

O_14 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude (Rheinstraße, Markt, etc.)
Einzelmaßnahmennummer	O_14
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	5.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	1.000.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude in der Altstadt weisen augenscheinlich bauliche Mängel und Missstände auf. Bei anderen Gebäuden lässt sich ein energetischer Modernisierungsbedarf vermuten. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedürftige Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude, um einerseits die Mängel und Missstände zu beseitigen und andererseits das Stadtbild zu verbessern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen
3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

MB_1 Grunderwerb Nebengebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grunderwerb Nebengebäude
Einzelmaßnahmenummer	MB_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	100.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	100.000
Förderpriorität	2
Kostenart	V. Erwerb von Grundstücken

II. Projektbeschreibung

Die Nebengebäude des Bahnhofes stehen derzeit leer. Mit dem Erwerb dieser Flächen durch die Stadt kann eine Neugestaltung ermöglicht werden. So können P&R-Plätze geschaffen und der Bereich begrünt werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Klimaschutz und Stadtgrün



MB_2 Abbruch der Lagerhallen

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Abbruch der Lagerhallen
Einzelmaßnahmennummer	MB_2
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	60.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	60.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VI. Freilegung von Grundstücken

II. Projektbeschreibung

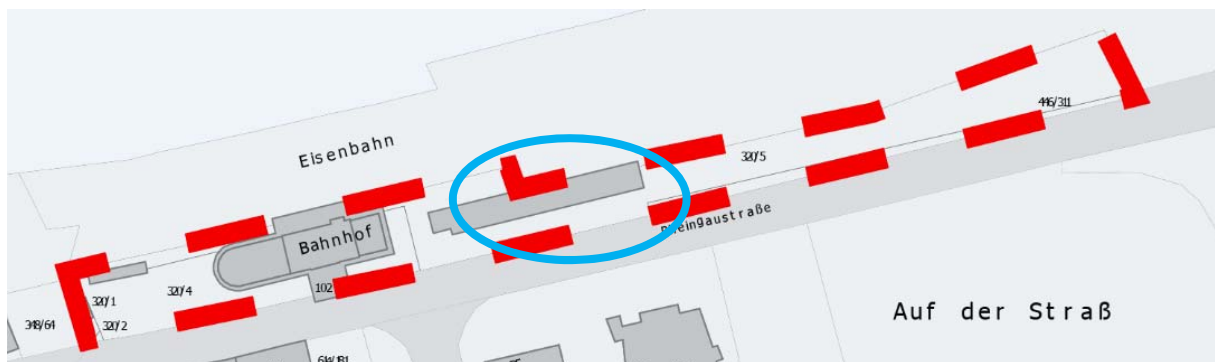
Neben dem Bahnhof befinden sich derzeit zwei leerstehende Lagergebäude, welche einen maroden Eindruck machen. An den Außenwänden befinden sich einige Graffitis. Nach einem Erwerb der Grundstücke ist es Ziel, die Hallen abzurechen und die entstehenden Freiflächen einer neuen Nutzung zuzuführen (P&R-Plätze, Begrünung).

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



MB_3 Umgestaltung Bahnhofsumfeld

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Umgestaltung Bahnhofsumfeld
Einzelmaßnahmenummer	MB_3
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	DB/privater Eigentümer/Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	2.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	Noch unbekannt
Förderpriorität	2
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Bahnhof in Mittelheim ist ein zentraler Ankunftspunkt für Touristen. Derzeit besitzt das Bahnhofsumfeld keine Aufenthaltsqualität und hinterlässt einen eher negativen Eindruck. Vorzufinden sind ungeordnete PKW-Stellplätze, eine unebene Pflasterung sowie wenig Begrünung. Es befinden sich keine Radabstellanlagen im Umfeld, weshalb die Fahrräder am Geländer der Bahnhofsmauerung angeschlossen werden.

Ziele der Maßnahme sind die Steigerung der Funktions-, Gestalt- und Aufenthaltsqualität, eine verbesserte Verknüpfung der Verkehrsbeziehungen und die Stärkung des ÖPNVs. Die Bahn selbst erneuert die Bahnsteige und schafft eine Querung des Gleiskörpers nach Norden. Weitere Verbesserungsmaßnahmen müssten von der Stadt vorgenommen werden.

Inhaltlich sollen mit der Maßnahme eine ansprechende Begrünung (z.B. Beete, Pflanztröge, Fassadenbegrünung), eine Verbesserung der Zufahrtswege zum Bahnhof, die Installierung von Radabstellanlagen, eine passende Beleuchtung, eine Überdachung und Sitzmöglichkeiten sowie geordnete Parkverhältnisse erreicht werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Klimaschutz und Stadtgrün



MB_4 Modernisierung/Instandsetzung Empfangsgebäude Bahnhof

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung/Instandsetzung Empfangsgebäude Bahnhof
Einzelmaßnahmennummer	MB_4
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Privater Eigentümer
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Privater Eigentümer
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit/Privater Eigentümer

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.250.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	250.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Das Empfangsgebäude des Bahnhofes in Mittelheim steht unter Denkmalschutz und verfügt über einige architektonische Besonderheiten (z.B. Rotunde). Das Empfangsgebäude weist bauliche und energetische Mängel auf.

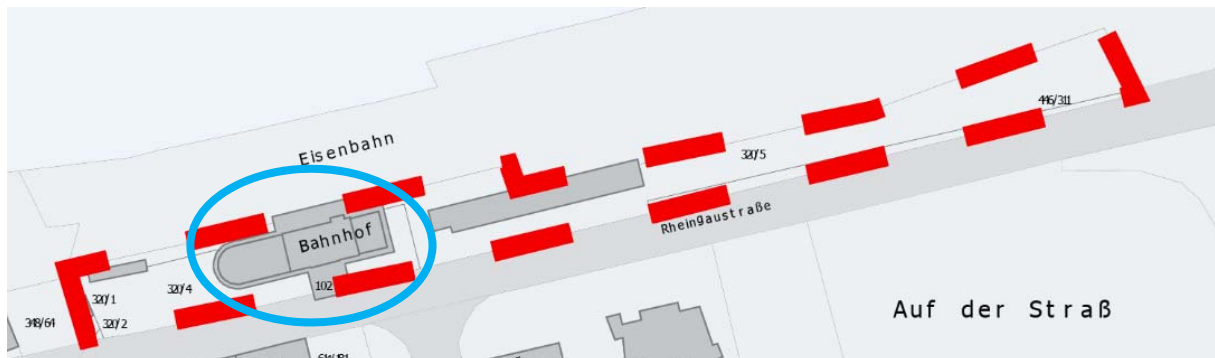
Im Erdgeschoss befinden sich ein unansehnlicher dunkler Wartebereich und eine Räumlichkeit für technisches Personal (DB). Darüber befinden sich Wohnungen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

B_1 Aufwertung des Parkplatzes

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung des Parkplatzes
Einzelmaßnahmennummer	B_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	80.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	80.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Unterhalb der St. Ägidius-Basilika, am Rheinweg, befindet sich ein größerer Besucherparkplatz. Der Parkplatz besitzt eine eher dunklere Pflasterung und keine Begrünung. Er heizt sich im Sommer auf. Zudem befinden sich am Parkplatz keine Informationen zur Basilika.

Durch eine Aufwertung des Parkplatzes und die Bereitstellung von Informationen (z.B. Hinweistafel, Modell) soll eine Attraktivierung für Besucher erreicht werden.

Mögliche Gestaltungselemente für eine Aufwertung des Parkplatzes sind:

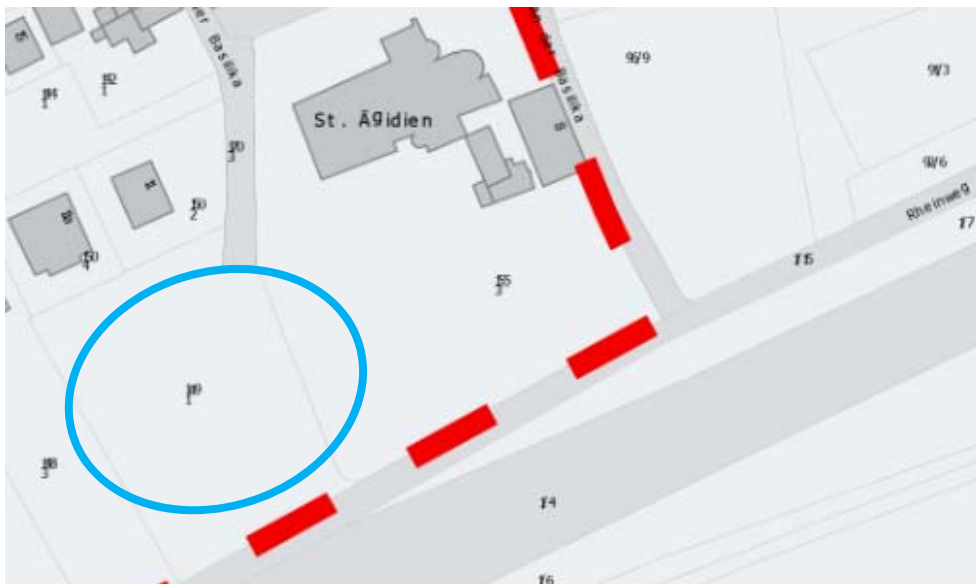
- Informationstafeln zur Basilika
- Beschattung durch Baumpflanzungen
- Beleuchtung
- Busparkplatz integrieren
- Verlegung der Glascontainer

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün





Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de



B_2 Straßenausbau An der Basilika von der Rheingaustraße zum Parkplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - An der Basilika von der Rheingaustraße zum Parkplatz
Einzelmaßnahmenummer	B_2
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	170.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	85.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Straße An der Basilika verfügt im östlichen Teil über eine neue Gestaltung (Asphalt mit gepflasterter Mittelrinne), im westlichen Teil und in der Verbindung zwischen beiden Teilen noch über einen mehrfach reparierten Asphaltbelag. Um eine Anpassung vorzunehmen, soll dieser Abschnitt erneuert werden. Ziel ist daher die Erneuerung der Straße.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



B_3 Straßenausbau An der Basilika (Ost-West)

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - An der Basilika (Ost-West)
Einzelmaßnahmenummer	B_3
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	120.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Straße An der Basilika verfügt im östlichen Teil über eine neue Gestaltung (Asphalt mit gepflasterter Mittelrinne), im westlichen Teil und in der Verbindung zwischen beiden Teilen noch über einen mehrfach reparierten Asphaltbelag. Um eine Anpassung vorzunehmen, soll dieser Abschnitt erneuert werden. Ziel ist daher die Erneuerung der Straße.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



B_4 Straßenausbau Roppelsgasse

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Roppelsgasse
Einzelmaßnahmenummer	B_4
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	145.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	36.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Roppelsgasse verfügt derzeit weder über ein Pflaster noch über eine Asphaltdecke, sondern nur über eine verfestigte Schotterschicht. Dies ist unüblich für innerstädtische Straßen. Sie ist allerdings nur wenig frequentiert. Grundsätzlich sollte eine befestigte Straße hergestellt werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität





B_5 Aufwertung Umfeld Basilika

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung Umfeld Basilika
Einzelmaßnahmenummer	B_5
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Kirche
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Kirche
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000



Förderpriorität	2
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Das Umfeld wird der Bedeutung der St. Ägidius-Basilika als herausragendes romanisches Kulturdenkmal nicht gerecht. Zwar befindet sich ein alter Baumbestand auf dem Grundstück; ansonsten finden sich kaum Gestaltungselemente oder Aufenthaltsmöglichkeiten. Zudem fehlen an der Kirche Hinweise auf die Öffnungszeiten der Basilika. Ziel ist es daher, durch kleinere Maßnahmen (Möblierung, Informationstafel) im direkten Umfeld eine Verbesserung zu erzielen.

Mögliche Gestaltungselemente für eine Aufwertung des Umfeldes sind:

- Hinweistafel zu Öffnungszeiten der Basilika
- Erneuerung der Sitzmöglichkeiten
- Beleuchtung vereinheitlichen
- Sichtbarkeit der Basilika verbessern
- Radabstellanlagen

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing



B_6 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
Einzelmaßnahmennummer	B_6
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	200.000
Förderpriorität	3
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude sind möglicherweise energetisch zu verbessern. Diese Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist im Bedarfsfall die energetische Modernisierung.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 4: Graues Haus

GH_1 Ausbau Fußweg/Laubengang Kerbeplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ausbau Fußweg/Laubengang Kerbeplatz
Einzelmaßnahmennummer	GH_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	50.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	50.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

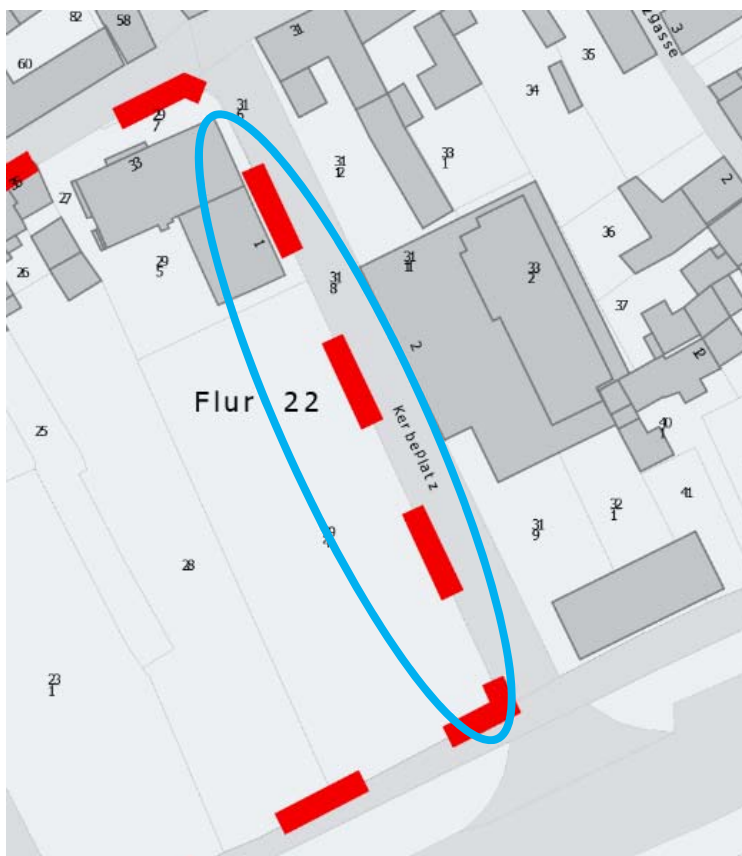
Der westliche Fußweg am Kerbplatz ist als Laubengang gestaltet, der allerdings schon „in die Jahre gekommen ist“. Ziel ist die Erneuerung des Laubenganges und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



GH_2 Straßenausbau Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse
Einzelmaßnahmenummer	GH_2
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	110.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	82.500
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Der Rheinweg ist in diesem Bereich asphaltiert. Der Belag macht einen verbesserungsbedürftigen Eindruck. Daher ist es Ziel, den Straßenbelag zu erneuern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



GH_3 Aufwertung des Parkplatzes und Grünstreifens vor dem Grauen Haus

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung des Parkplatzes und Grünstreifens vor dem Grauen Haus
Einzelmaßnahmennummer	GH_3
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Entlang der Graugasse befindet sich neben dem Grauen Haus ein Querstreifen, angelegt als Parkplatz mit kleiner Grünfläche. Im unteren Bereich der Graugasse/Ecke Rheinweg ist eine kleine Ruhezone zu finden, die von der Initiative WIR für Winkel gestaltet wurde. Bei Parkplatz und Grünfläche könnte die Gestaltung ebenfalls verbessert werden. Darüber hinaus fehlen Informationen zum Grauen Haus vor Ort, so dass durch Infotafeln oder ggf. ein plastisches Modell der Service für Besucher verbessert werden könnte.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Tourismus und Stadtmarketing



GH_4 Fassung Wasserentnahmestelle

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Fassung Wasserentnahmestelle
Einzelmaßnahmennummer	GH_4
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	10.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	10.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Am Rheinweg befindet sich eine Wasserentnahmestelle, die vor allem von Winzern genutzt wird. Die Wasserentnahmestelle ist schlicht und funktional gehalten und fällt nicht weiter auf. Sie könnte jedoch als Brunnen gestaltet werden und wäre damit ein städtebauliches Detail, das insgesamt zur Aufwertung beiträgt.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing



GH_5 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
Einzelmaßnahmennummer	GH_5
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	200.000
Förderpriorität	3
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude sind möglicherweise energetisch zu verbessern. Diese Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist im Bedarfsfall die energetische Modernisierung.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen im Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark, Brentanoscheune

KB_1 Konzept Brentanopark

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Konzept Brentanopark
Einzelmaßnahmenummer	KB_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung in den ersten drei Jahren
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	1
Kostenart	I. Vorbereitung

II. Projektbeschreibung

Der Brentanopark ist eine historische Gartenanlage südlich des Brentanohauses. Der Brentanopark verfügt heute über einen gastronomisch genutzten Außenbereich im Anschluss an das Brentanohaus. Vor der Touristinfo befindet sich im Bereich der Zufahrt ein Hof, der auch die Nebengebäude erschließt. Südlich der Nebengebäude befindet sich der Parkplatz und noch weiter südlich das bereits sanierte Badehaus. Der einst dort gelegene Teich existiert nicht mehr. Im Zentrum des Parks befindet sich ein bewirtschafteter Weinberg. Durch den Park führen Wegefragmente, darunter der Laubengang. Der Park wird von einer sanierungsbedürftigen Bruchsteinmauer umgrenzt.

Auf der Basis vorhandener, historischer Materialien sind die Elemente des Brentanoparks, die rekonstruiert bzw. komplettiert werden sollen, zu bestimmen und ein Gesamtkonzept mit den durchzuführenden Maßnahmen zu erarbeiten.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
3. Durchführung von Ordnungsmaßnahmen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



KB_2 Kreuzungsbereich Hauptstraße, Schillerstraße, Am Lindenplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Kreuzungsbereich Hauptstraße, Schillerstraße, Am Lindenplatz
Einzelmaßnahmenummer	KB_2
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Hessen Mobil
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Hessen Mobil
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	100.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	100.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Zwischen Brentanohaus und Brentanoscheune befindet sich die Hauptstraße. Eine Querungshilfe, wie etwa einen Fußgängerüberweg oder Ampeln gibt es zwischen den Gebäuden nicht. Da von Norden die Schillerstraße und von Süden die Straße Am Lindenplatz einmünden, ist hier besonders für Fußgänger, eine unübersichtliche Situation entstanden. Fußgänger, die von der Brentanoscheune zum Brentanohaus wollen, sind für Linksabbieger auf der Schillerstraße schwer erkennbar.

Dieser Kreuzungsbereich soll daher entschärft werden. Dies kann durch folgende Maßnahmen geschehen:

- Verkehrsberuhigung Hauptstraße
- Änderung des Verkehrs im Kreuzungsbereich (z.B. Kreisel)
- Überquerungshilfe im Kreuzungsbereich

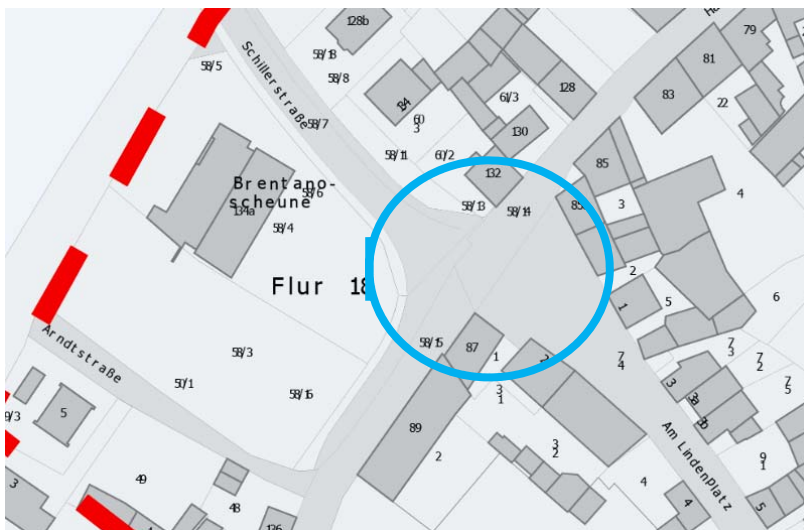
Die Barrierefreiheit sollte im Rahmen der Maßnahme hergestellt werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität



KB_3 Straßenausbau Am Lindenplatz

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Am Lindenplatz
Einzelmaßnahmenummer	KB_3
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	650.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	325.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Straße Am Lindenplatz ist asphaltiert. Der Belag macht einen verbesserungsbedürftigen Eindruck. Daher ist es Ziel, den Straßenbelag zu erneuern und aufgrund der Nachbarschaft zum Brentanopark ggf. sogar zu pflastern. Mit dem Straßenausbau könnte eine Begrünung einhergehen.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität





Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de



KB_4 Straßenausbau Arndtstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Straßenausbau - Arndtstraße
Einzelmaßnahmenummer	KB_4
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	100.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	25.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Die Arndtstraße ist asphaltiert. Der Belag macht einen verbesserungsbedürftigen Eindruck. Daher ist es Ziel, den Straßenbelag zu erneuern und aufgrund der Nachbarschaft zur Brentanoscheune ggf. sogar zu pflastern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität



KB_5 Aufwertung Parkplatz Rheinweg

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung Parkplatz Rheinweg
Einzelmaßnahmenummer	KB_5
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Neben den Parkplätzen auf dem Gelände des Brentanoparks existiert ein öffentlicher Parkplatz südöstlich des Parks am Rheinweg. Der Parkplatz erfüllt klimatische Funktionen durch wasserdurchlässige Befestigung, einige Bäume befinden sich im Randbereich. Auf dem Platz selbst gibt es jedoch keine Bäume. Zudem fehlen jegliche Informationen zum Brentanohaus.

Durch eine Aufwertung des Parkplatzes soll eine Verbesserung erfolgen.

Mögliche Gestaltungselemente für eine Aufwertung des Parkplatzes sind:

- Informationstafeln und Hinweisschilder zum Kulturdreieck Brentano
- Beschattung durch Baumpflanzungen
- Beleuchtung

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Klimaschutz und Stadtgrün



KB_6 Rekonstruktion und Aufwertung des Brentanoparks

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Rekonstruktion und Aufwertung des Brentanoparks
Einzelmaßnahmennummer	KB_6
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanopark Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	1.290.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	1.290.000
Förderpriorität	1
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Der Brentanopark ist eine historische Gartenanlage südlich des Brentanohauses. Während das Brentanohaus die Epoche der Romantik im Gebäudeinneren erlebbar machen will, soll der Brentanopark für die Gartenkunst jener Zeit stehen. Die Ergänzung des Brentanohauses durch den Brentanopark ist damit wesentliches Element zur Vervollständigung der Gesamtanlage.

Derzeit herrschen im Brentanopark ungeordnete Verhältnisse vor. Bepflanzung und Wegeführung sind unvollständig. Anlagen, wie die Bouleanlage sind nur noch in Teilen und der Teich ist gar nicht mehr vorhanden. Der Brentanopark ist von einer historischen Bruchsteinmauer umgeben, diese ist jedoch sanierungsbedürftig. Besonders der östliche Mauerabschnitt und ein kleiner Bereich der südlichen Mauer sind dringend Instand zu setzen. Zwischen dem Badehaus und dem Wohnhaus (Am Lindenplatz 6) sind die Mauerkronen über den gesamten Bereich geschädigt.

Der Park ist nur vom Brentanohaus zugänglich; ein weiterer Einlass im Süden ist wünschenswert.

Ziel der Maßnahme ist daher die Wiederherstellung und Aufwertung der historischen Parkanlage. Vorbehaltlich des Konzeptes kommen insbesondere folgende Maßnahmen in Frage:

- Aufwertung und Wiederherstellung der Wege
- Erweiterung des Laubenganges
- Informationstafeln
- Sitzmöglichkeiten
- Begrünung
- Eingang vom Rhein in den Park
- Sanierung der Bruchsteinmauer
- Anhebung des Pflasters im Hof
- Beleuchtung des Außenbereiches
- Rekonstruktion der Gartenflächen

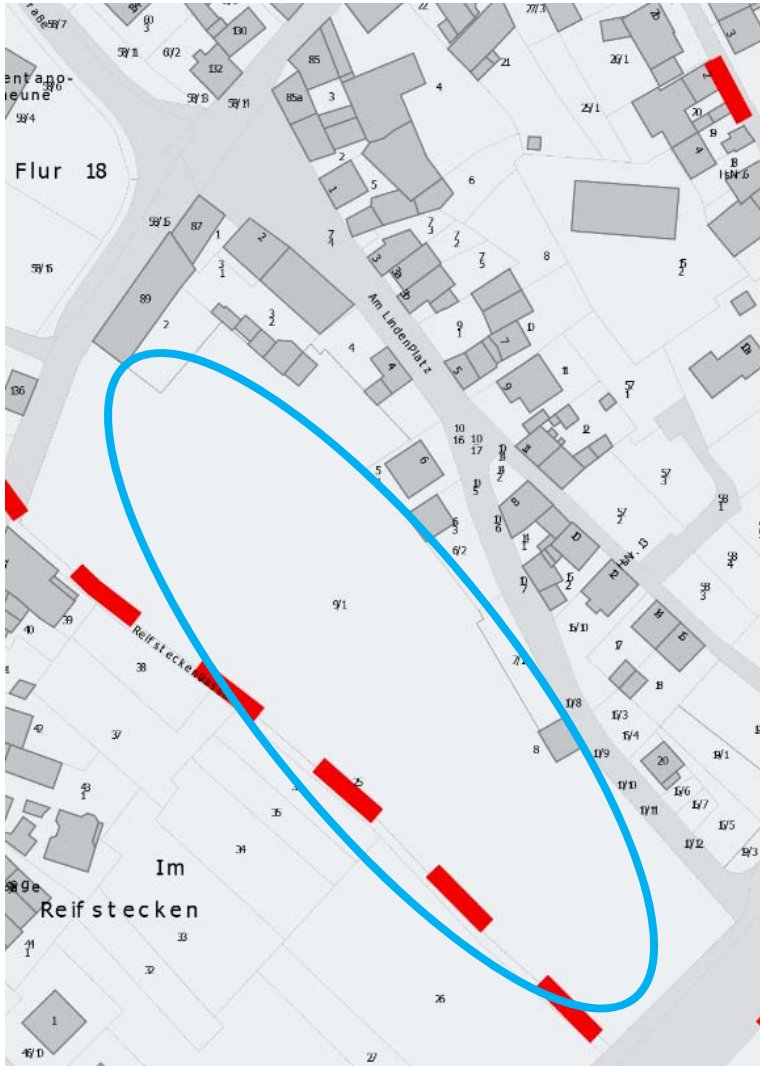
Nach Durchführung der Maßnahmen soll der Park nicht nur kulturhistorisch interessierten Besuchern dienen, sondern auch ein angenehmer Ort zum Verweilen für alle Besucher sein.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



KB_7 Aufwertung der Parkanlage Brentanoscheune

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Aufwertung der Parkanlage Brentanoscheune
Einzelmaßnahmennummer	KB_7
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	150.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	150.000
Förderpriorität	2
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Auf dem Areal der Brentanoscheune befindet sich im nördlichen Teil eine kleine Parkanlage. Diese wirkt verwildert und ungestaltet. Die Wegeverbindungen sind unzureichend und teilweise zugewachsen. Es ist eine Fahrradabstellanlage vorhanden, die jedoch nicht mehr zeitgemäß ist und vor allem keine Zuwegung hat. Auch die Sitzmöglichkeiten sind in die Jahre gekommen. Gerade bei Veranstaltungen im Sommer wird immer wieder auch der Außenbereich aufgesucht. Ziel der Maßnahme ist daher eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Parkanlage für Besucher.

Mögliche Gestaltungselemente sind:

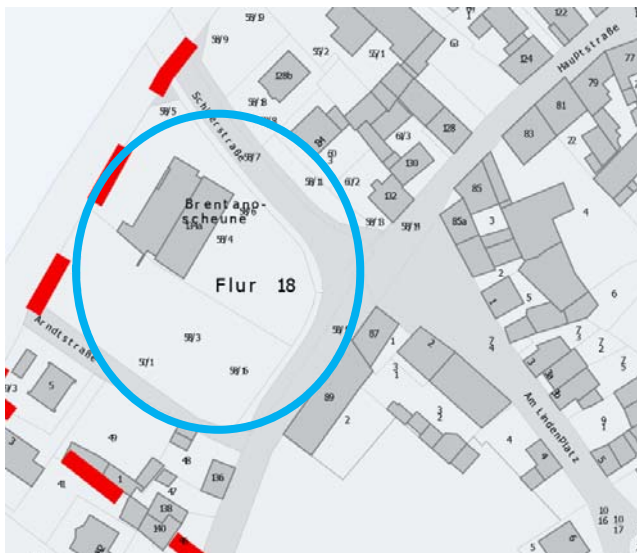
- Sitzmöglichkeiten
- Radabstellanlagen
- Wegeverbindungen
- Begrünung

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



KB_8 Gestaltung Bahnunterführung Schillerstraße

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltung Bahnunterführung Schillerstraße
Einzelmaßnahmenummer	KB_8
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	10.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	10.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Die Bahnunterführung Schillerstraße steht in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Brentanohaus und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Brentanoscheune. Sie wirkt als Verkehrsbauwerk relativ monumental. Die Betonwände sind ungestaltet. Über der Unterführung finden sich Graffiti. Die Bahnunterführung passt in dieser Form nicht zum Brentanoareal und sollte daher gestalterisch – soweit möglich - kaschiert werden.

Denkbar ist hier eine Begrünung der Betonwände bzw. ein anspruchsvolles Graffiti, vielleicht sogar mit einem Motiv aus der Rheinromantik.

Damit würde das Stadtbild in diesem Bereich verbessert.

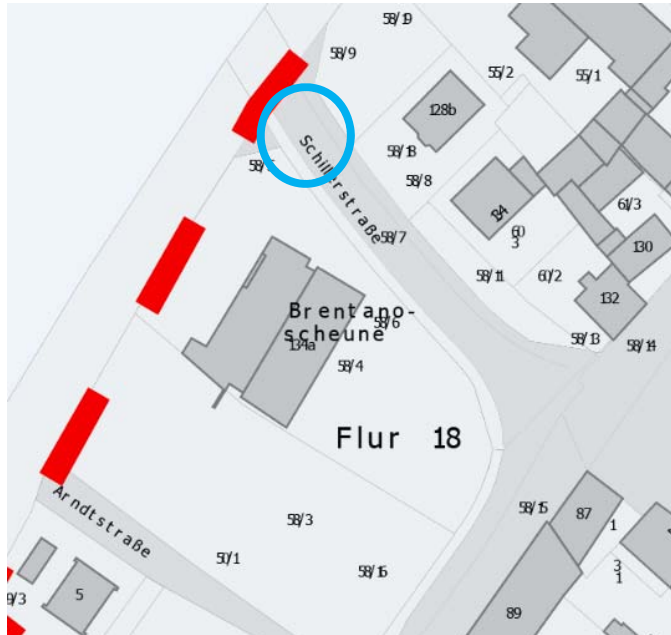
Ziel des Projektes ist eine freundlichere Gestaltung des Verkehrsbauwerkes der Bahnunterführung im Bereich der Schillerstraße.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung



KB_9 Gestaltung der Unterführung zum Leinpfad

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Gestaltung der Unterführung zum Leinpfad
Einzelmaßnahmennummer	KB_9
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der Programmlaufzeit
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	30.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	30.000
Förderpriorität	3
Kostenart	VIII. Wohnumfeldmaßnahmen

II. Projektbeschreibung

Die Unterführung zwischen Rheinweg und Leinpfad befindet sich beim Haus am Strom.

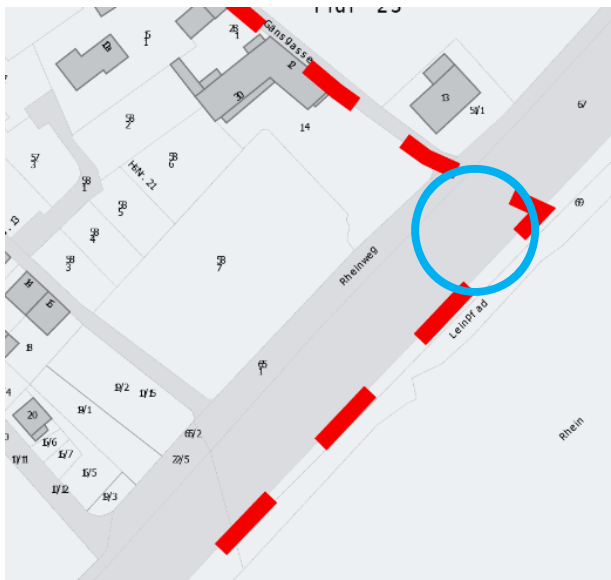
Die Unterführung ist wenig einladend und stellt einen potenziellen Angstraum dar. Diese Situation kann ggf. durch Gestaltung des Bauwerkes und Ausleuchtung verbessert werden.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

2. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz-, und Grünräumen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet

Thematische Handlungsfelder:

- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung



KB_10 Grundinstandsetzung Gesindehaus

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Gesindehaus
Einzelmaßnahmenummer	KB_10
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	109.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	109.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

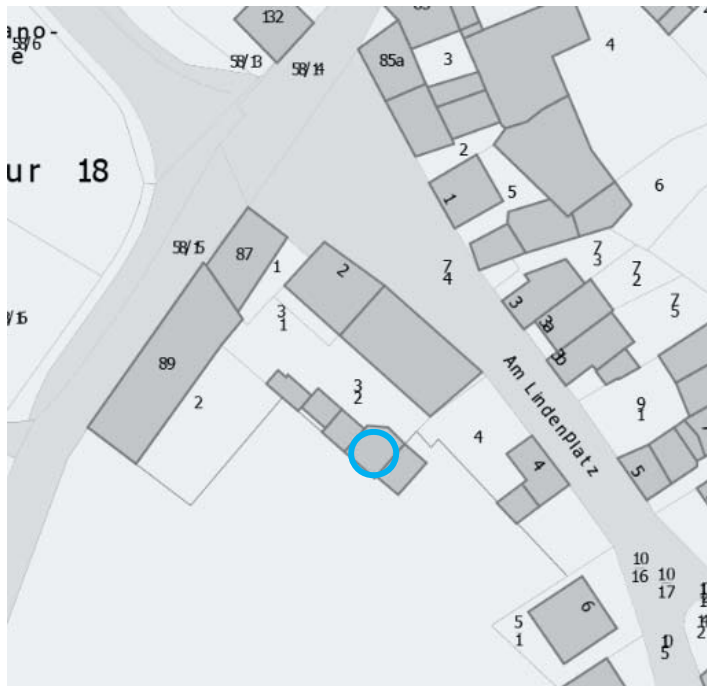
Das Gesindehaus ist Teil der Nebengebäude des Brentanohauses. Das Gebäude steht leer, war aber früher als Unterkunft für Saisonarbeiter während der Weinlese genutzt worden. Es sind zahlreiche Missstände und Mängel vorhanden, die das Fachwerk, die Fassade, die Fenster und das Dach betreffen. Vor diesem Hintergrund ist eine Grundinstandsetzung erforderlich.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_11 Grundinstandsetzung Remise

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Remise
Einzelmaßnahmennummer	KB_11
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	6.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	6.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

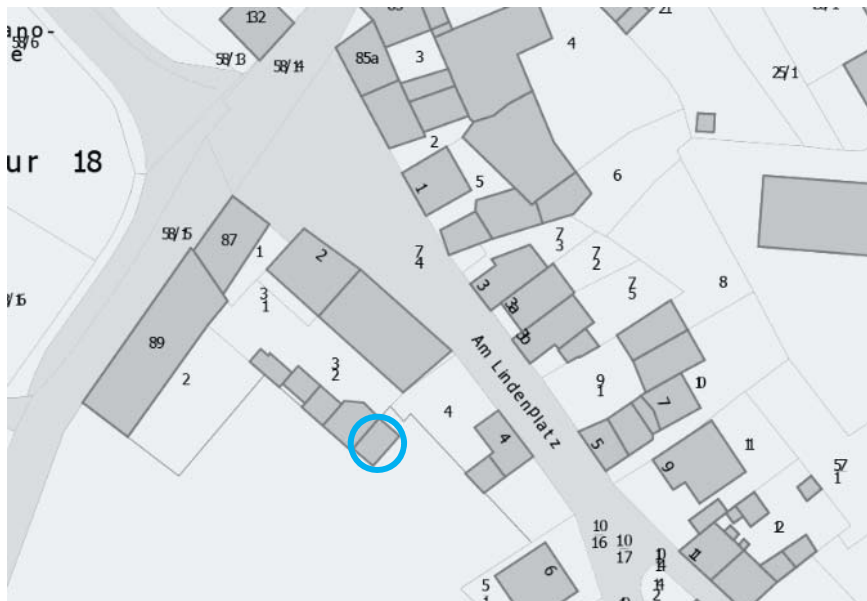
Die Remise ist Teil der Nebengebäude des Brentanohauses. Das Gebäude wurde als überdachter Unterstand errichtet und diente zuletzt als Wagenhalle. Unter dem Gebäude befindet sich ein Kellerabgang. Das Gebäude sollte erhalten werden, da ansonsten der Kellerabgang freiliegt. Das Sichtmauerwerk aus Kalksandstein sollte dagegen verputzt und gestrichen werden, damit es sich besser in die Umgebung einfügt.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_12 Grundinstandsetzung Hühnerstall

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Hühnerstall
Einzelmaßnahmenummer	KB_12
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	89.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	89.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

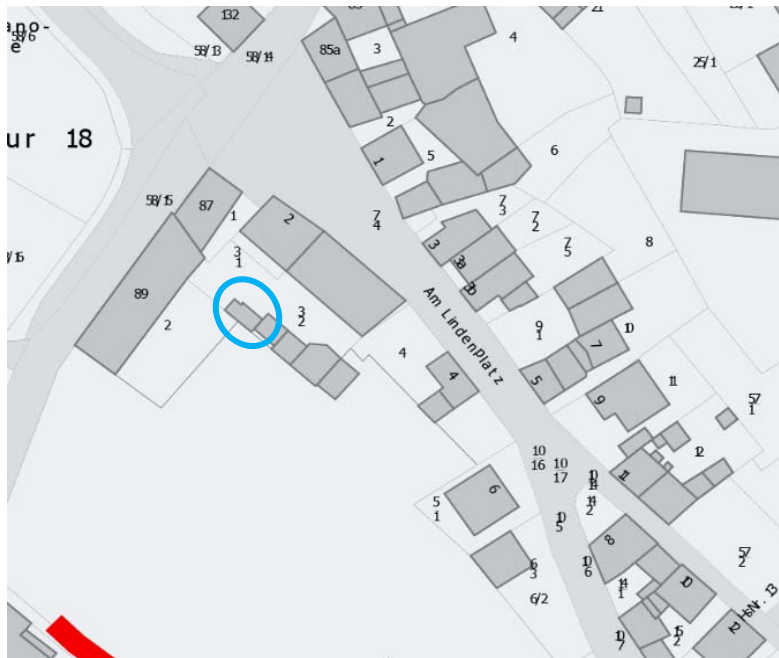
Der Hühnerstall ist Teil der Nebengebäude des Brentanohauses. Das Gebäude verfügte über Wirtschaftsräume im Erdgeschoss sowie einen Taubenschlag/einen Hühnerstall im Mezzaningeschoss. Fassade und Dach weisen Misstände und Mängel auf, so dass Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_13 Grundinstandsetzung Scheune

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Grundinstandsetzung Scheune
Einzelmaßnahmenummer	KB_13
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH
Nutzer der Einzelmaßnahme	Brentanohaus Winkel GmbH

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	205.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	205.000
Förderpriorität	1
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

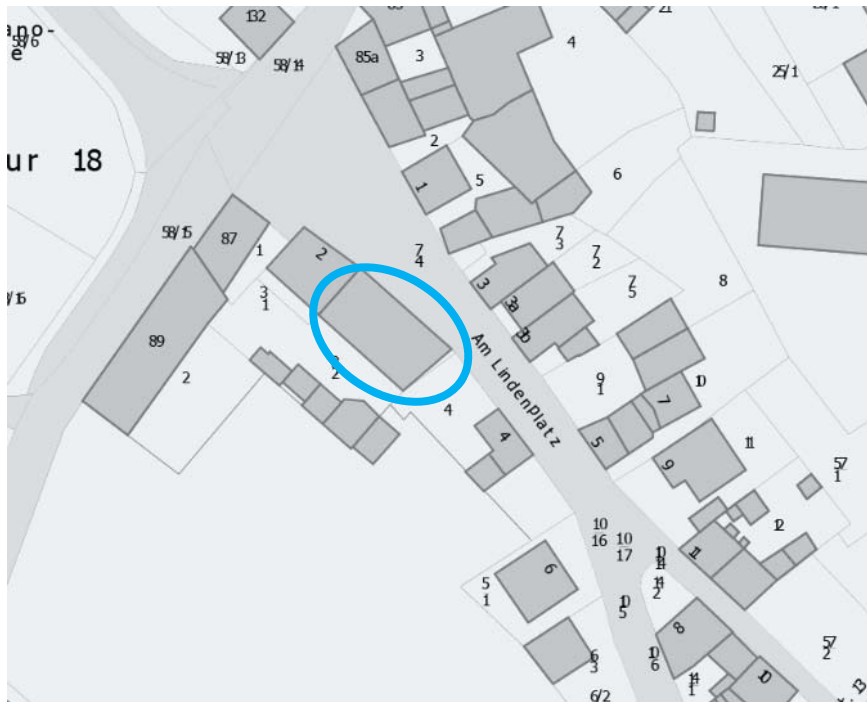
Die Scheune ist das größte Nebengebäude des Brentanohauses. Die Scheune wird im Erdgeschoss als Flaschenlager und Gutsausschank genutzt. Fassade, Dach und Regenfallrohre weisen Mängel auf, so dass Wasser in das Gebäude eindringen kann. Es sind daher dringend Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing



KB_14 Ausbau Obergeschoss Brentanoscheune

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ausbau Obergeschoss Brentanoscheune
Einzelmaßnahmenummer	KB_14
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	500.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	500.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Die Brentanoscheune liegt an der Ecke Hauptstraße/Schillerstraße und ist ebenfalls ein Kulturdenkmal. Die Brentanoscheune erfüllt den Zweck einer Stätte für Veranstaltungen und Versammlungen in der Stadt. Das Obergeschoss ist nicht ausgebaut und wird daher nicht genutzt. Daher soll geprüft werden, ob im Gebäude weitere Räumlichkeiten durch einen Ausbau des Obergeschosses für Vereine bereitgestellt werden können.

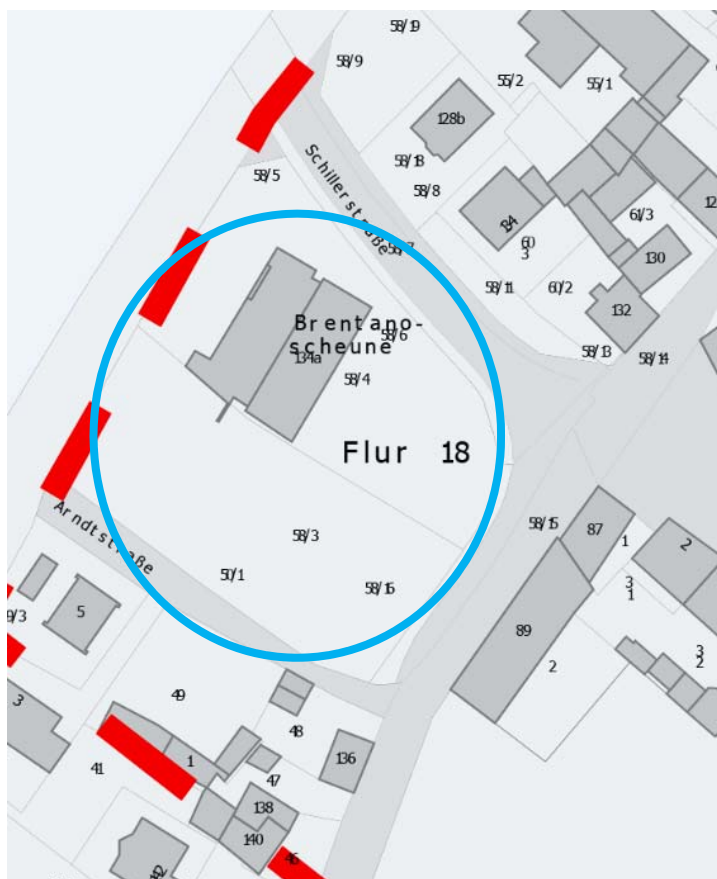
Aufgrund des derzeitigen Gebäudezustandes des Obergeschosses müssten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgen, die neben dem Innenausbau auch Fassaden (Belichtung), Erschließung und Brandschutz sowie die Haustechnik betreffen.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
4. Erhaltung der Lebensqualität der Bevölkerung im Fördergebiet
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Öffentlicher Raum und Begegnung



KB_15 Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude
Einzelmaßnahmennummer	KB_15
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten sechs Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Private
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Private
Nutzer der Einzelmaßnahme	Private

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	3.000.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	600.000
Förderpriorität	2
Kostenart	X. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

II. Projektbeschreibung

Einige Gebäude – vor allem Am Lindenplatz und in der Hauptstraße - weisen augenscheinlich bauliche Mängel und Missstände auf. Bei anderen Gebäuden lässt sich ein energetischer Modernisierungsbedarf vermuten. Modernisierungs- und Instandsetzungsbedürftige Gebäude sind im weiteren Verfahren noch genauer zu untersuchen und konkrete Maßnahmen mit den jeweiligen Eigentümern zu besprechen. Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude, um einerseits die Mängel und Missstände zu beseitigen und andererseits das Stadtbild zu verbessern.

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

1. Sicherung erhaltenswerter Gebäude durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün



Maßnahmen für alle Fördergebiete

TK_1 Tourismuskonzept

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ganzheitliches Tourismuskonzept
Einzelmaßnahmenummer	TK_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	
Nutzer der Einzelmaßnahme	Touristen

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	40.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	Keine Finanzierung soll über Programm zur Förderung der ländlichen Entwicklung erfolgen.
Förderpriorität	1
Kostenart	

II. Projektbeschreibung

Die Altstadt Oestrich aber auch die anderen Stadtteile mit der St. Ägidius-Basilika, dem Grauen Haus sowie dem Brentanokomplex weisen ein großes touristisches Potenzial auf. Bislang wird Oestrich-Winkel noch nicht als touristische Destination, wie etwa Rüdesheim oder Eltville wahrgenommen. Besucht werden eher Einzeldenkmale. Das touristische Potenzial wird daher noch nicht ausgenutzt. Um die Steuerung des Tourismus in Oestrich-Winkel zu verbessern, wird zunächst ein Konzept benötigt, welches den Handlungsrahmen definiert.

Das Tourismuskonzept soll zur Stärkung des Wirtschaftsfaktors Tourismus, zur Steigerung der Zahl der Übernachtungen, zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der touristischen Angebote und Dienstleistungen beitragen.

Angedachte Inhalte des ganzheitlichen Tourismuskonzeptes sind:

- Durchführung einer IST-Analyse
- Wettbewerbs- und Benchmarkanalyse, Potenzialanalyse zur Identifikation künftiger Märkte und Zielgruppen
- Definition von Handlungsfeldern
- Entwicklung von touristischen Angeboten und Projekten
- Handlungsempfehlungen und Maßnahmenvorschläge

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz,
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing



BL_1 Ergänzung des Begrüßungs- und Leitsystems

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Ergänzung des Begrüßungs- und Leitsystems (insb. an den Ankunftspunkten der Stadt z.B. Bahnhof, Ortseingänge, Parkplätze)
Einzelmaßnahmennummer	BL_1
Durchführungszeitraum	Umsetzung innerhalb der ersten drei Jahre
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	
Nutzer der Einzelmaßnahme	Besucher

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	50.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	50.000
Förderpriorität	1
Kostenart	VII. Verbesserung der Verkehrsverhältnisse

II. Projektbeschreibung

Im Rahmen der Tourismusförderung in Oestrich-Winkel soll das vorhandene Begrüßungs- und Leitsystem ergänzt werden. Ziele sind vor allem die Gestaltung informativer Ortseingänge, die Schaffung von Hinweis- und Schautafeln auf Einkehrmöglichkeiten und Sehenswürdigkeiten mit der Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen (z. B. Autofahrer, Radfahrer, Wanderer, Touristen, etc.).

Derzeit besteht nur ein Wegweisersystem. Zu vielen historisch bedeutsamen Sehenswürdigkeiten in Oestrich-Winkel sind häufig keine Hinweis- und Schautafeln vorzufinden.

Das Begrüßungs- und Leitsystem ist insbesondere an den Ankunftspunkten der Stadt, wie z.B. Bahnhof, Ortseingänge, Parkplätze von großer Bedeutung. Wie das aussehen kann, zeigt die Nachbarstadt Eltville (hier bezogen auf Gastronomie) Die Stadt wird somit von Besuchern positiver wahrgenommen.

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing



ÖA_1 Öffentlichkeitsarbeit

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Öffentlichkeitsarbeit
Einzelmaßnahmennummer	ÖA_1
Durchführungszeitraum	dauerhaft
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Öffentlichkeit

II. Projektbeschreibung

siehe nachfolgende Seite

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	25.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	25.000
Förderpriorität	dauerhaft
Kostenart	IV. Öffentlichkeitsarbeit

II. Projektbeschreibung

Öffentlichkeitsarbeit dient zum einen der Information, zum anderen aber auch der Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger. Dabei geht um eine kontinuierliche Einbindung der Zivilgesellschaft, seien es nun Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige Nutzer in den fünf Teilgebieten.

Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgt anlass- und projektbezogen. Das jeweilige Format wird sich am Gegenstand orientieren. Mögliche Formate sind:

- Bürgerversammlungen
- themenbezogene Veranstaltungen, wie „Tag der Städtebauförderung“
- Feste, wie z.B. Altstadtfest
- Initiativen, wie „Ab in die Mitte“
- Ausbau/Erweiterung Internetpräsenz; Entwicklung App
- Online-Beteiligung; Social Media
- Erstellung eigener Presseartikel
- Erarbeitung von Informationsbroschüren

Handlungsfelder laut ISEK-Leitfaden:

5. Bürgeraktivierung

Thematische Handlungsfelder:

- Denkmalschutz
- Verkehr und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Begegnung
- Tourismus und Stadtmarketing
- Klimaschutz und Stadtgrün

ISEK_1 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

I. Eckdaten

Einzelmaßnahmenbezeichnung	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
Einzelmaßnahmennummer	ISEK_1
Durchführungszeitraum	2018
Träger der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Eigentümer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel
Nutzer der Einzelmaßnahme	Stadt Oestrich-Winkel

II. Projektbeschreibung

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein effektives Instrument zur Umsetzung von Zielen und Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung. Das ISEK berücksichtigt gesamtstädtische bzw. regionale Rahmenbedingungen und zeigt Leitbilder, Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für konkrete Fördergebiete auf. In seiner Funktion als Planungs- und Umsetzungskonzept dient es den Städten und Gemeinden ebenso als Steuerungs- und Koordinierungsinstrument. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept legt den Handlungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung des Fördergebietes der nächsten 10-15 Jahre fest. Dabei ist es auch ein flexibles Instrument, das bei neuen Entwicklungen fortzuschreiben und anzupassen ist.

III. Finanzierung

Geschätzte Gesamtkosten	47.000
Im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz in Hessen förderfähige Kosten	47.000
Förderpriorität	Grundlage für die weitere Durchführung
Kostenart	I. Vorbereitung



Kosten- und Finanzierungsplanung	Umsetzungszeitraum innerhalb der Jahre												Prio-riät	Kosten Städteb. Denkmalschutz	Summe
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028				
Vorbereitende Maßnahmen															
ISEK														47.000 €	
Ganzheitliches Tourismuskonzept													1	40.000 €	
Konzept Brentanopark													1	30.000 €	
															117.000 €
Vergütung für Beauftragte															
Management Städtebaulicher Denkmalschutz													dauerhaft	500.000 €	
															500.000 €
Öffentlichkeitsarbeit															
Öffentlichkeitsarbeit													dauerhaft	25.000 €	
															25.000 €
Grunderwerb															
Grunderwerb Nebengebäude													2	100.000 €	
															100.000 €
Freilegung von Grundstücken															
Abbruch der Lagerhalle													2	60.000 €	
															60.000 €
Verbesserung Verkehrsverhältnisse															
Begrüßungs- und Leitsystem													1	50.000 €	
Umgestaltung B 42													3	Keine Zuständigkeit	
Umgestaltung des Molsberger Parkplatzes													1	520.000 €	
Straßenausbau - Kapellenplatz													2	120.000 €	
Straßenausbau - Rheinstraße von Marktstraße bis Hotel Schwan													2	80.000 €	
Straßenausbau - Markt von Kirche bis Rheinstraße													3	12.500 €	
Straßenausbau Rheinstraße bis Kranenstraße													3	30.000 €	
Straßenausbau - Zehnthofstraße													3	27.500 €	
Straßenausbau - Marktstraße von Zehnthofstraße bis Burgstraße													3	27.500 €	
Umgestaltung Bahnhofsumfeld													2	2.000.000 €	
Aufwertung des Parkplatzes (Basilika)													3	80.000 €	
Straßenausbau - An der Basilika von der Rheingaustraße zum Parkplatz													3	85.000 €	
Straßenausbau - An der Basilika (Ost-West)													3	30.000 €	
Straßenausbau - Roppelsgasse													3	36.500 €	
Ausbau Fußweg/Laubengang Kerbeplatz													3	50.000 €	
Straßenausbau - Rheinweg zwischen Kerbeplatz und Graugasse													3	82.500 €	
Kreuzungsbereich Hauptstraße, Schillerstraße, Am Lindenplatz													2	100.000 €	
Straßenausbau - Am Lindenplatz													3	350.000 €	
Straßenausbau - Arndtstraße													3	25.000 €	
Aufwertung Parkplatz Rheinweg													3	30.000 €	
Aufwertung des Parkplatzes und Grünstreifens vor dem Grauen Haus													3	30.000 €	
Gestaltung der Unterführung zum Leinpfad													3	30.000 €	
															3.796.500 €
Wohnumfeldmaßnahmen															
Umgestaltung des Marktplatzes													2	500.000 €	
Umgestaltung des Scharfen Ecks													1	150.000 €	
Umgestaltung des Friedensplatzes													2	400.000 €	
Platz um den Weinprobierstand													2	30.000 €	
Rheinanlagen													3	150.000 €	
Aufwertung Umfeld Basilika													2	30.000 €	

6 VORSCHLAG ZUR FESTLEGUNG DES GEBIETSTYPS NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB)

6.1 Festlegung eines Gebietstyps für das Fördergebiet

„Aufgabe des Förderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Rahmen der Städtebauförderung ist die Erneuerung der „Historischen Stadt- und Ortskerne“. Damit verfolgt das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ das Anliegen, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche vom jeweiligen Einzeldenkmal über Plätze und Straßen bis hin zum Ensemble in ihrer baulichen Struktur zu erhalten und weiter zu entwickeln. Die historischen Altstädte und Stadtbereiche sollen hierdurch sowohl für alle Bevölkerungsgruppen als auch für alle Lebensbereiche (Wohnen und Arbeiten; Handel; Freizeit und Kultur) gestärkt und attraktiviert werden.“ (Hessen Agentur 2017, 3).

Voraussetzung für die Teilnahme an einem Programm der Städtebauförderung ist eine räumliche Gebietsfestlegung. Hinsichtlich der Gebietsfestlegung stehen je nach Städtebauförderprogramm unterschiedliche Möglichkeiten zur Verfügung. Für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sind laut des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zwei Gebietsfestlegungen möglich: „Die räumliche Festlegung des Fördergebietes ...erfolgt als Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Sie kann auch erfolgen als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, zu dessen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört.“ (HMUKLV:<https://umwelt.hessen.de/klima-stadt/staedtebau/staedtebaulicher-denkmalschutz>.)

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ermöglicht wiederum grundsätzlich zwei Verfahrensarten: das klassische Sanierungsverfahren oder das vereinfachte Sanierungsverfahren.

6.2 Möglichkeiten zur Gebietsfestlegung

Die Unterschiede der beiden Verfahrensarten (Erhaltungsgebiet, Sanierungsgebiet) sollen nachfolgend beschrieben werden.

6.2.1 Erhaltungsgebiet

Die Rechtsgrundlage für die Festlegung eines Erhaltungsgebietes sind die §§ 172 – 174 BauGB. § 172 Abs. 1 – 3 BauGB zeigt dabei auf, welche Zielstellungen mit der Erhaltungssatzung verfolgt werden.

§ 172 Abs. 1-3 BauGB

(1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),

...

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nummer 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. ...

(3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nummer 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

...

Zielstellung der Erhaltungssatzung

Mit der Erhaltungssatzung wird u.a. das Ziel verfolgt, die städtebauliche Eigenart von Gebieten (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) zu erhalten. Mit der Erhaltungssatzung werden dann Rückbau- und Baumaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Neubaumaßnahmen) einem Genehmigungsvorbehalt unterzogen. D.h., nach Aufstellung, Beschlussfassung und Bekanntmachung der Erhaltungssatzung sind Rückbau- und Baumaßnahmen im Erhaltungsgebiet daraufhin zu überprüfen, ob sie mit den Erhaltungszielen in Übereinkunft stehen. Dementsprechend sind Genehmigungen nach § 173 BauGB zu erteilen bzw. zu versagen. Die Genehmigung wird entweder durch die Stadt erteilt oder durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt.

Erhöhte steuerliche Abschreibung nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Eine erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen laut EStG ist aufgrund der Erhaltungssatzung nicht möglich. Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung bieten § 7i EStG (Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen) und § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale). Beide Optionen sind über die Denkmalbehörden zu beantragen.

Beitragsrecht

Die Erhaltungssatzung begründet keine Änderung des Beitragsrechts, d.h., beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen fallen – entsprechend der kommunalen Beitragssatzungen - Beiträge an.

Aufwand für die Erarbeitung der Erhaltungssatzung

Der Aufwand für die Erarbeitung einer Erhaltungssatzung ist vergleichsweise gering und die Satzung kurzfristig in Kraft zu setzen. Wird das Erhaltungsgebiet als Bebauungsplan beschlossen, gilt das für Bebauungspläne vorgesehene Verfahren. Soweit eine Erhaltungssatzung als sonstige Satzung beschlossen wird, ist kein Aufstellungsbeschluss erforderlich. „Die Beifügung einer besonderen Begründung schreibt das Gesetz nicht vor. Es genügt (und ist erforderlich) die Bezugnahme oder Wiederholung der gesetzlichen

Erhaltungs- bzw. Sicherungsgründe, also die Angabe der Rechtsgrundlage der Satzung.“
(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang 2016, § 172 BauGB, Rdnr. 28).

6.2.2 Sanierungsgebiet

Die Rechtsgrundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes sind die §§ 136 – 164 BauGB. § 136 BauGB zeigt auf, welche Zielstellungen mit der Sanierungssatzung verfolgt werden.

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

...

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,

b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,

c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,

d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,

g) die vorhandene Erschließung,

h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

a) den fließenden und ruhenden Verkehr,

b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,

c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

...

§ 142 BauGB zeigt die unterschiedlichen Verfahrensmöglichkeiten auf.

§ 142 Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). ...

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Absatz 1 oder § 144 Absatz 2 ausgeschlossen werden.

Nach § 142 BauGB ist zunächst zu unterscheiden zwischen der Sanierung im „klassischen“ Verfahren (§ 142 Abs. 1 BauGB) und der Sanierung im „vereinfachten“ Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB). Im „vereinfachten“ Verfahren wiederum ist zu entscheiden, ob es mit Veränderungs- und Verfügungssperre durchgeführt wird.

„Klassisches“ Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 1 BauGB)

Zielstellung der Sanierung

Anlass für eine Sanierung sind städtebauliche Missstände im Gebiet. Ziel der Sanierung ist die Beseitigung dieser Missstände. Hierzu hat der Gesetzgeber ein umfangreiches Instrumentarium bereitgestellt. In der Sanierung gelten besondere bodenrechtliche Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbeträge; §§ 152 – 156 BauGB) sowie sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte für Rückbau- und Baumaßnahmen (Veränderungssperre, § 144 Abs. 1 BauGB) und grundstücksbezogene Rechtsvorgänge, wie Kaufverträge, Belastung von Grundstücken, Miet- und Pachtverträgen (Verfügungssperre, § 144 Abs. 2 BauGB).

Erhöhte steuerliche Abschreibung nach Einkommensteuergesetz (EStG)

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – gleich ob im „klassischen“ oder „vereinfachten“ Verfahren – ermöglicht die erhöhte steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen laut EStG. Dies sind: § 7h EStG (Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten), § 10f EStG (Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten) § 11a EStG (Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten).

Beitragsrecht

Im Sanierungsgebiet entfallen im „klassischen“ Verfahren Beiträge für die erstmalige Herstellung oder den Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen. Dafür fallen Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB an. Der Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwertsteigerung durch die Gesamtheit der Sanierungsmaßnahmen im Gebiet und ist von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu entrichten.

Aufwand für die Erarbeitung der Sanierungssatzung

Der Aufwand für die Erarbeitung einer Sanierungssatzung (förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes) ist vergleichsweise hoch. Das Sanierungsrecht sieht vor dem

Satzungsbeschluss die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB vor. Dabei hat die Stadt zunächst Beurteilungsunterlagen über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse zu gewinnen und zu beurteilen, ob die Durchführung der Sanierung erforderlich ist. In diesem Zusammenhang ist sowohl eine Beteiligung der Betroffenen als auch der Öffentlichen Aufgabenträger durchzuführen. Dabei besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter eine Auskunftspflicht. Die vorbereitenden Untersuchungen sind durch einen Beschluss einzuleiten, der ortsüblich bekannt zu machen ist. Soweit die vorbereitenden Untersuchungen in die Durchführung einer Sanierung münden, ist auch hier ein ortsüblich bekanntzumachender Beschluss über die Sanierungssatzung zu fassen.

„Vereinfachtes“ Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das „vereinfachte“ Verfahren verfolgt grundsätzlich dieselben Ziele, wie das „klassische“ Verfahren, nämlich die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Da im „vereinfachten“ Verfahren die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156 BauGB nicht zur Verfügung stehen und die Entscheidung über die Anwendung der Veränderungs- und der Verfügungssperre im Ermessen der Stadt liegt, setzt das „vereinfachte“ Verfahren gleichsam geringere städtebauliche Missstände voraus. Die Wahl der „klassischen“ oder des „vereinfachten“ Verfahrens liegt also nicht im Ermessen der Stadt, sondern wird durch die städtebaulichen Missstände und die Notwendigkeit des jeweiligen Instrumentariums bedingt.

Im Übrigen gibt es bezüglich der erhöhten steuerlichen Absetzung und des Aufwandes zur Erarbeitung der Sanierungssatzung keine Unterschiede zum „klassischen“ Verfahren.

Ein Unterschied besteht jedoch im Beitragsrecht. Im „vereinfachten“ Verfahren ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB ausgeschlossen. Dagegen werden – entsprechend den kommunalen Beitragssatzungen - beim Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen Beiträge erhoben.

6.2.3 Erhaltungsgebiet oder Sanierungsgebiet – grundsätzliche Bewertung

Stellt man die beiden Instrumente Erhaltungssatzung und Sanierungssatzung gegenüber, so ist festzustellen, dass sich die Zielstellungen bereits wesentlich unterscheiden. Während Ziel der Erhaltungssatzung der Erhalt des städtebaulichen Gebietes ist, verfolgt die Sanierungssatzung das Ziel, städtebauliche Missstände zu beseitigen, um Struktur und Funktion des Gebietes wieder herzustellen. Entsprechend umfangreicher ist auch der Vorschriftenkatalog des Sanierungsrechts. Während mit der Erhaltungssatzung ausschließlich bauliche Maßnahmen der Genehmigung unterliegen, sind es bei der Sanierungssatzung im „klassischen“ Verfahren sowohl bauliche Maßnahmen als auch Grundstücksgeschäfte. Zudem gelten dort besondere bodenrechtliche Vorschriften und das Ausgleichsbetragsrecht. Das „vereinfachte“ Verfahren verzichtet auf die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften und erfordert nur insoweit Genehmigungen, als dies von der Stadt beschlossen wird.

Ein wesentlicher Unterschied liegt auch in der Verfahrensvorbereitung. Während eine Erhaltungssatzung auf Beteiligungsverfahren und einleitende Beschlussfassung verzichtet und damit kurzfristig in Kraft gesetzt werden kann, bedarf es für eine Sanierungssatzung eines Einleitungsbeschlusses und vorbereitender Untersuchungen mit intensiven

Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren. Diese Untersuchungen müssen durchgeführt und ausgewertet werden, bevor eine Beschlussfassung über die Sanierungssatzung erfolgen kann. Die Dauer einer vorbereitenden Untersuchung ist gesetzlich nicht geregelt. Es muss vielmehr erhoben und ausgewertet werden, was zur Beurteilung der Notwendigkeit und Geeignetheit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme erforderlich ist.

6.3 Empfehlung zur Gebietsfestlegung für die fünf Teilgebiete

6.3.1 Bestehende Erhaltungssatzungen

Es existieren Erhaltungssatzungen (Stadt Oestrich-Winkel, 1991, 1996 und 2003) für die Stadtteile Oestrich sowie Winkel und Mittelheim. Im Geltungsbereich dieser Satzungen liegen die Oestricher Altstadt, das Umfeld der Basilika in Mittelheim, das Umfeld des Grauen Hauses sowie das Kulturdreieck Brentano. Nicht im Geltungsbereich liegen die Oestricher Rheinanlagen sowie der Mittelheimer Bahnhof.



Abbildung 42: Abgrenzung Erhaltungssatzung Oestrich (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel 1991, 2003)

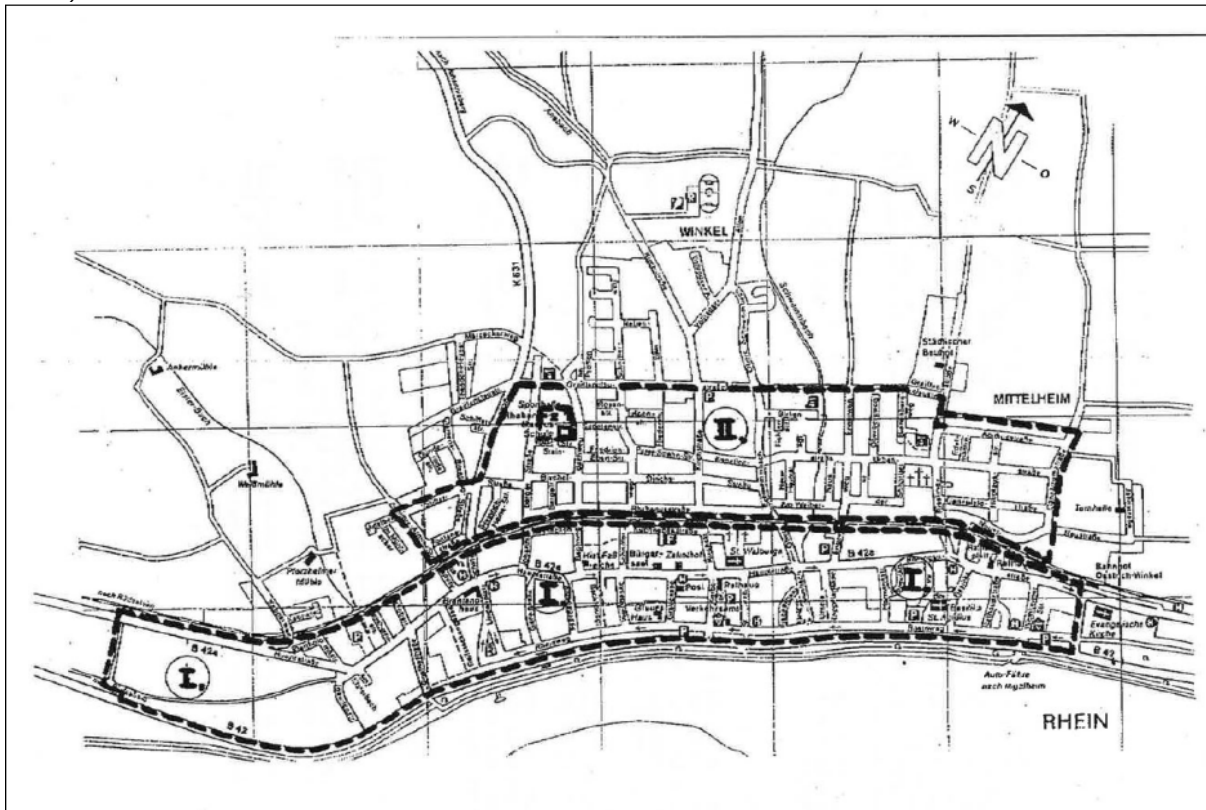


Abbildung 43: Abgrenzung Gestaltungssatzung Winkel und Mittelheim (Quelle: Stadt Oestrich-Winkel 1996, 2003)

6.3.2 Erhaltungsgebiet oder Sanierungsgebiet: Abwägung und Empfehlung

Die Anwendung städtebaulicher Instrumente soll sich grundsätzlich an den Zielen, die erreicht werden sollen, orientieren. Das bedeutet, dass das städtebauliche Instrument einerseits geeignet, andererseits aber auch erforderlich – und damit verhältnismäßig sein soll.

Die Frage, ob für ein Teilgebiet des Städtebaulichen Denkmalschutzes nun ein Erhaltungsgebiet oder ein Sanierungsgebiet festgelegt werden soll, hängt letztlich von den verfolgten Zielen ab und ist für jedes Gebiet einzeln abzuwägen. Dabei wurde so vorgegangen, dass die im ISEK herausgearbeiteten Maßnahmen aufgrund der Bestandsanalyse sowie der Handlungsfelder für die Gebietsempfehlung zugrunde gelegt wurden. Eine umfangreiche, individuelle Beteiligung und Auswertung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und der öffentlichen Auftraggeber – wie sie § 137ff BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung vorsehen – wurde nicht vorgenommen und ist auch nicht Bestandteil der Regelgliederung des ISEK.

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Nach dem jetzigen Stand sollen in der Oestricher Altstadt und den Rheinanlagen keine wesentlichen Umstrukturierungsmaßnahmen stattfinden. Bodenordnung – zumindest in einem größeren Umfang – ist derzeit nicht absehbar. Ziel ist vielmehr der Erhalt und die



Verbesserung des öffentlichen Raumes (Öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen) sowie einzelne, auch private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Diese Ziele können nach dem jetzigen Stand mithilfe einer Erhaltungssatzung erreicht werden. Diesbezüglich ist eine Erweiterung des Erhaltungsgebiets Oestrich um die Rheinanlagen vorzunehmen. Die Anwendung des Sanierungsrechts ist derzeit nicht erforderlich. Sollten im Zuge der Durchführung weitergehende Instrumente, über die das Sanierungsrecht verfügt, erforderlich werden, wird empfohlen, zu gegebener Zeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten.

Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Am Bahnhof Mittelheim geht es um den Erhalt des denkmalgeschützten Bahnhofsgebäudes sowie um funktionale und gestalterische Verbesserungen des Umfeldes. Der Park&Ride-Parkplatz kann möglicherweise nur realisiert werden, soweit die Stadt das Grundstück erwirbt.

Derzeit ist auch hier eine Erhaltungssatzung ausreichend. Auch hier ist eine Erweiterung des bestehenden Erhaltungsgebiets Winkel und Mittelheim um den Bahnhof vorzunehmen. Sollte die Umsetzung der Maßnahmen nicht möglich sein, ist die Anwendung weiterer städtebaulicher Instrumente, darunter auch das Sanierungsrecht, zu prüfen.

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Im Umfeld der Basilika sollen Verbesserungen im Kirchengrund (Aufenthaltsqualität), von wenigen bestehenden Straßen und ggf. private Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen werden. Ein wesentliches Ziel ist es, vor Ort bessere Informationen zur Basilika bereitzustellen. Hierfür ist eine Erhaltungssatzung ausreichend. Das Sanierungsrecht ist hier nicht erforderlich.

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Eine ähnliche Zielstellung wie im Umfeld der Basilika soll im Umfeld des Grauen Hauses realisiert werden (Umfeldverbesserungen, Bereitstellung von Informationen, ggf. Erneuerung von Straßen und ggf. private Modernisierungsmaßnahmen).

Hierfür ist eine Erhaltungssatzung ausreichend. Das Sanierungsrecht ist hier nicht erforderlich.

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentano

Im Kulturdreieck Brentano wird als wesentliches Ziel die Sanierung der Gebäude und der historischen Parkanlagen sowie die Verbesserung der Verkehrsverhältnisse verfolgt. Soweit derzeit erkennbar, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

Diese Ziele können mit einer Erhaltungssatzung realisiert werden, so dass eine Sanierungssatzung nicht erforderlich ist.

7 UMSETZUNGSSTRATEGIE, ORGANISATIONS- UND BETEILIGUNGSSTRUKTUR

7.1 Die nächsten Schritte

Nach der Erstellung und Beschlussfassung ist das ISEK beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zur Genehmigung einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung soll die Gebietsfestlegung nach dem Baugesetzbuch durch entsprechende Satzungsbeschlüsse erfolgen. Mit den bewilligten und aufgrund der jährlichen Antragstellung noch zu bewilligenden Fördermitteln können dann Maßnahmen umgesetzt werden. Im Zuge der weiteren Umsetzung sind die Zielstellungen des ISEK zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.

7.2 Prozessorganisation

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK wurden bereits grundlegende Organisationsstrukturen geschaffen. Dies sind die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe und die Lokale Partnerschaft.

Verwaltungsinterne Steuerungsgruppe

Die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe ist noch um das Programmmanagement zu ergänzen, das extern besetzt werden soll. Das Programmmanagement ist zuständig für die Bearbeitung aller mit dem Programm zusammenhängender Aufgaben. Dies sind insbesondere:

- die Gesamtsteuerung der Programmumsetzung und aller Akteure
- die übergreifende Koordination der Einzelmaßnahmen sowie aller relevanten Aktivitäten und Akteure sowie das Anstoßen weiterer Projekte und Prozesse neben den geförderten Einzelmaßnahmen
- die verwaltungsinterne Abstimmung
- die langfristige inhaltliche Ausrichtung des Umsetzungsprozesses
- die Zeit- und Finanzplanung sowie die Kostenkontrolle
- die Initiierung und Steuerung einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit und von Beteiligungsprozessen
- die Stellung von Förderanträgen sowie die Akquisition weiterer Fördermittel aus anderen Programmen
- die Begleitung der Lokalen Partnerschaft
- das Monitoring und die Evaluation des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz.

Die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe als Kernteam der Verwaltung wird die Umsetzung der Projekte steuern und bei Bedarf weitere Bereiche der Verwaltung hinzuziehen.

Lokale Partnerschaft

Die Lokale Partnerschaft hat bereits vorbereitend zur Antragstellung sowie nach Programmaufnahme im Zuge der Erstellung des ISEK mehrmals getagt. Das Gremium soll auch den Umsetzungsprozess begleiten, inhaltlich abstimmen und die Stadt beraten. Es ist davon auszugehen, dass die Besetzung der Lokalen Partnerschaft nicht statisch ist, sondern die Mitglieder gebiets- und projektbezogen wechseln werden, so dass eine gewisse

Offenheit der Lokalen Partnerschaft gegeben ist. Die Lokale Partnerschaft soll eine intensive Einbindung und Vernetzung der örtlichen Akteure bewirken, wobei unterschiedliche Interessen koordiniert, Eigeninitiativen von Privaten geweckt und lokale Ressourcen gebündelt werden sollen.

Die Mitglieder haben eine wichtige Multiplikatorenfunktion in die gesamte Stadt inne. Die Vertreter der politischen Fraktionen in der Lokalen Partnerschaft wirken dabei insbesondere auch als Multiplikatoren in ihre eigenen Fraktionen, um für Unterstützung im Rahmen der politischen Beschlüsse zu werben.

Weitere Beteiligungsprozesse

Für eine erfolgreiche Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz ist die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger wichtig. Sie stellen die Öffentlichkeit dar und begleiten zum einen die Umsetzung des Programmes. Zum anderen sind sie potenzielle Maßnahmenträger. Daher ist ein kontinuierliches, auf den Prozess und die Einzelmaßnahmen abgestimmtes Beteiligungsverfahren wichtig.

Die Zielsetzungen liegen dabei in

- Akzeptanz und Überzeugung der Bürgerinnen und Bürger gegenüber Programm- und Maßnahmeninhalten
- Aktiver Mitarbeit und Ideen von Bürgerinnen und Bürgern
- Engagement von Gewerbetreibenden
- Investitionsbereitschaft der Privaten, Mitwirkung bei der Umsetzung von Maßnahmen

Folglich ist die Aktivierung und Einbindung des bürgerlichen Engagements eine kontinuierliche Aufgabe. Sie kann mit folgenden Elementen erfolgen:

- klassische Öffentlichkeitsarbeit mittels verschiedener Medien
- Überraschende Elemente der Aktivierung (etwa temporäre Aktionen vor Ort)
- Teilnahme an Initiativen des Landes Hessen oder des Bundes zur Bürgeraktivierung, zur Vermittlung der Programmideen und zur Bewusstseinsbildung (z.B. Stadtradeln, Ab in die Mitte, Klimaschutzinitiativen, kulturelle Initiativen, Tag der Städtebauförderung, Tag des offenen Denkmals etc.)
- Ausweitung der Beratungsangebote für Immobilieneigentümer

Die Beteiligungsformate werden jeweils anlass- und projektbezogen gewählt.

8 ZUSAMMENFASSUNG

Die Aufnahme der Stadt Oestrich-Winkel in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz stellt eine große Chance für die Bestandsentwicklung der Stadt dar.

Den Handlungsrahmen für die Programmdurchführung gibt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vor. Im ISEK wurden ausgehend von der Gesamtstadt der Bestand sowie die Stärken und Schwächen im Fördergebiet analysiert sowie die Leitbilder, Ziele und Handlungsfelder entwickelt. Daraus wurden wiederum die Maßnahmen abgeleitet. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen wurde ein Vorschlag zur Gebietsfestlegung nach dem Baugesetzbuch gemacht und die Umsetzungsstrategie, Organisations- und Beteiligungsstruktur entwickelt.

Analyse der Gesamtstadt

Die Stadt Oestrich-Winkel ist ein Unterzentrum im Rheingau mit rund 11.700 Einwohnern. Sie besteht aus den vier Stadtteilen Oestrich, Mittelheim, Winkel und Hallgarten. Nach einem geringen, aber stetigen Rückgang steigen die Einwohnerzahlen seit 2012 wieder an. Die wichtigsten Arbeitgeber sind Unternehmen des produzierenden Sektors, die EBS Universität für Wirtschaft und Recht, das örtliche Handwerk und der örtliche Handel sowie die Weinwirtschaft und die Gastronomie. Auffällig ist eine hohe Auspendlerquote, so dass die meisten Bewohner von Oestrich-Winkel ihre Arbeitsplätze an einem anderen Ort haben.

Eine Möglichkeit, Arbeitsplätze zu schaffen, bietet der Tourismus. Oestrich-Winkel verfügt über ein touristisches Potenzial:

- größte Weinbaukommune in Hessen,
- den zweithöchsten Denkmalbestand aller Städte und Gemeinden im Rheingau
- hochrangige Kulturdenkmäler, die von Touristen gerne besucht werden,
- mit Leinpfad, Flötenweg und Rheinsteig überörtliche Rad- und Wanderwege
- den Naturpark Rhein-Taunus sowie die höchste Erhebung im Rheingaugebirge

Dennoch wird die Stadt nicht als touristische Destination wahrgenommen. Beim Ausbau der touristischen Infrastruktur kommt dem Erhalt und der Weiterentwicklung der historischen Bedeutung zu. Ein attraktives Stadtbild und gut erhaltene, sehenswerte Gebäude können sich positiv auf den touristischen Sektor auswirken und neue Einnahmequellen erschließen. Daher wurden für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz fünf Teilgebiete ausgewählt, die alle über einen zum Teil hochrangigen Denkmalbestand verfügen.



Abbildung 44: Übersichtskarte Abgrenzung Fördergebiete (Eigene Darstellung)

Die Teilgebiete – Bestandsanalyse und Ziele

Teilgebiet 1: Altstadt Oestrich und Rheinanlagen

Die Oestricher Altstadt zeichnet sich durch ihre flächenhafte, kompakte und gut erhaltene Struktur aus. Sie verfügt über denkmalgeschützte Gebäude, geschwungene Straßen und Gassen und eine Abfolge von Plätzen. Die Rheinanlagen ergänzen die Altstadt als große Freifläche. Dieses große Potenzial wird derzeit nicht ausgeschöpft. Der Marktplatz weist Gestaltungsdefizite auf, die übrigen Plätze dienen vorwiegend dem Parken und haben keine Aufenthaltsqualität. Die zentralen Altstadtparkplätze sind gestalterisch defizitär. Besucher werden um die Altstadt herumgeleitet und nehmen diese nicht wahr.

Ziel ist es daher, die Altstadt zu revitalisieren und das Stadtbild zu verbessern. Dazu zählen die Aufwertung der zahlreichen großen und kleinen Altstadtplätze, des Molsberger Parkplatzes sowie die altstadtgerechte Erneuerung der Straßen und - soweit möglich – eine Verbesserung der Grünsituation in der Altstadt. Darüber hinaus sollen die Rheinanlagen ergänzt und – vor allem um den Weinprobierstand – aufgewertet werden. Einzelne Gebäude sollen modernisiert und instandgesetzt werden. Zudem soll das Wegweisersystem verbessert werden.



Oestrich-Winkel

www.nh-projektstadt.de





Teilgebiet 2: Bahnhof Mittelheim

Der denkmalgeschützte Bahnhof Mittelheim weist zahlreiche funktionale und gestalterische Defizite auf. Das denkmalgeschützte Bahnhofsgebäude ist modernisierungsbedürftig. Die Nebengebäude stehen leer. Die Grundstückssituation wirkt ungeordnet. Der Bahnhof verfügt über keinen Service. Informationen über Oestrich-Winkel sind am Bahnhof nicht zu erhalten.

Daher sollen das Bahnhofsgebäude modernisiert, die Nebengebäude abgebrochen und die Freiflächen gestaltet werden. Dabei soll ein P&R-Parkplatz entstehen, um die verschiedenen Verkehrsträger besser zu verknüpfen. Die Herstellung der Barrierefreiheit und bessere Informations- und Serviceleistungen sind weitere Ziele.

Teilgebiet 3: Umfeld Basilika

Die romanische Basilika ist eines der herausragenden Denkmäler in Oestrich-Winkel und darüber hinaus gut erhalten. Im Umfeld der Basilika gibt es jedoch Defizite. Es mangelt vor Ort an Informationen zur Basilika, so existiert u.a. kein Hinweis auf die Öffnungszeiten. Im Umfeld der Kirche gibt es zwar einen alten Baumbestand, ansonsten jedoch kaum Aufenthaltsqualität. Der nahegelegene Parkplatz weist keine Begrünung auf.

Ziele sind daher die Gestaltung des Kirchem Umfeldes sowie die Verbesserung des Parkplatzes hinsichtlich partieller Begrünung. Weiteres Ziel ist die Bereitstellung von grundlegenden Informationen zur Kirche (Öffnungszeiten, Historie, ggf. plastisches Modell), idealerweise am Parkplatz.

Teilgebiet 4: Umfeld Graues Haus

Das Graue Haus ist eines der ältesten Wohngebäude in Deutschland und – wie die Basilika – im romanischen Baustil errichtet. Das Graue Haus befindet sich in Privateigentum. Informationen zu dem Gebäude sind vor Ort nicht zu erhalten. Im Übrigen gibt es gestalterische Defizite im Umfeld.

Ziele sind gestalterische Verbesserungen im Umfeld des Grauen Hauses (Begrünung, Erneuerung Straßen und Laubengang, Gestaltung Wasserentnahmestelle) sowie die Bereitstellung von grundlegenden Informationen zum Grauen Haus (Historie, ggf. plastisches Modell, ggf. Ankündigungen von Veranstaltungen des Eigentümers).

Teilgebiet 5: Kulturdreieck Brentanohaus, Brentanopark und Brentanoscheune

Das Brentanohaus in Winkel war ursprünglich ein Sommerhaus der Frankfurter Familie Brentano. Es entwickelte sich zum Treffpunkt von Geistesgrößen der Romantik. Aufgrund des gut erhaltenen Inventars verkörpert das Haus die Epoche der Romantik und soll daher eine wichtige Station der vom Land Hessen konzipierten Romantikroute (zusammen mit dem künftigen Romantik-Museum in Frankfurt und dem Osteinschen Park in Rüdesheim) werden. Derzeit wird das Brentanohaus schrittweise saniert. Die Brentanoscheune wird für Veranstaltungen und Versammlungen genutzt. Der Brentanopark ist als Gesamtanlage vorhanden. Mauer, Wegeführungen und Anlagen sind jedoch erneuerungsbedürftig. Die Nebengebäude des Brentanohauses sind teilweise dringend modernisierungs- und

instandsetzungsbedürftig. Weitere sanierungsbedürftige Gebäude befinden sich in der Straße Am Lindenplatz und der Hauptstraße. Darüber hinaus bestehen Defizite bei den Erschließungsanlagen und der Verkehrsführung.

Städtebauliche Ziele sind daher Erhalt und Sanierung bzw. Umbau des Brentanohauses und aller Nebengebäude sowie die Rekonstruktion der historischen Parkanlage südlich des Brentanohauses und die Verbesserung der Freianlagen um die Brentanoscheune. Daneben sollen weitere Gebäude Am Lindenplatz und in der Hauptstraße saniert werden. Weitere Ziele sind die Entschärfung der Kreuzung Hauptstraße/Schillerstraße/Am Lindenplatz und damit des Überweges vom Brentanohaus zur Brentanoscheune, die Verbesserung der Straßen sowie die Gestaltung von Verkehrsbauwerken (Unterführungen) und Parkplätzen.

Vorschlag zur Gebietsfestlegung nach dem Baugesetzbuch

Hinsichtlich der Durchführung des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz hat für das Fördergebiet eine Gebietsfestlegung entweder als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB zu erfolgen. Aufgrund der städtebaulichen Defizite, der Zielstellungen und Maßnahmen stellt sich nach dem derzeitigen Stand kein Erfordernis zur Anwendung des Sanierungsrechts dar. Daher wird empfohlen, in allen fünf Teilgebieten ein Erhaltungsgebiet festzulegen. Für Oestrich sowie Winkel und Mittelheim existieren bereits Erhaltungssatzungen. Die Teilgebiete Umfeld Basilika, Umfeld Graues Haus und Kulturdreieck Brentano sind bereits vom Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Mittelheim-Winkel erfasst. Die Oestricher Altstadt ist in der Erhaltungssatzung Oestrich erhalten. Nicht Bestandteil der Satzungen sind dagegen der Mittelheimer Bahnhof sowie die Rheinanlagen in Oestrich. Hier wird empfohlen mittels eines Erweiterungsbeschlusses diese Gebiete noch in die Erhaltungssatzungen einzubeziehen.

Umsetzungsstrategie, Organisations- und Beteiligungsstruktur

Für die Umsetzung der Maßnahmen wurde eine Prioritätenbildung vorgenommen. Hinsichtlich der Organisationsstruktur soll auf die im Rahmen des Aufstellungsprozesses des ISEK geschaffenen Strukturen zurückgegriffen werden, da diese sich bewährt haben. Dies sind die verwaltungsinterne Steuerungsgruppe, die noch um das Programmmanagement ergänzt werden soll, und die Lokale Partnerschaft. Weitere Beteiligungsschritte sollen anlass- und projektbezogen durchgeführt werden. Dabei sollen informative und aktivierende Beteiligungsformate entwickelt werden.

9 QUELLENVERZEICHNIS

Arbeitsgemeinschaft FUTOUR/ Ipach und Dreisbusch (2005): Masterplan zum Regionalpark im Rheingau. I.A. der KAG Regionalpark im Rheingau.

Arbeitsgruppe Stadtgestaltung (1986): Dorferneuerung Oestrich. I.A. der Stadt Oestrich-Winkel.

Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang (2016): BauGB Online-Kommentar, Zugriff: 10.08.2018
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

BBE Retail Experts (2008): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept: Region Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Bischoff und Partner (2014): Regionales Entwicklungskonzept Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Büro für Stadt- und Regionalmarketing (2008): Regionales Entwicklungskonzept Teilbereich Rheingau. I.A. des Rheingau-Taunus-Kreises.

Bundesamt für Naturschutz (BfN): <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/natura-2000-gebiete.html>, Zugriff: 12.07.2018.

Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz: <http://www.staedtebaulicher-denkmalschutz.de/programm/>. Zugriff: 17.05.2018.

Eidloth, Volkmar; Ongyerth, Gerhard und Walgern, Heinrich (2013): Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege. Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland.

HA Hessen Agentur GmbH (2017): Leitfaden zur Erarbeitung Integrierter Städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK) im Städtebaulichen Denkmalschutz. Eine Arbeitshilfe für Kommunen. I.A. des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

HA Hessen Agentur (2017): Gemeindedatenblatt Oestrich Winkel, St. (439012) <https://www.hessen-gemeindelexikon.de/gemeindelexikon_PDF/439012.pdf>. Zugriff: 24.05.2018.

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie (2013): Umweltatlas Hessen. Jahresmitteltemperatur 1902 – 2010 als 10-Jahresmittel. <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/klima/temperatur/ani_d_1_1_1_1.htm> (Stand: 2013), Zugriff: 09.07.2018.

Hessisches Ministerium für Wissenschaft und Kunst (2016): Romantik in Hessen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV): <https://umwelt.hessen.de/klima-stadt/staedtebau/staedtebaulicher-denkmalschutz>, Zugriff: 10.08.2018.

Hübinger, Michele (2015): Gartendenkmalpflegerisches Entwicklungskonzept für die Außenanlagen des Brentanohauses in Oestrich-Winkel, Bachelor-Thesis an der Hochschule Geisenheim University.

Immobilienscout24 GmbH (2018): Marktnavigator. <https://www.immobilienscout24.de/marktnavigator/main/?t=startPageTopic>, Zugriff: 12.07.2018.

Institut Wohnen und Umwelt & Institut für ländliche Strukturforchung (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept des Zweckverbandes Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Institut Wohnen und Umwelt (2017): Wohnungsdefizit in den hessischen Gemeinden 2015.

Kiesow, Gottfried (1996): Städtebaulicher Denkmalschutz aus der Sicht der Denkmalpflege. In: Alte Städte – Neue Chancen; S. 15, Bonn.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (2014): Kulturdenkmäler in Hessen. Rheingau-Taunus-Kreis I. Teilband 2: Lorch, Oestrich-Winkel, Rüdesheim, Walluf.

Landesamt für Denkmalpflege Hessen: Kulturdenkmäler und Gesamtanlagen der Stadt Oestrich-Winkel (Geoportal Hessen, Zugriff: 05.07.2018).

Nassauische Heimstätte und HTWW (2008): Städtebauliches Entwicklungskonzept Rheingau. I.A. des Zweckverbandes Rheingau.

Open Street Map (2018): Daten von [OpenStreetMap](http://www.openstreetmap.org/) - Veröffentlicht unter [ODbL](http://opendatacommons.org/licenses/odbl/), Zugriff: 18.09.2018.

Planungsgemeinschaft Klaus Heim, Ralf Werneke, Eberhard Wölk, Architektur & Landschaft (1994): Dorfentwicklungsplan Winkel-Mittelheim. Im Auftrag der Stadt Oestrich-Winkel.

Regierungspräsidium Darmstadt (2010): Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Rheingau-Taunus-Kreis (fortlaufend): Kreisstatistik.

Rheingau-Taunus-Kreis (2008): Integriertes Verkehrskonzept Rheingau-Taunus-Kreis.

Servicestelle Kommunaler Klimaschutz beim Deutschen Institut für Urbanistik gGmbH (Difu) (2011): Klimaschutz & Denkmalschutz. Schutz für Klima und Denkmal – kommunale Praxisbeispiele zum Klimaschutz bei denkmalgeschützten Gebäuden. Köln.

SP&P, MEDIASTADT, VKT Verkehrsplanung (2001): Oestrich-Winkel. Regionalpark Rheinufer und Höhenstraße. I.A. der Stadt Oestrich-Winkel.

Stadt Oestrich-Winkel: Gestaltungssatzung der Stadt Oestrich-Winkel für die Stadtteile Mittelheim und Winkel vom 04.06.1996 und Änderungssatzung vom 12.09.2003 zur Klarstellung des Inhaltes des § 2 der Satzung der Stadt Oestrich-Winkel zur Erhaltung und



Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern für die Stadtteile Winkel und Mittelheim vom 04.06.1996.

Stadt Oestrich-Winkel: Gestaltungs- und Erhaltungssatzung Oestrich-Winkel, Stadtteil Oestrich vom 06.06.1991 und Änderungssatzung vom 12.09.2003 zur Klarstellung des Inhaltes des § 2 der Satzung der Stadt Oestrich-Winkel zur Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen im Ortskern des Stadtteils Oestrich vom 06.06.1991.

Stadt Oestrich-Winkel: Bebauungsplan Nr. 75, Kranenstraße/Rheinstraße.

Stadt Oestrich-Winkel (1982): Satzung über die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile Winkel und Mittelheim.

Stadt Oestrich-Winkel (1983): Bebauungsplan Nr. 30 Herrmannstraße.

Stadt Oestrich-Winkel (2002): Bebauungsplan Nr. 75, Kranenstraße/Rheinstraße, 1. Änderung, erarbeitet vom Planungsbüro Pohlheim + Steimer.

Stadt Oestrich-Winkel (2002): Bebauungsplan Nr. 85, Verbreiterung Rheinweg zwischen Kreuzgarten und Knotenpunkt Nikolauspfad/B 42, erarbeitet von Helga Horstmann, Freie Landschaftsarchitektin.

Stadt Oestrich-Winkel (2006): Flächennutzungsplan. Erarbeitet von Die Landschaftsarchitekten Bittkau-Bartfelder + Ingenieure.

Stadt Oestrich-Winkel (2011): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kerbeplatz/Altes Rathaus, erarbeitet vom Planungsbüro Holger Fischer.

Statistisches Landesamt Hessen (HGST) (fortlaufend): Hessische Gemeindestatistik.

Wiesbadener Kurier (2017), http://www.wiesbadener-kurier.de/lokales/rheingau/oestrich-winkel/historisches-erbe-in-oestrich-winkel-buergerversammlung-bringt-aufklaerung-und-tipps_17895625.htm, Zugriff: 05.07.18.

