicklung im Bereich um das Rathaus „ProZent“ wird die Erstellung zweier städtebaulicher Konzeptplanungen (LPH 1-2) beauftragt. Die erforderlichen Mittel werden in den HH 2015 eingestellt.

>>> Nicht weiter verfolgt wegen Gesundheitszentrum

1. Schritt: Gesundheitszentrum

Gesundheitszentrum hat die Zeitpläne verändert



2. Schritt: Eisdielenbereich mit Stadtplatz



3. Schritt: Rathouserweiterung

Erweiterung Städtisches Rathaus mit neuem Haupteingang (Rathausstraße)

(Entwurf: Architekturbüro Prof. Jourdan & Müller/Frankfurt a.Main)



- ProZent:
 - Erweiterung des Umgriffs bis zur Dr.-Vits-Straße
 - Aufnahme als Einzelvorhaben in das Städtebauförderprogramm möglich
 - Förderung der öffentlichen Flächen
 - Städtebauliche Machbarkeitsstudie förderfähig
 - Kurzfristiger Antrag ermöglicht Aufnahme bereits 2021; muss noch von Regierung bestätigt werden
- Straßenbäcker
- Einstieg in ein ISEK

TOP 3.1 – Innenstadtentwicklung „ProZent“



- Zielsetzung:

Städtebauliche Machbarkeitsstudie gesamtes „Quartier“ (Bahnstraße, Bahnhofplatz, Dr.-Vits- und Rathausstraße) mit Aufnahme in das Bayerische Städtebauförderungsprogramm:

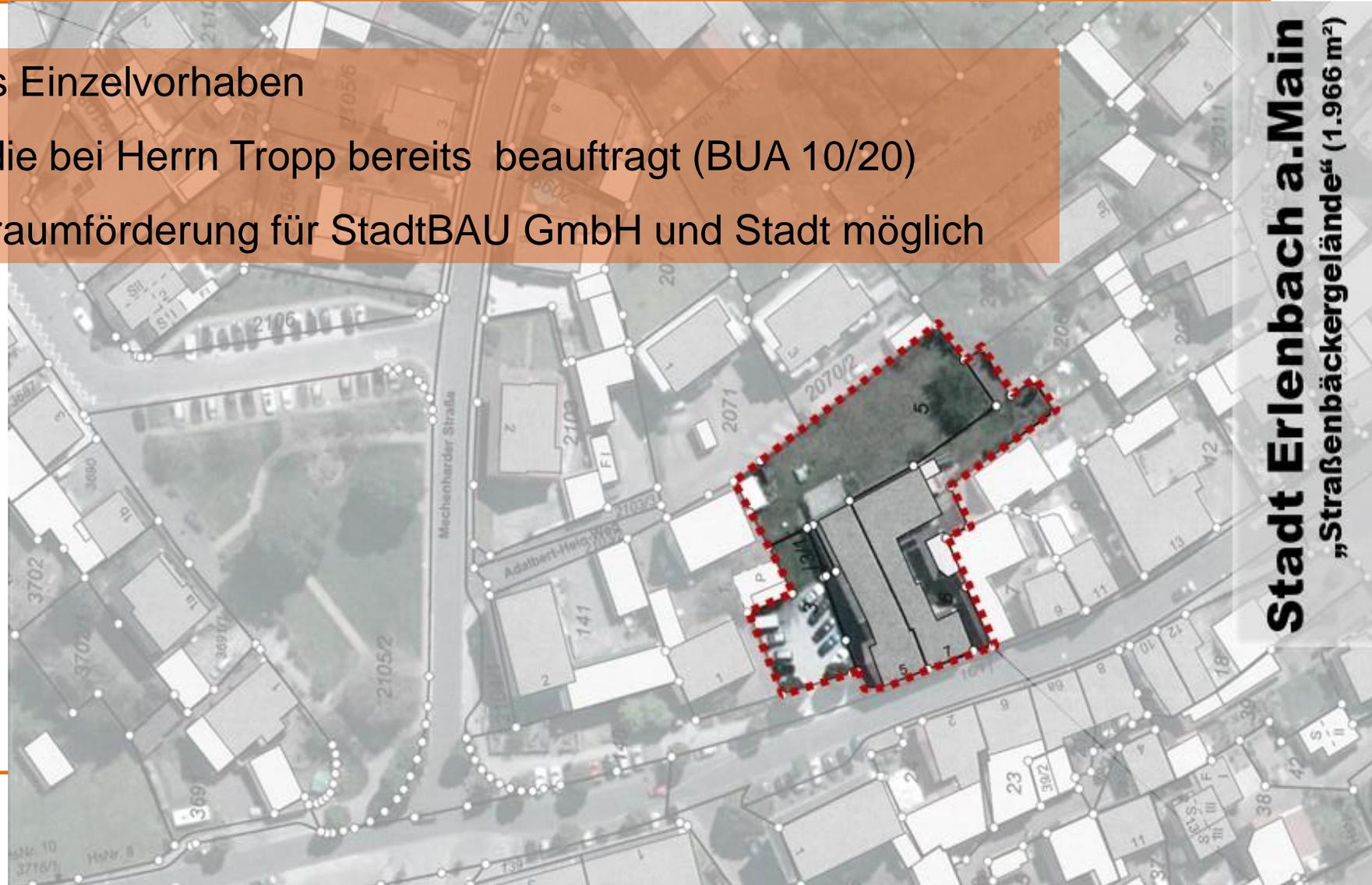
- Neuer Rathausplatz zwischen Bahnstraße u. Rathausstraße
- Tiefgarage unter gesamtes Areal
- Qualitätvoller Hochbau (Realisierungswettbewerb)
- Mischnutzung (Einzelhandel/Dienstleistung und Wohnen)

Der Antragstellung zur Aufnahme in das „Bayerische Städtebauförderprogramm als Einzelvorhaben“ zur Innenstadtentwicklung im „ProZent-Bereich“ wird zugestimmt.

Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von EUR 50.000 werden in den Haushalt 2021 aufgenommen.

TOP 3.2 – Entwicklungskonzept „Straßenbäckergelände“

- Keine Städtebauförderung als Einzelvorhaben
- Städtebaul. Machbarkeitsstudie bei Herrn Tropp bereits beauftragt (BUA 10/20)
- Inanspruchnahme von Wohnraumförderung für StadtBAU GmbH und Stadt möglich



TOP 3.3 – Durchführung eines „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK)

- Macht erst Sinn nach Abschluss des Einzelvorhabens ProZent
- Vorher weder für Regierung, noch für Bauverwaltung parallel leistbar
- Förderung des Entwurfes eines ISEK
- In der Folge auf Basis des ISEK Beantragung von Städtebau-fördermittel für zukünftige Projekte denkbar (Main-Ufer, Vereinshaus...)

TOP 3.4:

Antrag von Bündnis 90/Die Grünen „ProZent“ – neu (nach-)gedacht

Antrag:

...Bevor Gespräche mit potentiellen Investor*innen geführt werden, stellt der Stadtrat das Konzept von 2012 auf den Prüfstand bzw. konkretisiert die Vorstellungen und zwar bezüglich der Architektur, der Nutzung und den Umweltstandards...

Fazit: Genau das wird getan! Bevor Investorengespräche geführt werden, wird das Konzept städtebaulich konkretisiert

>>>GschO-Antrag: Vertagung in die Diskussion über die Machbarkeitsstudie

Der Antragstellung zur Aufnahme in das „Bayerische Städtebauförderprogramm als Einzelvorhaben“ zur Innenstadtentwicklung im „ProZent-Bereich“ wird zugestimmt.

Die erforderlichen Finanzmittel in Höhe von EUR 50.000 werden in den Haushalt 2021 mit aufgenommen.

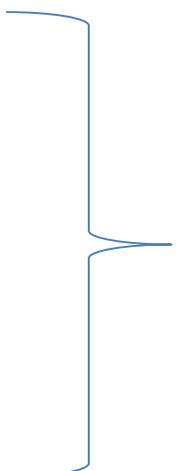
Einstimmige Beschlussfassung im Stadtrat am 27.06.2012:

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt für die ProZent-Bereiche „Rund um die Eisdiele“ (Baufeld A u. B mit den Flur-Nrn.: 5106/1, 5106/6 und 5106/7) und „Hinter dem Rathaus“ (Baufeld C mit den Flur-Nrn.: 5106, 5106/4 und 5106/8) folgende Vorgehensweise:

- Die dort befindlichen Gebäude der StadtBau GmbH werden nicht im Bestand saniert.
- Beide Baufelder werden mit dem Ziel einer städtebaulichen Fortentwicklung neu überplant.
- Hierzu wird der bestehende Bebauungsplan geändert. Folgende Eckpunkte bilden die Grundlage der Neuplanung:
 - o Eine zentrumsgerechte, verdichtete Bebauung wird angestrebt.
 - o Es soll ein zentrumsgestaltender Platz im Bereich der heutigen Eisdiele und des Hauses Anna-Maria (Flur-Nr.: 5106/1) geschaffen werden, der in etwa die Ausmaße des skizzenhaften Entwurfes des Städteplaners Hr. Tropp/HTWW einnimmt.
 - o Neu entstehende Gebäude müssen eine zentrumsgerechte Nutzung ermöglichen. Wohneinheiten im Erdgeschoss sind nicht erwünscht. Die Grundlage bildet das in den Workshops „ProZent“ erarbeitete CIMA-Konzept und die Vorschläge aus der Bürgerbeteiligung.
 - o Neue Gebäude sollen durch eine qualitätsbewusste Architektur richtungsweisende Akzente setzen.
- Ein vorgeschalteter Architekten-, bzw. Investoren-Wettbewerb soll Vorschläge zur planerischen Gestaltung inklusive entsprechender Nutzung erbringen. Die Wettbewerbsform und die Bedingungen werden vom Bau- und Umweltausschuss festgelegt.
- Die Möglichkeiten zur Aufnahme in ein Städtebau-Förderungsprogramm sind weiter zu prüfen.
- Der Bürgermeister wird als Vertreter des Alleingeschafters Stadt in der StadtBau GmbH angewiesen, in der Gesellschafterversammlung folgende Positionen zu vertreten:
 - o Die bestehenden Gebäude im Plangebiet werden nicht im Bestand saniert.
 - o Die StadtBau GmbH wird aufgefordert, ein Umsetzungskonzept für ihren Wohnungsbestand zu erstellen.
- o Die Mieter sind zeitnah über Konzept und Auswirkungen zu informieren. Die StadtBau GmbH ist aufzufordern, allen betroffenen Bewohnern eine ortsnahe und individuelle Lösungsmöglichkeit für künftige Wohnungen, auch auf dem freien Markt, anzubieten. Bei der Belegung neuer Wohneinheiten der StadtBau GmbH ist den bisherigen Mietern ein Vorrecht einzuräumen, bei notwendigen Wohnungswechseln, bzw. bei der Suche nach neuen Wohnungen sind sie im Rahmen der Möglichkeiten der StadtBau GmbH zu unterstützen.
- o Eine Reduzierung des bisherigen Wohnungsbestandes im notwendigen Umfang wird mitgetragen.

Was bisher geschah ...

- Innenstadtentwicklung: Die wichtigsten Schritte
 - Gefördertes Einzelvorhaben Hauptstraße,...
 - Gefördertes Einzelvorhaben Bahnstraße
 - Folge-Hochbaumaßnahmen Bahnstraße 3 und Bahnstraße 8
 - ProZent
 - Zielsetzung
 - Die wichtigsten bisherigen Beschlusssschritte
 - Der Tropp-Entwurf als **Basis >>>Herr Tropp**
 - Geplante Reihenfolge der Entwicklung/ Investorenwettbewerb **>>>ab hier Bürgermeister**
 - 1. Schritt: Gesundheitszentrum
 - 2. Schritt: Eisdielenbereich/Stadtplatz
 - 3. Schritt Rathaus-Erweiterung
- 
- Herr Franz

- ProZent
- Straßenbäcker
- Einstieg in ein ISEK