

# Ortsgemeinde Gau-Odernheim

Aufnahmeantrag in ein Programm der Städtebauförderung



---

**INHALT**

<b>1. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
<b>2. Bestehende Planungen</b>	<b>5</b>
2.1. Funktionszuweisungen im Regionalen Raumordnungsplan	5
2.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
<b>3. Bestandsaufnahme und Strukturanalyse der Ortsgemeinde Gau-Odernheim</b>	<b>8</b>
3.1. Lage im Raum	8
3.2. Historische Entwicklung	9
3.3. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur	9
3.4. Infrastrukturelle Ausstattung	9
<b>4. Defizite und Handlungsbedarfe</b>	<b>11</b>
<b>5. Mögliches Fördergebiet und Entwicklungsziele</b>	<b>13</b>
<b>6. Fotodokumentation der Problembereiche bzw. möglicher Projekte</b>	<b>15</b>
<b>7. Beabsichtigte Maßnahmen bzw. Leuchtturmprojekte</b>	<b>23</b>
7.1. Vorbereitung des Gesamtmaßnahme	23
7.1.1. Vorbereitende Untersuchungen, Erstellung ISEK, Bürgerbeteiligung	23
7.1.2. Begleitende Verkehrsuntersuchung	23
7.1.3. Beschilderungskonzept/ Leitsystem	24
7.1.4. Ausstattungs- und Möblierungskatalog	24
7.1.5. Gestaltungsfibel, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	24
7.1.6. Sanierungsberater/ Sanierungsplaner	24
7.2. Ordnungsmaßnahmen	25
7.2.1. Freilegung von Grundstücken (Entkernung, ggf. Entsiegelung)	25
7.2.2. Sonstige private Ordnungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet	25
7.2.3. Neugestaltung der Ortsmitte	25
7.2.4. Neugestaltung des Festplatzes	25
7.2.5. Naturnahe Neugestaltung der Freifläche gegenüber dem neuen Kindergarten	25
7.2.6. Gestaltung des Platzbereichs zwischen Kindergarten und Realschule	25
7.2.7. Grundstücksankauf und Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche	26
7.2.8. Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Turm- und der Kirchgasse	26
7.2.9. Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Mehlgasse	26
7.2.10. Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Grabenstraße	26
7.2.11. Ausbau diverser Fuß- und Radwegeverbindungen	26
7.3. Baumaßnahmen	26
7.3.1. Private Modernisierungsmaßnahmen	26
7.3.2. Modernisierung des „alten Kindergartens“ als Vereinshaus und Begegnungszentrum inkl. Freiflächengestaltung	26
7.3.3. Sanierung des Schlossturms	26

---

---

7.3.4.	Sanierung der noch erhaltenen Stadtmauer	27
7.3.5.	Bau eines kleinen und barrierefreien Dorfgemeinschaftshauses auf dem Grundstück zwischen Realschule und Kindergarten	27
<b>8.</b>	<b>Ansätze im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung</b>	<b>27</b>
<b>9.</b>	<b>Investitions- bzw. Förderbedarf und mögliche Einnahmen</b>	<b>29</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>33</b>
10.1.	Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebietes	33
10.2.	Darstellung der Leuchtturmprojekte	34
10.3.	Darstellung der Haushaltssituation	35
10.4.	Ratsbeschluss über die Bewerbung	36

## 1. Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Gau-Odernheim liegt im südöstlichen Bereich der Planungsregion Rheinhessen-Nahe und nimmt als kooperierendes Grundzentrum zentralörtliche Aufgaben sowohl für die Ortsgemeinden innerhalb der Verbandsgemeinde Alzey-Land als auch für das nähere Umfeld wahr.

Die Gemeinde verfügt über ein gutes Angebot an Bildungsinfrastruktur, öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und einer guten medizinischen Versorgung sowie an Versorgungsmöglichkeiten mit Waren des täglichen Bedarfs.

Dennoch sind in Gau-Odernheim – wie in einer Vielzahl deutscher Städte und Gemeinden – der demographische Wandel, eine zunehmende Anzahl an (gewerblichen) Leerständen im Ortskern sowie ein erhöhter Anteil alter, sanierungsbedürftiger Bausubstanz zu erkennen.

Um diesen Problemstellungen und weiteren negativen Entwicklungen entgegen treten zu können, wurde bereits in den Jahren 2012 und 2013 eine Dorfmoderation durchgeführt und danach das Dorferneuerungskonzept fortgeschrieben. Im Rahmen der Dorferneuerung wurde als wichtige Maßnahme der Innenentwicklung beispielsweise das Rathaus saniert und einige Projekte über die private Dorferneuerung gefördert.

Dennoch bestehen zum jetzigen Zeitpunkt Defizite und Handlungsbedarfe, die im Rahmen der bereits durchgeführten Dorferneuerung nicht behoben wurden. Gerade der historische Ortskern bedarf einer funktionalen und gestalterischen Neukonzeptionierung (im öffentlichen und privaten Bereich), um das Ortszentrum von Gau-Odernheim weiterhin attraktiv und lebendig für Bewohner und Besucher zu gestalten.

Aufgrund der gestiegenen Einwohnerzahl auf fast 4.000 Einwohner ist eine weitere Begleitung der Ortsgemeinde durch das Förderprogramm Dorferneuerung nicht mehr möglich.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Ortsgemeinde Gau-Odernheim die Beantragung der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung“. Dabei wird die Gemeinde durch das Planungsbüro „stadtgespräch PartGmbH“ fachlich begleitet.

Die vorliegende Programmaufnahmebewerbung gibt einen Überblick über die strukturelle Ausgangssituation der Ortsgemeinde Gau-Odernheim. Darauf aufbauend werden funktionale und stadtgestalterische Defizite und der Handlungsbedarf im Ortskern aufgezeigt und eine vorläufige Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vorgenommen. Es werden Handlungsvorschläge erarbeitet und einzelne Leuchtturmaßnahmen benannt, die zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung des historischen Ortskerns von Gau-Odernheim beitragen sollen. Abschließend werden die genannten Leuchtturmaßnahmen in einer Kostenübersicht zusammengefasst.

## 2. Bestehende Planungen

### 2.1. Funktionszuweisungen im Regionalen Raumordnungsplan

Gau-Odernheim ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe als kooperierendes Grundzentrum ausgewiesen. Weiteres Mitglied im Kooperationsverbund ist die Ortsgemeinde Flonheim. Außerdem wird der Gemeinde die Funktionen Wohnen (W) und Gewerbe (G) zugewiesen.

Gau-Odernheim hat sich mit ca. 4.000 Einwohnern zur größten Gemeinde innerhalb der Verbandsgemeinde Alzey-Land entwickelt. Gemeinsam mit dem Ortsteil Gau-Köngernheim bilden Landwirtschaft, Weinbau, Handel und Gewerbe die Schwerpunkte der Einkommensstruktur. Als attraktiver Wohnort für junge Familien verfügt Gau-Odernheim über zwei Kindertagesstätten, eine Grundschule und eine Realschule plus. Außerdem gibt es sechs Ärzte und eine Apotheke. Verkehrstechnisch ist die Gemeinde über die innerörtlich verlaufenden Landesstraßen L 414 und L 406 an die umliegenden Gemeinden und das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die westlich verlaufende Autobahn A 63 (Mainz - Kaiserslautern) ist in vier Kilometern erreichbar. Die Autobahn A 61 (Koblenz - Ludwigshafen) verläuft in südwestlicher Richtung und ist in sechs Kilometern erreichbar.

In Gau-Odernheim gibt es zahlreiche Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister, Handwerks- und Industriebetriebe. Diese sorgen für eine gute Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs und bieten Arbeitsplätze für das Umland. Insgesamt sind in Gau-Odernheim 127 Gewerbebetriebe gemeldet (Stand 2021). Davon sind 33 Betriebe dem produzierenden Gewerbe und 94 Betriebe dem Dienstleistungssektor zuzuordnen.

Das kooperierende Grundzentrum Flonheim ist die zweitgrößte Gemeinde in der Verbandsgemeinde und verfügt ebenfalls über eine sehr gute Ausstattung hinsichtlich öffentlicher Infrastruktur und Bildungsinfrastruktur (Kindertagesstätten, Grundschulen und Regionalschule bzw. Realschule Plus). In Teilen werden jedoch erweiterte Bedarfe des Umlandes hinsichtlich Versorgung und öffentlichen Einrichtungen stärker durch Gau-Odernheim abgedeckt:

- Gau-Odernheim verfügt im Vergleich zu Flonheim über zwei Kindertagesstätten und deckt somit weitere Bedarfe aus den umliegenden Gemeinden.
- In Gau-Odernheim stehen verschiedene Discounter und Vollsortimenter zur Verfügung, in Flonheim ist in Ergänzung zur Gau-Odernheim ebenfalls ein Vollsortimenter ansässig.
- Wichtige Freizeiteinrichtung und größte Veranstaltungshalle der Verbandsgemeinde ist die Petersberghalle in Gau-Odernheim. Die Halle und die umliegende Freizeitinfrastruktur decken somit erweiterte Bedarfe des Umlandes hinsichtlich des Angebotes an Kultur- und Freizeiteinrichtungen. In der Petersberghalle finden sportliche, kulturelle und politische Veranstaltungen auch in größerem Rahmen statt. Das Gebäude verfügt über einen großen Saal mit ausfahrbarer Teleskoptribüne, weitere multifunktional nutzbare Räumlichkeiten mit

Küche und verschiedene Vereinsräume. Insgesamt bietet der große Saal Platz für bis zu 910 Personen. Im Umfeld der Peterberghalle gibt es eine Vielzahl von weiteren Freizeitanlagen wie beispielsweise eine Freilichtbühne, einen Spielplatz, eine Skateranlage sowie den Natur-Erlebnis-Platz. Direkt angrenzend befinden sich der Sportplatz und der Tennisplatz des örtlichen Sportvereins mit Vereinsheim. Auch ein Grillplatz ist auf dem Gelände vorhanden.

## 2.2. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Alzey-Land stammt aus dem Jahr 2014 und wurde durch die „Teilfortschreibung Windenergie“ 2019 aktualisiert.

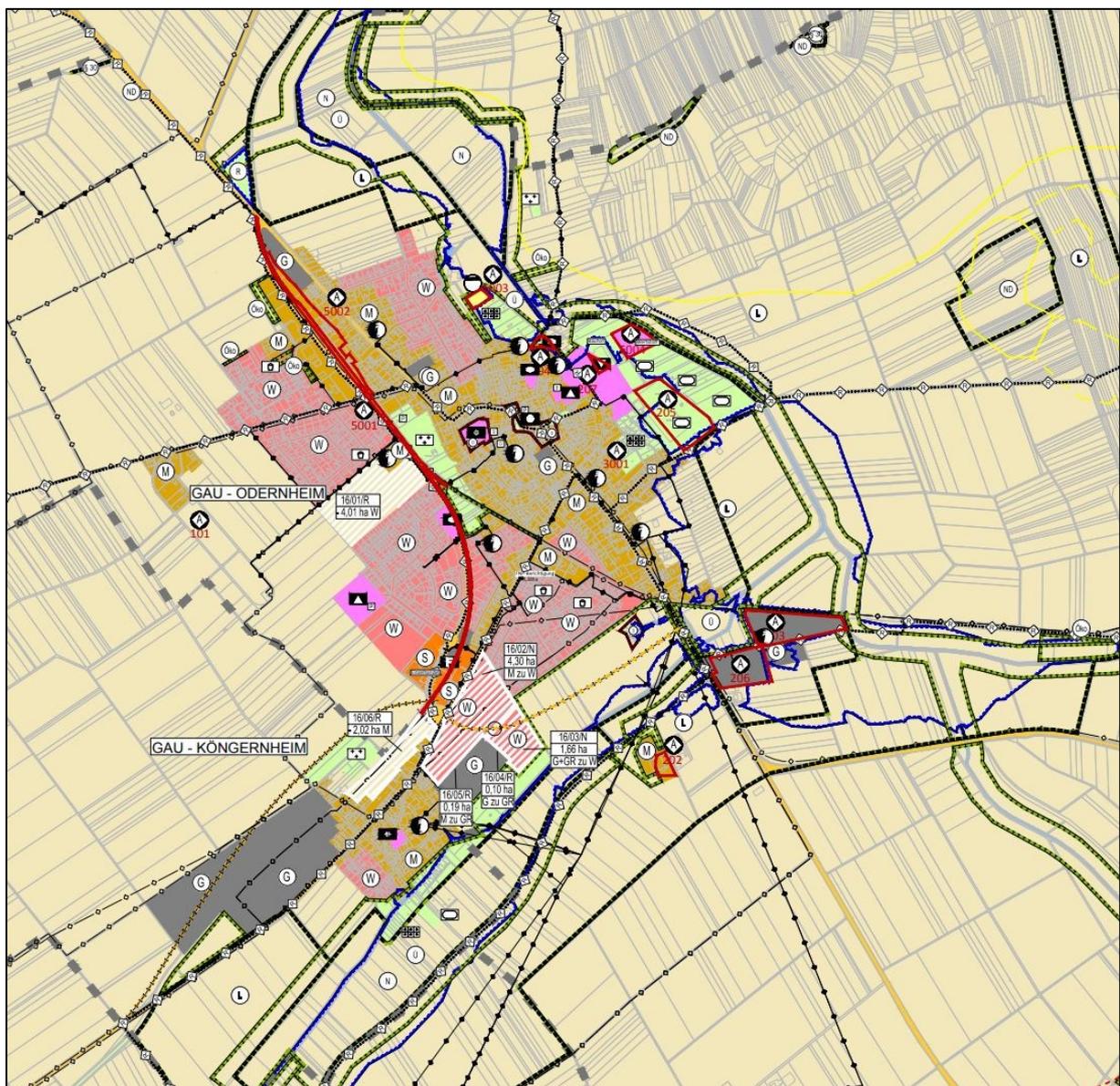


Abbildung 1: Flächennutzungsplan Gau-Odernheim, 2014 (Quelle: Verbandsgemeinde Alzey-Land)

Das Siedlungsgefüge der Gemeinde besteht überwiegend aus Mischnutzungs- und Wohnflächen (rote und braune Flächen).

Im Ortsteil Gau-Köngernheim (südwestlich des Hauptortes) ist ein Gewerbegebiet dargestellt. Weitere Gewerbeflächen befinden sich im Norden und Süden der Ortsgemeinde sowie vereinzelt im Ortskern. Grünflächen (grüne Flächen) befinden sich im Bereich der beiden Friedhöfe im Westen, im Bereich des Selzufers im Südwesten, im Bereich des Sportplatzes, des Tennisplatzes und des Spielplatzes im Westen (in Umgebung der Petersberghalle) und Bereich von Dauerkleingärten im Nordwesten. Gemeinbedarfsflächen (pinke Flächen) umfassen die Grundschule und die Kindertagesstätte im Westen, die Simultankirche im Ortskern und den Kindergarten, die Realschule Plus, die Feuerwehr und die Petersberghalle im Osten. Außerhalb des Siedlungsgefüges ist Gau-Odernheim umgeben von Flächen für die Landwirtschaft (gelbe Fläche). Im Westen der Gemeinde ist ein Sonderbiet „Konzentrationszone Windenergie“ (orangene Fläche) dargestellt.

In Gau-Odernheim wurden in den vergangenen Jahren einige Neubaugebiete entwickelt. Die im aktuell gültigen FNP dargestellte Wohnbauflächenreserve (ca. 5,7 ha) befindet sich im Südwesten, und wurde durch den Bebauungsplan „Grüner Weg II“ realisiert. Weitere Mischgebietsflächenreserven befinden sich im Westen (ca. 3,8 ha) und im Südwesten (ca. 1 ha).

Trotz der Möglichkeiten zur Außenentwicklung will die Ortsgemeinde fokussiert an einer nachhaltigen Innenentwicklung zum Erhalt der Nutzungsmischung und der Lebendigkeit des historischen Ortskerns weiterarbeiten. Aufgrund der hohen Dichte im alten Ortskern solle auch Entkernungs- und Neuordnungsmaßnahmen einen Beitrag zur Schaffung von zeitgemäßen Wohnansprüchen in innerörtlicher Lage leisten.

### 3. Bestandsaufnahme und Strukturanalyse der Ortsgemeinde Gau-Odernheim

#### 3.1. Lage im Raum

Die rheinhessische Ortsgemeinde Gau-Odernheim liegt mit einer Gemarkungsfläche von rund 18,3 km<sup>2</sup> im Landkreis Alzey-Worms in Rheinland-Pfalz. Sie gehört der Verbandsgemeinde Alzey-Land an. Zur Gemeinde gehört der Ortsteil Gau-Köngernheim und die Wohnplätze Felsenkeller, Haus Weinheimer und Westerschoß.

Die Gemeinde liegt an dem kleinen Fluss Selz, der sich am Petersberg entlangschlängelt. Die nächstgelegenen Städte sind Alzey (8 km südwestlich), mit den für den Ort zuständigen Verwaltungssitzen (Landkreis- und Verbandsgemeinde-Verwaltung) und Wörrstadt (12 km nördlich). Die Landeshauptstadt Mainz liegt in einer Entfernung von rund 30 Kilometer und ist leicht über die Autobahn 63 zu erreichen. Als bedeutende Weinbaugemeinde liegt Gau-Odernheim im größten Weinbau treibenden Landkreis Deutschlands und mitten im Weinanbaugebiet Rheinhessen.

Nachbargemeinden sind die Ortsgemeinden Bechtolsheim, Biebelnheim, Framersheim, Hillesheim und Dittelsheim-Heßloch.

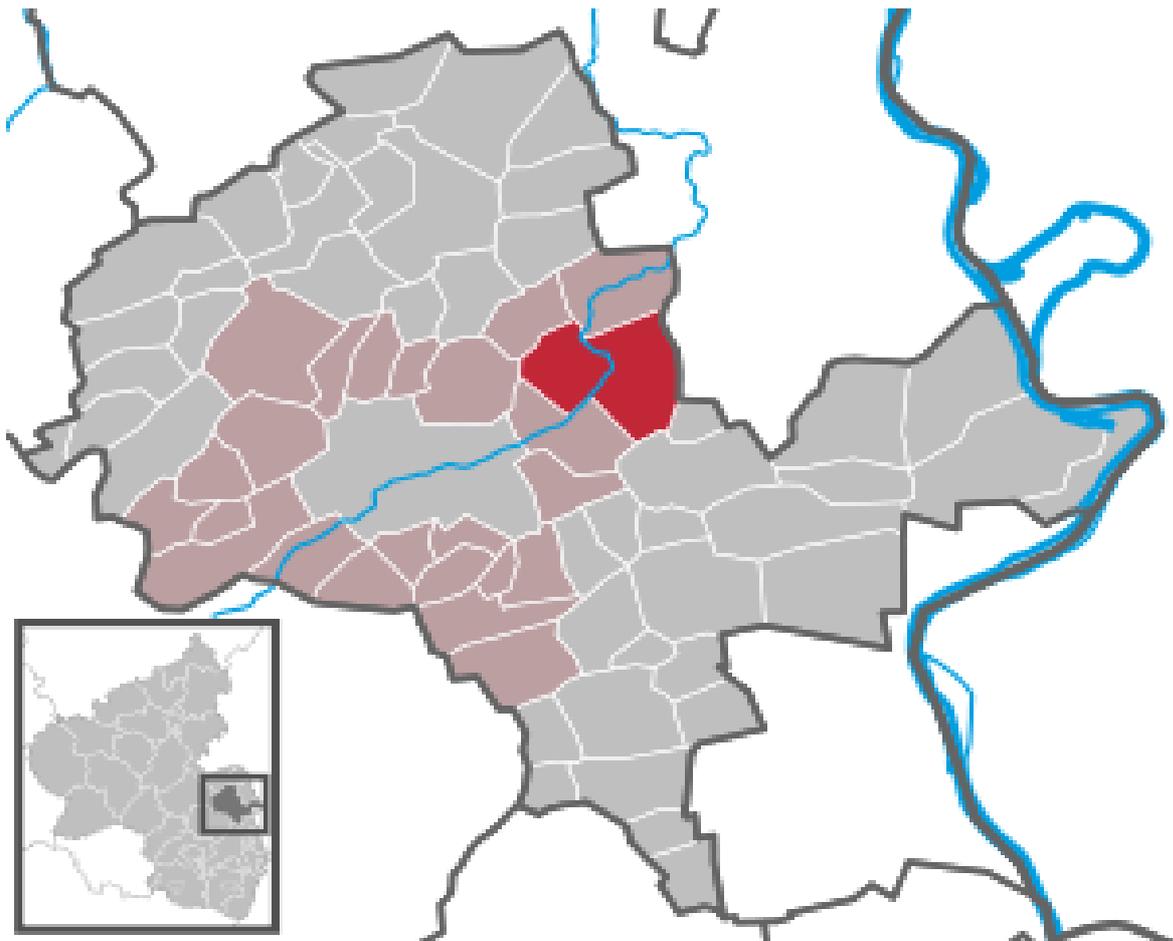


Abbildung 2: Lage der Ortsgemeinde Gau-Odernheim innerhalb der Verbandsgemeinde Alzey-Land bzw. des Kreises Alzey-Worms. (Quelle: Wikipedia)

### **3.2. Historische Entwicklung**

Die Existenz Gau-Odernheims ist schon für 500 n. Chr. belegt. Unter dem Namen Otternheim war es ein fränkisches Dorf und eine königlich-fränkische Domäne mit Burg. Um 850 n. Chr. wurde begonnen an den Südhängen des Petersbergs Weinbau zu betreiben. Nachdem der Ort erst im Besitz der Bischöfe von Metz war, gehörte er bis 1282 den Herren von Bolanden. Durch Verleihung von Rudolf von Habsburg im Jahr 1286 erhielt der in Odernheim umbenannte Ort etwa 300 Jahre lang reichsstädtische Freiheiten (bis 1579). 1315 wurde der Ort an Kurmainz und 1407 bleibend an die Kurpfalz verpfändet. Danach gehörte Odernheim als Amtsstädtchen bis 1797 zum Oberamt Alzey.

Die Stadtbefestigung wurde zwischen 1826 und 1828 abgebrochen. Während des Eisenbahnbaus im Jahr 1896 wurde Odernheim in Gau-Odernheim umbenannt, um Verwechslungen mit Odernheim am Glan zu vermeiden. Seit 1969 gehört der Ortsteil Gau-Köngernheim zur Ortsgemeinde.

### **3.3. Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur**

In der Gemeinde Gau-Odernheim leben zurzeit 3.964 Einwohner (Stand: 31.12.2022). Die Bevölkerungsentwicklung verlief im Betrachtungszeitraum zwischen 1975 und 2022 schwankend, insgesamt jedoch positiv. Die niedrigste Bevölkerungszahl mit 2.338 Einwohner lag im Jahr 1995. Eine ausgeprägte Wachstumsphase ereignete sich in den 1990er Jahren, als die 3000-Einwohner-Marke überschritten wurde. Die aktuelle Höchstzahl wurde im Jahr 2022 erreicht.

Der Hauptanteil von 59,8 % der Bevölkerung liegt bei den 20-64-jährigen, die übrigen 40,2 % teilen sich zwischen den unter 20-jährigen und über 65-jährigen auf. Der Anteil der unter 20-jährigen ist mit 20,5 % etwas höher als der Anteil der über 65-jährigen mit 19,7 %. Es ist davon auszugehen, dass es mittel- bis langfristig zu einer Verlagerung der mittelalten in die der ältesten Bevölkerungsgruppe kommt, sodass sich die demografischen Trends der Alterung der Bevölkerung und des Rückgangs jüngerer Bevölkerung verdeutlichen wird.<sup>1</sup>

### **3.4. Infrastrukturelle Ausstattung**

Die Ortsgemeinde Gau-Odernheim verfügt über eine sehr gute infrastrukturelle Ausstattung.

Die Kinder besuchen den kommunalen Kindergarten in der Mühlestraße oder die kommunale Kindertagesstätte „Regenbogen“ in der Pestalozzistraße. An weiteren Bildungseinrichtungen sind außerdem eine Grundschule und die weiterführende Realschule plus am Alten Schloss in Gau-Odernheim vorhanden. Zusätzlich hat die VHS Alzey-Worms ein Angebot an verschiedenen Kursen in Gau-Odernheim.

---

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

Verwaltungssitz der Ortsgemeinde ist das im Rahmen der Dorferneuerung sanierte Rathaus (inkl. Partnerschaftsraum) im historischen Ortskern.

Besonders stolz ist die Gemeinde auf die 1990 eingeweihte Petersberghalle. Hier finden sportliche, kulturelle und politische Veranstaltungen auch größeren Umfangs statt. Die Halle bietet Sitzmöglichkeiten für bis zu 910 Personen und wird durch die Verbandsgemeinde verwaltet.

Zusätzlich gibt es weitere Sport- und Freizeistätten in Gau-Odernheim. Hierzu gehören:

- Das Sportheim am Sportplatz
- Das Pfarrheim am Kirchplatz
- Das Pfarrheim in der Kirchgasse
- Der Bürgerraum an der Alzeyer Straße in Gau-Köngernheim
- Der Natur-Erlebnis-Platz im Bereich der Petersberghalle
- Der Grillplatz am Sportplatz
- Die Freilichtbühne an der Petersberghalle
- Spielplätze am Sportplatz, am Müller-Thurgau-Weg, in der Seeburgerstraße, in der Heinrich-Mildenberger-Straße, in der Pestalozzistraße und in der Carl-Zuckmayer-Straße

Mit Post- und Bankfilialen sowie mehreren Ärzten (vier Allgemeinmediziner, drei Zahnärzte) und Lebensmittelmärkten (Discounter, Vollsortimenter, Getränkemarkt, Bäckerei, etc.) und einer Apotheke ist eine sehr gute Infrastruktur zur Grundversorgung und medizinischen Versorgung vorhanden.

Laut statistischem Landesamt sind in Gau-Odernheim 127 Betriebe angesiedelt (Stand: 2021), davon gehören 33 Betriebe zum produzierenden Gewerbe und 94 sind aus dem Dienstleistungsbereich.

Die gute infrastrukturelle Ausstattung wird ergänzt durch ca. 20 Weingüter/ örtliche Winzer, einige Gaststätten (zum Teil Imbisse) und Beherbergungsbetriebe (überwiegend Ferienwohnungen, Gutshof und ein Winzerhotel).

In den Räumlichkeiten des alten Schlosses befindet sich ein Museum mit verschiedenen Ausstellungen. Eine weitere Besonderheit ist die teilweise noch erhaltene Stadtmauer und der noch sichtbare Schlossturm.

In Gau-Odernheim gibt es im Ortskern eine Simultankirche sowie das evangelische und das katholische Pfarramt, die sich beide am Kirchplatz befinden. In Gau-Köngernheim befindet sich die evangelische Kirche in der Bergstraße 1.

#### 4. Defizite und Handlungsbedarfe

Im Rahmen der bisher durchgeführten Dorferneuerung konnten bereits einige private Sanierungsvorhaben umgesetzt und so die Rahmenbedingungen für eine positive Entwicklung im privaten und auch im öffentlichen Bereich geschaffen werden.

Dennoch bestehen weiterhin strukturelle, funktionale und bauliche Defizite, die zur Sicherung und Stärkung des historischen Ortskerns von Gau-Odernheim als Grundzentrum für die Verbandsgemeinde und das nähere Umland beseitigt werden müssen.

Wie bereits in Kapitel 2 dargestellt, werden an der Bevölkerungsentwicklung der Ortsgemeinde Gau-Odernheim Folgen des demographischen Wandels durch eine langsame Überalterung der Einwohner deutlich. Um die Funktion der Ortsgemeinde Gau-Odernheim als Wohn-, Gewerbe-, Freizeit-, Tourismus- und Naherholungsstandort zu sichern, bedarf es der Schaffung attraktiven Wohnraums und der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Die Gemeinde bietet seinen Bewohnern ein vielfältiges und gut ausgestattetes Versorgungsangebot sowie kurze Wege. Dennoch fehlt es hier an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen für die älteren Bevölkerungsgruppen.

Zusätzlich muss auch das Wohnangebot für junge Paare und junge Familien im Ortskern attraktiv gestaltet werden. Hierdurch soll der Zuzug junger Familien begünstigt und dem Wegzug dieser Bevölkerungsgruppen entgegengesteuert werden.

Um die Attraktivität des Ortskerns als Wohnstandort nachhaltig zu sichern und zu erhöhen, reicht es nicht aus, attraktiven Wohnraum für Jung und Alt zu schaffen. Auch das Wohnumfeld muss in diesem Zusammenhang entsprechend aufgewertet werden.

Das Zentrum von Gau-Odernheim befindet sich im Bereich des historischen Ortskerns am Rathaus und der Kirche und seiner umgebenden Straßen und Plätze (innerhalb der ehemaligen Stadtmauer). Vor allem im Bereich der Ortsmitte, des Festplatzes, der Turm- und der Kirchgasse, der Mehlgasse und der Grabenstraße besteht ein Defizit an Aufenthalts- und Gestaltqualität. Die Mainzer Straße wird stark durch den Verkehr geprägt und die stadtbildprägenden Gebäude innerhalb des alten und baulich stark verdichteten Ortskerns befinden sich zu einem großen Teil in einem schlechten baulichen Zustand und sind teilweise gestalterisch stark verformt.

Neben der alten, sanierungsbedürftigen Bausubstanz wird derzeit der Ortskern zunehmend durch leerstehende Ladenlokale geprägt. Vor dem Hintergrund des Leerstandes im gewerblichen Bereich sowie der Sanierungsbedürftigkeit der stadtbildprägenden Gebäude und der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Bereich des Ortskerns besteht die dringende Notwendigkeit, Eigentümer und Geschäftsleute zu mobilisieren und durch geeignete Beteiligungsinstrumente in die Entwicklung des Ortskerns einzubinden.

In Gau-Odernheim ist noch eine große Anzahl an ortsbildprägenden Gebäuden vorhanden. Neben der teilweise starken gestalterischen Überformung, fehlt es an gestalterischen Vorga-

ben in Hinblick auf bauliche Erneuerung, aber auch bezüglich der Außendarstellung der Geschäfte und der Werbeanlagen. Die Verbesserung des Erscheinungsbildes und die Schaffung attraktiver Freiflächen, Wege und Plätze mit einer erhöhten Aufenthaltsqualität ist deshalb wichtige Aufgabe der Sanierung im Sinne der Städtebauförderung.

Ein Teil der öffentlichen Erschließungsanlagen (vor allem die Turm- und die Kirchgasse, die Mehlgasse und die Grabenstraße) sind in einem schlechten baulichen Zustand. Zur Schaffung eines geschlossenen Netzes an funktionalen und attraktiv gestalteten öffentlichen Verkehrsflächen besteht die Notwendigkeit, auch die bisher nicht gestalteten Flächen (z.B. Ortsmitte, aber auch der Festplatz) entsprechend aufzuwerten und diese an die bereits gestalteten Bereiche anzupassen.

Im Folgenden werden die nachgewiesenen Defizite und Handlungsbedarfe des Gau-Odernheimer Stadtkerns zusammengefasst:

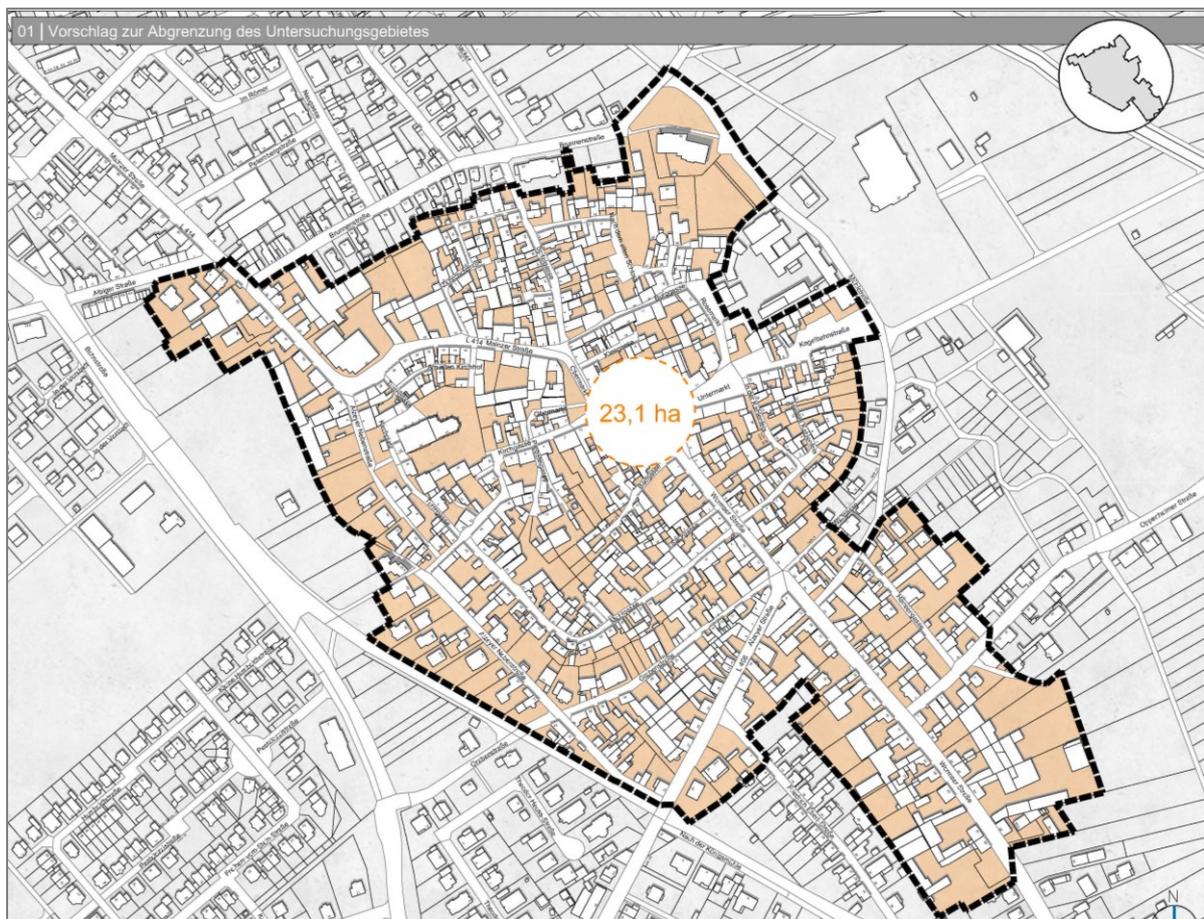
- Demographische Entwicklung => Schaffung von attraktivem (möglichst barrierearmen) Wohnraum im Ortskern
- Hohe städtebauliche Dichte => Notwendigkeit der Entkernung und Entsiegelung
- Vielzahl von ortsbildprägenden mit funktionalen und gestalterischen Mängeln (Überformung durch Sanierungsmaßnahmen)
- Fehlende Beratungsgrundlage, Gestaltungssatzung bedarf einer Überarbeitung
- Fehlende gestalterische Vorgaben bei baulichen Erneuerungen und bei der Außendarstellung von Geschäften (trotz hohem Anteil an historischer Bausubstanz)
- Zunahme an sanierungsbedürftigen Gebäuden und Leerständen
- Notwendigkeit der Mobilisierung von Bürgern, Eigentümern, Vereinen und Geschäftsleuten
- Notwendigkeit der Aufwertung des Wohnumfeldes und Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität im Ortskern
- Sanierungsbedarf von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Dorfplatz, Festplatz, Kirchgasse, Turmgasse, Mehlgasse, alter Kindergarten, ehem. Feuerwehr, etc.)
- Notwendigkeit der Sanierung von Schlossturm und Reste der noch vorhandenen Stadtmauer

## 5. Mögliches Fördergebiet und Entwicklungsziele

Ziel der Sanierung bzw. der Städtebauförderung in Gau-Odernheim ist die Erhaltung, die Entwicklung und die Erneuerung des historischen Ortskerns.

Die vorangehend dargestellten Defizite und Handlungsbedarfe verdeutlichen, dass zukünftige Maßnahmen zur Sicherung und Stärkung der Innenentwicklung, der Wohn- und Naherholungsqualität und der Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion der Ortsgemeinde Gau-Odernheim überwiegend im Ortskern durchzuführen sind.

Entsprechend konzentriert sich das vorläufige Untersuchungsgebiet auf den historischen Ortskern von Gau-Odernheim und umfasst Teile der Mainzer Straße, der Wormser Straße, die Bereiche um die Kirche inkl. Turmgasse, Kirchgasse, Alzeyer Nebenstraße sowie die Mehl-gasse und die Grabenstraße, die Bereiche um den alten Schlossturm inkl. Burggasse, Spital-gasse und Zehnhofstraße, den Untermarkt, den Rossmarkt und die Kegelbahnstraße (ehem. Festplatz)



**Abbildung 3: Vorläufiges Untersuchungsgebiet. (Eigene Darstellung)**

Folgende Teilziele und Handlungsfelder sollen die nachhaltige Entwicklung und Attraktivierung des Ortskerns von Gau-Odernheim gewährleisten:

- Erhaltung und Verbesserung der Nutzungsvielfalt (Dienstleistungen, Wohnen, Gewerbe, öffentliche Einrichtungen)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Dorfplatz, Festplatz, Freibereiche an ehem. Feuerwehr und Kindergarten)
- Belebung des Dorfzentrums durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der innerörtlichen Angebote (insbesondere Ansiedlung von Gastronomie)
- Zielgerichtetes Leerstandsmanagement und Stärkung der Innenentwicklung
- Instandsetzung und Modernisierung ortsbildprägender Gebäude
- Erhaltung und Stärkung öffentlicher Infrastruktur (alter Kindergarten)
- Miteinbeziehung von Bürgern, aber auch von Gewerbetreibenden und Vereinen in den Ortsentwicklungsprozess (Befragungen, Workshops, Öffentlichkeitsarbeit)
- Verbesserung barrierefreier Zugänglichkeiten und Erreichbarkeiten (z.B. im Bereich der Kirche), qualitätvolle Gestaltung von Verkehrsräumen (Mehlgasse, Grabenstraße, Kirch- und Turmgasse), Optimierung der Verkehrsinfrastruktur (Ruhender Verkehr, Fußwege, Radwege)

## 6. Fotodokumentation der Problembereiche bzw. möglicher Projekte

Modernisierung und Neugestaltung der Ortsmitte:





Modernisierung des Festplatzes:



Modernisierung des „alten Kindergartens“ als Begegnungszentrum und Vereinshaus inkl. Freiflächengestaltung



Naturnahe Neugestaltung der Freiflächen gegenüber dem neuen Kindergarten:



Gestaltung des Platzbereiches zwischen Kindergarten und Realschule und Sanierung bzw. Integration des alten Mauerbestandes:



Sanierung des Schlossturms:



Sanierung der noch erhaltenen Stadtmauer:



Ankauf eines Grundstücks und Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche:



### Entkernung und Neuordnung stark verdichteter Bereiche im Bereich privater Grundstücke



Foto aus der Sackgasse

### Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Turm- und Kirchgasse



Foto aus der Turmgasse



Foto aus der Kirchgasse

### Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Mehlgasse



Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Grabenstraße:



## **7. Beabsichtigte Maßnahmen bzw. Leuchtturmprojekte**

Bezugnehmend auf die in den vorangehenden Kapiteln dargestellten Defizite und Handlungsbedarfe werden im Folgenden einige Einzelmaßnahmen als Leuchtturmprojekte für die zukünftige Entwicklung des historischen Ortskerns von Gau-Odernheim dargestellt. Diese Einzelmaßnahmen sollen in ihrem Zusammenwirken wesentlich zur Verbesserung der städtebaulichen Gestalt und Funktion des Untersuchungsgebietes beitragen und damit der nachhaltigen Sicherung und Stärkung der Versorgungs-, der Wohn- und touristischen Funktion sowie der Aufenthaltsqualität dienen.

### **7.1. Vorbereitung des Gesamtmaßnahme**

#### **7.1.1. Vorbereitende Untersuchungen, Erstellung ISEK, Bürgerbeteiligung**

Allgemeine Voraussetzung für eine Förderung als Gesamtmaßnahme im Rahmen eines Städtebauförderprogramms ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Grundlage hierfür ist die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB und der Nachweis, dass die Ausgaben der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde allein noch anderweitig gedeckt werden können. Grundlage der Förderung ist weiterhin die Erstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) im Sinne einer ganzheitlichen Aufwertungsstrategie.

Das gebietsbezogene, fortschreibungsfähige Entwicklungskonzept (inkl. Planungs- und Umsetzungskonzept und der dazugehörigen Kosten- und Finanzierungsübersicht) soll zur Lösung der komplexen Probleme zielorientierte und integrierte Ansätze aufzeigen. Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des ISEK soll durch eine zielgerichtete und dauerhafte Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung begleitet werden.

#### **7.1.2. Begleitende Verkehrsuntersuchung**

Im Rahmen von Bestandsaufnahmen und Gesprächen mit Einwohnern wurden Gefährdungsbereiche und verkehrstechnische Erschließungsmängel angesprochen. Hierzu zählen beispielsweise überhöhte Geschwindigkeiten im Ortskern, defizitäre Beschilderung, hohe Durchfahrtsgeschwindigkeiten, Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern, etc.

Ob weitere Teile des Erschließungssystems einem Umbau oder einer geänderten Funktion bedürfen, ist im Weiteren zu untersuchen und soll durch die Durchführung einer fachplanerischen Untersuchung, die den fließenden Kfz-, Fuß- und Radverkehr sowie den ruhenden Verkehr, berücksichtigt, konkretisiert werden.

Ziel ist es, das Straßen- und Fußwegesystem entsprechend seiner Funktion und Bedeutung zu gestalten und auszubauen. Hierbei soll die gute Erreichbarkeit des Ortskerns gesichert (Stichwort Parkplätze, Beschilderung) und ggf. bei Bedarf die Neuorganisation der Verkehrsstruktur zur Entlastung innerörtlicher Straßen und zur besseren Orientierung für Besucher

durchgeführt werden. In Ergänzung soll das Radverkehrsnetz komplettiert und ggf. Fahrradabstellanlagen in zentralen Bereichen installiert werden. Zusätzlich soll über ein innerörtliches Mobilitätskonzept der Verkehr insgesamt gelenkt, die Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsarten, wie Fußgänger- und Radverkehr / öffentlicher Personennahverkehr gefördert und damit die Innenstadt hinsichtlich Verkehr und Gestaltung der Verkehrsarten optimiert werden. Durch kurze und barrierefreie Fußwegeverbindungen, ausreichend ausgebaute Bürgersteige und bequeme und barrierefreie Querungsmöglichkeiten an viel befahrenen Straßen soll der Komfort und die Sicherheit für die Fußgänger erhöht werden. Gut sichtbare Fußgänger-Leitsysteme können auch hier - insbesondere nicht ortskundigen Touristen - die Orientierung erleichtern und sollten in ein verkehrliches Gesamtkonzept eingebunden werden.

### **7.1.3. Beschilderungskonzept/ Leitsystem**

Zur Orientierung von Kunden, Besuchern und Touristen soll ein Konzept für ein attraktives Beschilderungssystem mit Infotafeln an zentralen Bereichen für den Ortskern erstellt und umgesetzt werden.

### **7.1.4. Ausstattungs- und Möblierungskatalog**

Für die Ausführung und Anordnung aller Ausstattungselemente im öffentlichen Raum (Möblierung wie beispielsweise Ruhebänke, Mülleimer, Fahrradständer, etc.) muss eine durchgehende gestalterische Linie gefunden werden. Im Hinblick auf den Kontext der ortsbildprägenden Bebauung ist unter dem Gesichtspunkt des Platzbedarfs, der Platzierung und der Funktionalität eine ortstypische Materialwahl zu treffen. Ziel ist es, die Gemeinde nicht mit Einzelelementen zu überfrachten, sondern eine klare Konzeption zu finden, die die Elemente in das Erscheinungsbild der Gesamtanlage einbindet. Zusätzlich sind fehlende Möblierungselemente vorrangig an wichtigen Ruhe- und Kommunikationsbereichen (z.B. Ortsmitte) zu ergänzen.

In dem Ausstattungs- und Möblierungskatalog werden die ausgewählten Möblierungselemente aufgelistet. Bei Erneuerung oder zusätzlichem Bedarf kann die Ortsgemeinde auf die ausgewählten Hersteller zurückgreifen und somit sukzessive die öffentlichen Möblierungselemente erneuern.

### **7.1.5. Gestaltungsfibel, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung**

Als Instrument für eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll die bestehende Gestaltungssatzung überarbeitet und den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Hierdurch wird für Politik und Verwaltung eine Grundlage zur Beurteilung von Vorhaben geschaffen, in der die kommunalen gestalterischen Zielsetzungen fixiert sind.

### **7.1.6. Sanierungsberater/ Sanierungsplaner**

Zur Steuerung der Gesamtmaßnahme und der gezielten Unterstützung der Ortsgemeinde und Verbandsgemeindeverwaltung bei der Vorbereitung und Umsetzung von Einzelmaßnahmen sowie zur qualifizierten Beratung der Einwohner vor Ort, sollen externe Sanierungsplaner und ein Sanierungsberater eingesetzt werden.

## **7.2. Ordnungsmaßnahmen**

### **7.2.1. Freilegung von Grundstücken (Entkernung, ggf. Entsiegelung)**

Ein mögliches Ziel im Rahmen der Ortsentwicklung ist der Rückbau von alter Bausubstanz zur Entkernung stark verdichteter Bereiche mit anschließender Freianlagenplanung im Untersuchungsgebiet. Als Grundlage hierfür wurde ein Ansatz für Kosten zum Erwerb entsprechender Flächen als auch für den Rückbau von bestehender Gebäudesubstanz eingestellt.

### **7.2.2. Sonstige private Ordnungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet**

Insbesondere zur Verbesserung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten im Untersuchungsgebiet wurde ein Kostenansatz für die (anteilige) Förderung von Abbruchmaßnahmen oder zur Verbesserung des Wohnumfeldes eingestellt.

### **7.2.3. Neugestaltung der Ortsmitte**

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme soll die Ortsmitte in Gau-Odernheim funktional und gestalterisch verbessert und als identitätsstiftender Dorfplatz mit Aufenthaltsqualität umgestaltet werden.

### **7.2.4. Neugestaltung des Festplatzes**

Der ehemalige Festplatz wird fast ausschließlich als öffentlicher Stellplatz genutzt und verfügt über keinerlei Aufenthaltsqualitäten. Außerdem ist er stark versiegelt und kaum begrünt. Ergänzend zu den Wohnumfeld verbessernden Maßnahmen im Rahmen der Innenentwicklung soll auch der ehemalige Festplatz neu gestaltet werden, der aktuell keine Aufenthaltsqualität aufweist.

### **7.2.5. Naturnahe Neugestaltung der Freifläche gegenüber dem neuen Kindergarten**

Die Flächen gegenüber dem neuen Kindergarten sind durch Rasen und Baumpflanzungen begrünt. Zur besseren Nutzbarkeit soll das Areal als naturnahe Freizeitfläche und kleiner Quartiersplatz umgestaltet werden. Mögliche Elemente hierbei können beispielsweise die Installation von Bewegungsgeräten, Aufstellung von Möblierungselementen oder die Schaffung einer atmosphärischen Beleuchtung (Baumillumination) sein.

### **7.2.6. Gestaltung des Platzbereichs zwischen Kindergarten und Realschule**

Der Platzbereich zwischen Kindergarten und Schuler wird aktuell durch die Realschule während der Sanierungsmaßnahmen im Schulgebäude genutzt. Im Anschluss an die temporäre Zwischennutzung soll für das Areal ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept (unter Erhalt des alten Mauerbestandes) erstellt und umgesetzt werden.

### **7.2.7. Grundstücksankauf und Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche**

Zur Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche, soll ein angrenzendes Grundstück angekauft werden. Im Anschluss soll der Bau einer e behindertengerechten Rampe den barrierefreien Zugang zur Kirche ermöglichen.

### **7.2.8. Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Turm- und der Kirchgasse**

Die sanierungsbedürftige Turm- und Kirchgasse soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erneuert und ortsbildgerecht gestaltet werden.

### **7.2.9. Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Mehlgasse**

Die sanierungsbedürftige Mehlgasse soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erneuert und ortsbildgerecht gestaltet werden.

### **7.2.10. Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Grabenstraße**

Die sanierungsbedürftige Mehlgasse soll im Rahmen der Sanierungsmaßnahme erneuert und ortsbildgerecht gestaltet werden.

### **7.2.11. Ausbau diverser Fuß- und Radwegeverbindungen**

Zur verbesserten Anbindung und Erreichbarkeit des historischen Ortskerns von Gau-Odernheim sollen diverse Fuß- und Radwegeverbindungen ausgebaut und ausgeschildert werden.

## **7.3. Baumaßnahmen**

### **7.3.1. Private Modernisierungsmaßnahmen**

Im Ortskern von Gau-Odernheim ist noch eine Vielzahl ortsbildprägender Bausubstanz erhalten. Die Gebäude sind jedoch zum Teil verformt und/ oder in einem schlechten baulichen Zustand und bedürfen einer Modernisierung. Im Zuge der Stadtsanierung soll deshalb privaten Eigentümer bei der Modernisierung ihrer Anwesen beraten und gefördert werden.

### **7.3.2. Modernisierung des „alten Kindergartens“ als Vereinshaus und Begegnungszentrum inkl. Freiflächengestaltung**

Der „alte Kindergarten“ wird zurzeit als Museum genutzt und ist in einem baulich schlechten Zustand. Im Rahmen der Innenentwicklung soll das Gebäude modernisiert und inkl. seines Außenbereichs als Vereinshaus und Begegnungszentrum umgenutzt werden.

### **7.3.3. Sanierung des Schlossturms**

Der Schlossturm ist Alleinstellungsmerkmal des historischen Ortskerns von Gau-Odernheim und soll durch die finanzielle Unterstützung der Städtebauförderung saniert werden.

#### **7.3.4. Sanierung der noch erhaltenen Stadtmauer**

In Ergänzung des Schlossturms soll auch die noch bestehende Stadtmauer im Ortskern erhalten und saniert werden.

#### **7.3.5. Bau eines kleinen und barrierefreien Dorfgemeinschaftshauses auf dem Grundstück zwischen Realschule und Kindergarten**

Im Untersuchungsgebiet ist lediglich das Rathaus als öffentliche Einrichtung und möglicher Treffpunkt für die Einwohner vorhanden. Im Zuge der Erstellung des ISEK soll der Bedarf an einem kleinen Dorfgemeinschaftshaus für die Einwohner von Gau-Odernheim ermittelt werden. Als Alternative zur Gestaltung des Areals zwischen Realschule und Kindergarten könnte auf dem Gelände ein barrierefreies Bürgerhaus als Treffpunkt für alle Generationen geschaffen werden.

### **8. Ansätze im Bereich Klimaschutz und Klimaanpassung**

Seit einigen Jahrzehnten verändert sich das Klima. Klimaschwankungen sind zunächst ein natürliches Phänomen. Jedoch wurde und wird dieser Wandel des Klimas aufgrund von menschlichen Einflüssen beschleunigt. Nach Aussagen von Greenpeace ist weltweit die Durchschnittstemperatur in den letzten 100 Jahren um etwa 0,74 Grad Celsius gestiegen. Ursache für die globale Erwärmung sind bspw. die Verbrennung von Kohle, Gas und Öl, die Abholzung von Wäldern oder die Massentierhaltung.

Die Auswirkungen des Klimawandels sind regional unterschiedlich. In einigen Regionen führt es zur Ausdehnung der Wüsten, in anderen zur Erhöhung des Niederschlags und der Hochwassergefahr.

Die Bundesregierung, Landesregierungen, Kommunen sowie viele weitere öffentliche Einrichtungen und private Akteure bemühen sich seit vielen Jahren, dem Klimawandel entgegenzuwirken (Mitigation) und sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen (Adaptation). Diese Aspekte haben auch Eingang in § 1 Abs. 5 BauGB und § 1a Abs. 5 BauGB gefunden.

Als Maßnahmen der Mitigation sind beispielsweise zu nennen: Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien (z.B. Solarstrom, Windenergie, Biogas) und Reduzierung des Energieverbrauchs (z.B. an Gebäuden und Fahrzeugen). Ein Beispiel für eine Maßnahme der Adaptation ist die Errichtung von Hochwasserschutzmaßnahmen oder die Erhöhung des Grünanteils in der Stadt, um mehr CO<sub>2</sub> vor Ort zu binden.

Aufgrund großflächiger Versiegelung und erhöhter baulicher Dichte verfügt das Untersuchungsgebiet nur über wenig innerörtlichen Grünraum, welcher sich hauptsächlich aus Stra-

ßenbegleitgrün, kleineren Quartiersplätzen und privaten Gärten zusammensetzt. Diese Freiflächen übernehmen wichtige stadtklimatische Funktion und sind gleichzeitig Naherholungsräume für die Einwohner.

Im Rahmen der Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll dem Klimaschutz und den Anpassungen an den Klimawandel ebenfalls Rechnung getragen werden. Durch folgende Maßnahmen können Vorkehrungen zur Verbesserung des Klimaschutzes innerhalb der Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden:

- Im Hinblick auf eine Anpassung an den Klimawandel würden Rückbau und Entsiegelung zugunsten der Anlage von Grünflächen u. a. zu einer reduzierten Wärmeentwicklung, einer Verbesserung des Wasserhaushaltes sowie der Bodenfunktion beitragen. Im Zuge von Gestaltungsmaßnahmen (z.B. Neugestaltung des ehemaligen Festplatzes oder der Ortsmitte) sollen deshalb innerörtliche öffentliche Freiflächen zum Teil entsiegelt und die Begrünung mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern verbessert werden. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern liefern einen Beitrag:
  - zum Klimaschutz durch die Kühlung durch Verdunstung und Verschattung, die Minderung städtischer Wärmeinseln, die Kohlenstoffspeicherung/Sauerstoffproduktion, die Feinstaubbindung und Verstoffwechslung von Luftschadstoffen.
  - zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Aufwertung durch die Gestaltungsvielfalt, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Lärminderung durch Reflexions- und Absorptionsleistung.
  - zum Naturschutz durch die Erweiterung der Lebensräume für Flora und Fauna.
  - zum natürlichen Wasserhaushalt durch die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Minderung des Abflussbeiwertes und die Wiederherstellung natürlicher Bodenfunktionen.
- Ein weiteres städtebauliches Handlungsfeld zum Klimaschutz im Rahmen der Städtebauförderung in Gau-Odernheim liegt in der Stärkung der umweltfreundlichen Fuß-, Rad und öffentlichen Personennahverkehre. Mit Maßnahmen zur Stärkung des innerstädtischen Handels sowie einer Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs und nicht zuletzt durch die Umsetzung des Paradigmas Innen- vor Außenentwicklung könnte dem Kraftfahrzeugverkehr zusätzlich entgegengewirkt und damit eine Verbesserung des Kleinklimas sowie eine Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Belastung erzielt werden.
- Weitere Potenziale im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes liegen darüber hinaus in der energetischen Sanierung kommunales und privater Bausubstanz im Zusammenhang mit der Beratung und Förderung privater Eigentümer im Sanierungsgebiet.

## 9. Investitions- bzw. Förderbedarf und mögliche Einnahmen

Kostenübersicht über mögliche Leuchtturmprojekte (Stand: 12. September 2023)

Kosten- gruppe	Maßnahme	Ansatz in EURO	Ansatz förder- fähige Gesamtkosten (in EUR brutto)	Ansatz Förder- mittelbedarf (Ansatz Förder- quote 75 %)
<b>A1 Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>				
1.1	Vorbereitende Unter-suchungen, Erstellung ISEK, Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit	90.000 €	90.000 €	67.500 €
1.2	Begleitende Verkehrsunter-suchung/ Parkraumbedarfs-analyse	50.000 €	50.000 €	37.500 €
1.3.1	Beschilde-rungskonzept/ Leitsystem	40.000 €	40.000 €	30.000 €
1.3.2	Ausstattungs- und Möblie-rungskatalog, Ergänzung und Erneuerung der öffentli-chen Möblierung	30.000 €	30.000 €	22.500 €
1.3.3	Gestaltungsfibel, Erhal-tungs- und Gestaltungssat-zung	30.000 €	30.000 €	22.500 €
1.5	Sanierungsberater/ Sanie-rungsplaner (extern)	Ansatz: 30.000 € pro Jahr x 10 Jahre (jedoch max. 8 % der förder-fähigen Gesamtkos-ten)	300.000 €	225.000 €
<b>KG1</b>	<b>Summe Vorbereitung der Gesamtmaßnahme</b>		<b>540.000 €</b>	<b>405.000 €</b>
<b>A2 Ordnungsmaßnahmen</b>				

2.2	Bodenordnung einschließlich Grunderwerb	Ansatz: 100.000 € pauschal	100.000 €	75.000 €
2.4.1	Freilegung von Grundstücken (Entkernung, ggf. Entsiegelung)	Ansatz: 100.000 € pauschal	100.000 €	75.000 €
2.4.2	Sonstige private Ordnungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet abzgl. Vorteilsausgleich 33 %	Ansatz pauschal: 150.000 € abzgl. 33 % = 100.000 €	100.000 €	75.000 €
2.5	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen			
2.5.1	Neugestaltung der Ortsmitte	800 qm x 500 €/ qm = 400.000 €	400.000 €	300.000 €
2.5.2	Neugestaltung des Festplatzes	2.500 qm x 400 €/ qm =	1.000.000 €	750.000 €
2.5.3	Naturnahe Neugestaltung der Freifläche gegenüber dem neuen Kindergarten	3.000 qm x 100 €/ qm = 300.000 €	300.000 €	225.000 €
2.5.4	Gestaltung des Platzbereichs zwischen Kindergarten und Realschule, Sanierung des alten Mauerbestandes und Integration in ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept	2.500 qm x 150 €/ qm = 375.000 €	375.000 €  (Nicht in Gesamtkosten gerechnet, wegen Alternative 3.3)	281.250 €  (Nicht in Gesamtkosten gerechnet, wegen Alternative 3.3)
2.5.5	Grundstücksankauf und Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche	Ansatz: 80.000 € pauschal	80.000 €	60.000 €
2.5.6	Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Turm- und der Kirchgasse	2.100 qm x 350 €/ qm = 735.000 €	735.000 €	551.250 €
2.5.7	Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Mehl-gasse	1.600 qm x 350 €/ qm = 560.000 €	560.000 €	420.000 €

2.5.8	Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Grabenstraße	1.200 qm x 350 €/ qm = 420.000 €	420.000 €	315.000 €
2.8.9	Ausbau diverser Fuß- und Radwegeverbindungen	Ansatz pauschal: 80.000 €	80.000 €	60.000 €
<b>KG 2</b>	<b>Summe Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>3.875.000 €</b>	<b>2.906.250 €</b>
<b>A3 Baumaßnahmen</b>				
3.1	Private Modernisierungsmaßnahmen			
3.1.1	Ansatz 2-3 private Maßnahmen pro Jahr (3 x 30.000 € = 90.000 € pro Jahr)	90.000 € x 10 Jahre = 900.000 €	900.000 €	675.000 €
3.2	Öffentliche Baumaßnahmen			
3.2.1	Modernisierung des „alten Kindergartens“ als Vereinshaus und Begegnungszentrum inkl. Freiflächengestaltung	Gebäude: Ca. 2.000 m <sup>3</sup> BRI x 450 €/ m <sup>3</sup> = 900.000 € Fläche: 1.300 qm x 300 €/ qm = 390.000 €	Gebäude: 900.000 €  Fläche: 390.000 €	675.000 €  292.500 €
3.2.3	Sanierung des Schlosssturms	Pauschal: 200.000 €	200.000 €	150.000 €
3.2.4	Sanierung der noch erhaltenen Stadtmauer	Pauschal: 150.000 €	150.000 €	112.500 €
3.3	Bau eines kleinen und barrierefreien Dorfgemeinschaftshauses auf dem Grundstück zwischen Realschule und Kindergarten (als Alternative zu 2.5.4)	Pauschal: 1.200.000 €	1.200.000 €	900.000 €

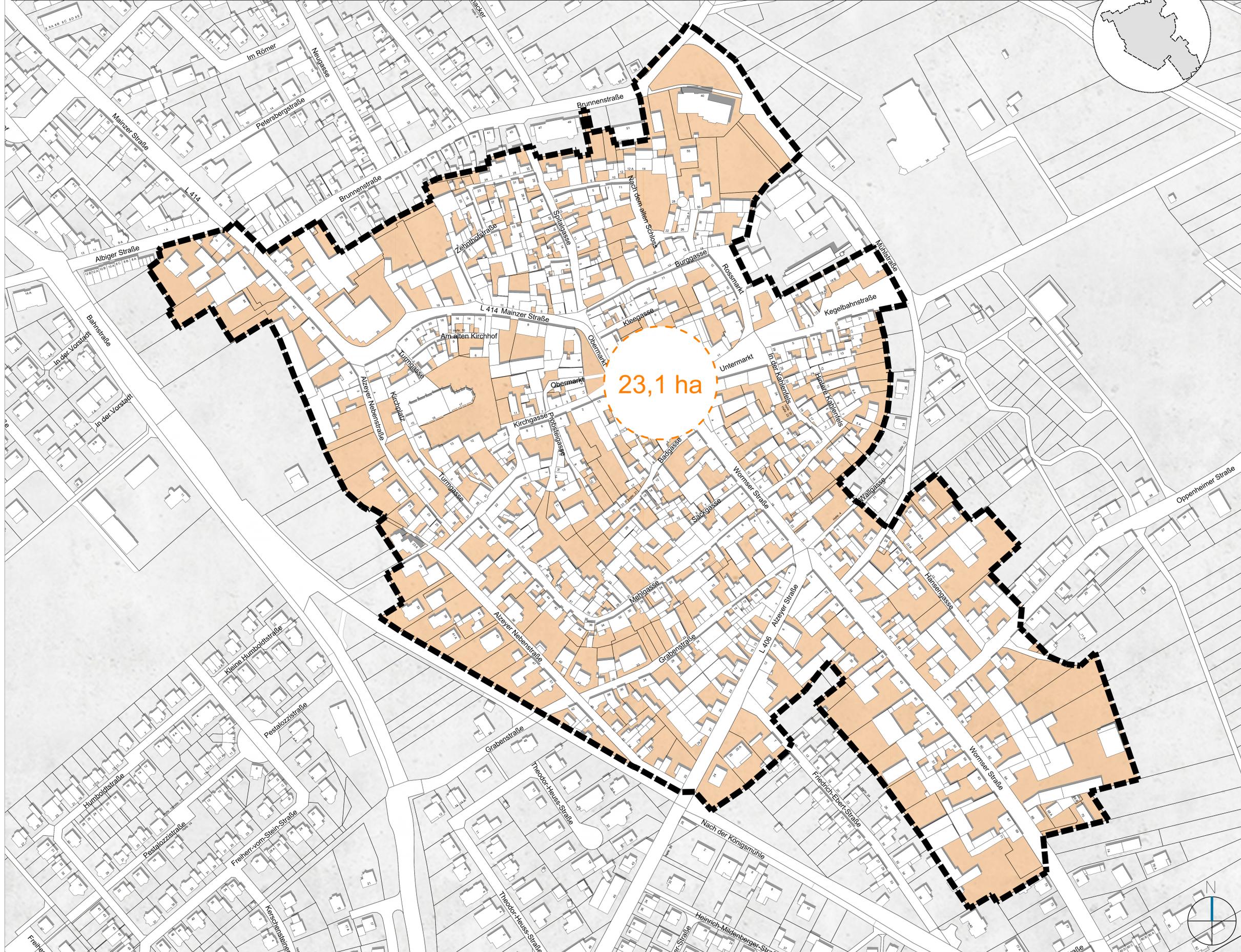
<b>KG 3</b>	<b>Summe Baumaßnahmen</b>		<b>3.740.000 €</b>	<b>2.805.000 €</b>
<b>A4 Sonstige Kosten</b>				
	Kosten Zwischenfinanzierung für kommunalen Zwischenerwerb zur Neuordnung von Grundstücken	Ansatz pauschal: 50.000 €	50.000 €	37.500 €
<b>KG 4</b>	<b>Summe Sonstige Kosten</b>		<b>50.000 €</b>	<b>37.500 €</b>
<b>A Gesamtsumme Ausgaben</b>			<b>8.205,000 €</b>	<b>6.153.750 €</b>
<b>Einnahmen</b>				
E 1.4.1	Einnahmen Sanierung Turm- und Kirchgasse	65 % von 735.000 € (35 % Gemeindeanteil)	477.750 €	358.312 €
E 1.4.2	Einnahmen Sanierung Mehlgasse	65 % von 560.000 € (35 % Gemeindeanteil)	364.000 €	273.000 €
E 1.4.3	Einnahmen Sanierung Grabenstraße	65 % von 420.000 € (35 % Gemeindeanteil)	273.000 €	204.750 €
<b>E Gesamtsumme Einnahmen</b>			<b>1.114.750 €</b>	<b>836.062 €</b>
<b>Gesamtkosten (Ausgaben abzüglich Einnahmen)</b>			<b>7.090.250 €</b>	<b>5.317.687 €</b>

## **10. Anlagen**

### **10.1. Abgrenzung des vorläufigen Untersuchungsgebietes**

# ORTSGEMEINDE GAU-ODERNHEIM: ANTRAG AUF AUFNAHME IN EIN PROGRAMM DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

01 | Vorschlag zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



## Legende

-  Vorschlag Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Vorschlag Untersuchungsgebiet (23,1 ha)



Projekt  
Aufnahmeantrag Städtebauförderung

Auftraggeber  
Ortsgemeinde Gau-Odernheim

Planinhalt  
Vorschlag Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Gezeichnet	Geprüft	Datum	Maßstab	Blattgröße	Projekt - Nr.
Michel	Kaiser	09/2023	1:1.000	DIN A0	375

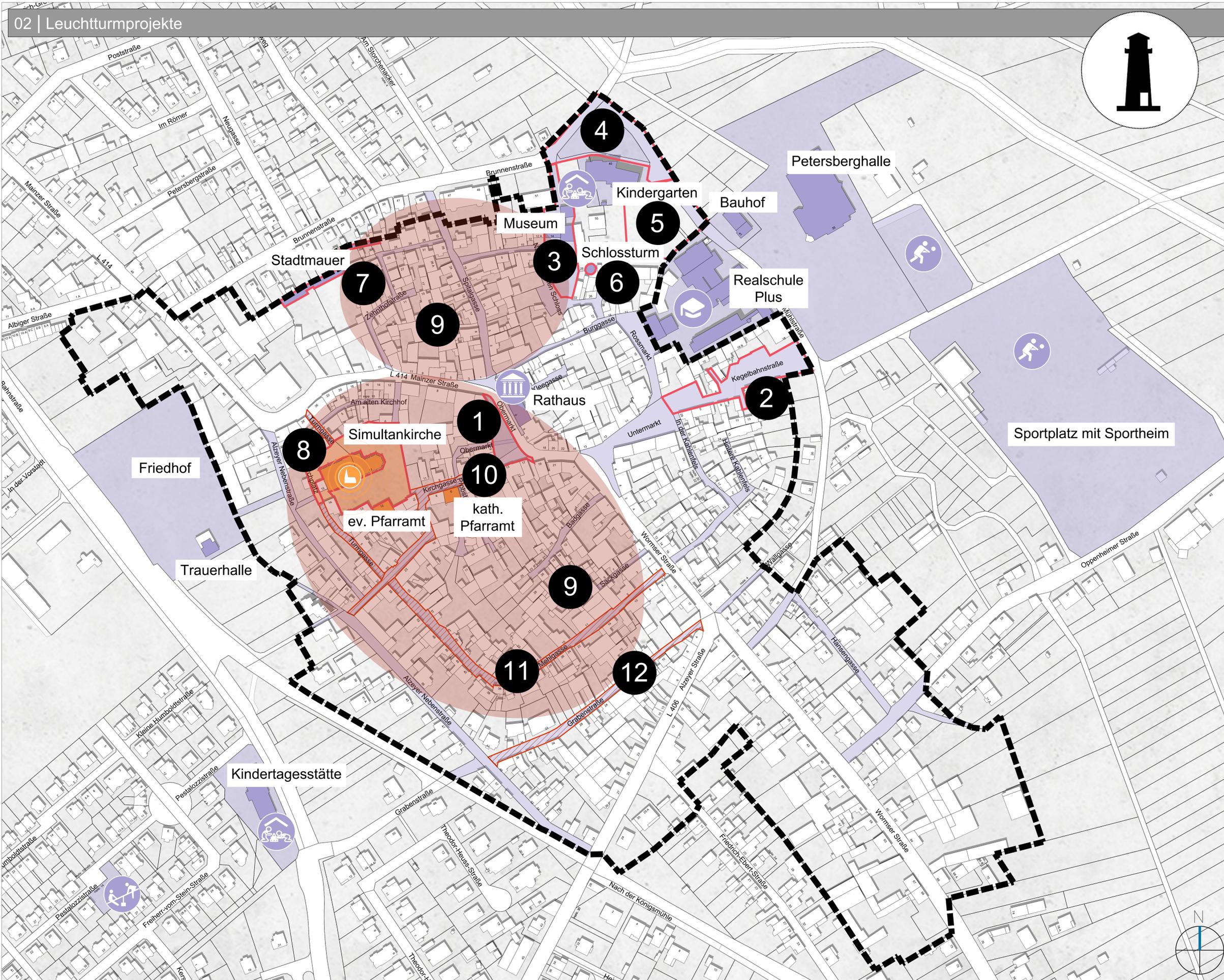
Stand	Änderung	Bearbeiter



## **10.2. Darstellung der Leuchtturmprojekte**

# ORTSGEMEINDE GAU-ODERNHEIM: ANTRAG AUF AUFNAHME IN EIN PROGRAMM DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

02 | Leuchtturmprojekte



## Legende

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Kirche
- Kindergarten
- Spielplatz
- Sportplatz
- Rathaus
- Schule
- kirchliche Flächen
- öffentliche Flächen
- Straßenraum mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Öffentliche Bereiche und Gebäude mit funktionalen und gestalterischen Mängeln
- Verdichtete Bereiche mit erhöhtem Anteil an sanierungsbedürftiger Bausubstanz

## Bauliche Maßnahmen:

- 1 Modernisierung und Neugestaltung der Ortsmitte
- 2 Neugestaltung des Festplatzes
- 3 Modernisierung des "alten Kindergartens" als Begegnungszentrum und Vereinshaus inkl. Freiflächengestaltung
- 4 Naturnahe Neugestaltung der Freiflächen gegenüber dem neuen Kindergarten
- 5 Gestaltung des Platzbereichs zwischen Kindergarten und Realschule, Sanierung des alten Mauerbestandes und Integration in Nutzungs- und Gestaltungskonzept (ggf. Bau eines kleinen Dorfgemeinschaftshauses)
- 6 Sanierung des Schlossturms
- 7 Sanierung der noch erhaltenen Stadtmauer
- 8 Ankauf eines Grundstücks und Schaffung eines barrierefreien Zugangs zur Kirche
- 9 Entkernung und Neuordnung stark verdichteter innerörtlicher Bereiche im Bereich privater Grundstücke (z.B. im Bereich der Turm- und der Kirchgasse, im Bereich der Zehnhofstraße, etc.)
- 10 Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Turm- und Kirchgasse
- 11 Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Mehlgasse
- 12 Sanierung und ortsbildgerechte Gestaltung der Grabenstraße



Projekt					
AUFNAHMEANTRAG STÄDTEBAUFÖRDERUNG					
Auftraggeber					
Ortsgemeinde Gau-Odernheim					
Planinhalt					
Leuchtturmprojekte					
Gezeichnet	Geprüft	Datum	Maßstab	Blattgröße	Projekt - Nr.
Michel	Kaiser	09/2023	1:1.000	DIN A0	375
Stand	Änderung				Bearbeiter

### **10.3. Darstellung der Haushaltssituation**

#### **10.4. Ratsbeschluss über die Bewerbung**