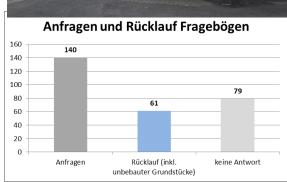
Stadt Mayen





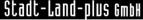


Rücklaufquote: 44%

Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne"

ISEK "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung"
Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung
Stand: November 2020

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Mayen



Büro für Städtebau und Umweltplanung

Geschäftsführer:
Friedrich Hachenberg
Dipl.- Ing. Stadtplaner
Sebastian von Bredow
Dipl.- Bauingenieur
HRB Nr. 26876
Registergericht: Koblenz
Am Heidepark 1a
56154 Boppard-Buchholz
T 06742 · 8780 · 0
F 06742 · 8780 · 88
zentrale@stadt-land-plus.de
www.stadt-land-plus.de

Seite 2, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



1. Vorbemerkungen

Die Stadt Mayen befindet sich im Städtebauförderprogramm "Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" und beabsichtigt eine Erweiterung des bisherigen Sanierungsgebietes um die nordöstliche Innenstadt. Ziele innerhalb des Programms für das Gebiet sind die Schaffung von modernem, attraktivem und barrierefreiem Wohnraum, die Entwicklung eines attraktiven innerstädtischen Quartiers, die Konzentration innerstädtischen Parkraums, die Beruhigung des fahrenden Verkehrs sowie die Sanierung der Straßen.

Das generelle Ziel der städtebaulichen Erneuerung liegt darin, die Innenstadt von Mayen hinsichtlich der Funktion, Gestaltung und des Images langfristig zu sichern.

Zu diesem Zweck wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Dieses Konzept (Rahmenplan) bildet die Grundlage, um das Untersuchungsgebiet gemeinsam mit den Eigentümern als attraktiven und zukunftsfähigen Wohn-, Arbeits- und Lebensort zu entwickeln und zu sichern. Zur Erstellung des Konzeptes werden in einem ersten Schritt vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Dazu gehörte eine umfassende schriftliche Befragung der Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet, mit der gebäudebezogene Grundlagendaten ermittelt wurden, die Auskunft über die strukturellen und baulichen Verhältnisse und Zusammenhänge geben. Die Befragung fand von August 2019 bis September 2019 statt.

Seite 3, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



2. Abgrenzung des Gebiets für die Eigentümerbefragung



Untersuchungs-/Programmgebiet, Übersichtskarte, ohne Maßstab

Das vorgesehene Untersuchungs-/ Programmgebiet mit einer Größe von ca. 3,85 ha umfasst im Wesentlichen die nordöstliche Innenstadt von Mayen.

Das Programmgebiet erstreckt sich im Wesentlichen entlang der nachfolgend aufgeführten Straßen und Straßenabschnitte:

- Am Brückentor
- Am Mühlenturm
- Am Wittbender Tor
- An der Stadtmauer
- Brückenstraße
- Kreuzgang
- Mauerstraße

Folgende Straßen liegen teilweise im Untersuchungs-/Programmgebiet:

- Habsburgring
- Markstraße
- Stehbach

Seite 4, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



3. Aufbau des Fragebogens

Im Vorfeld der Befragung wurde ein zweiseitiger Fragebogen erarbeitet, in dem u.a. folgende wesentlichen Sachverhalte abgefragt wurden:

- Gebäudebezogene Grunddaten:
 - Zum Baualter, zu Grundstücks- und Gebäudenutzungen, Stellplätzen, Wohneinheiten:
- Energieeinsparende Ausstattung der Gebäude:
 - Wärmeschutz, Heizungsanlage und sonstige energieeinsparende Maßnahmen;
- Bauliche Beschaffenheit der Gebäude:
 Gebäude- und umfeldbezogene Nachteile, baulicher Zustand des Gebäudes;
- Geplante bauliche Maßnahmen an den Gebäuden:
 Art der Modernisierungs-, Sanierungs- oder sonstiger Baumaßnahmen
- Verkaufs- bzw. Zukaufabsichten, Interesse an einer Bau- & Energieberatung

Befragung der Gebäude-/ Wohnungs-/ I	
Eigentümer/-in	Name:
Telefon/Fax:	Email:
Objektanschrift: Straße:	Haus-Nr.:
Wohnen Sie selbst in dem Objekt?	☐ Ja ☐ nein
ggfs. abweichende Anschrift: Straße: Stadt/Ort:	Haus-Nr.: PLZ:
Baujahr ihres Gebäudes (Falls Sie das genaue Baujahr nicht kennen,	schätzen Sie ca.):
Grundstücks- und Nutzungsdaten Wie wird das Gebäude/Objekt in den einzeln (z.B. Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gas	
Öberschoss Oberschoss Weitere Obergeschosse	
*Bei mehreren Nutzungen pro Geschoss bitte Flächenangabe	e für jede Nutzungsform nennen!
*Bei mehreren Nutzungen pro Geschoss bitte Flächenangabe Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fü	
*Bei mehreren Nutzungen pro Geschoss bitte Flächenangabe Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fü	e für jede Nutzungsform nennen! den sich auf dem Grundstück? ür die Grundstücksnutzung wünschenswert?
"Be meriren Nutzungen pro Geschoss bilte Flüchenangabet Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fo Wo parken Sie sonst regelmäßig ihr Fährzeu Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? — Wohneinheiten (Entamilienaus ohne Untervermietan 2 - 1 Wohneinheit Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand Außen:	eftr jede Nutzungsform nenent den sich auf dem Grundstück? uir die Grundstücksnutzung wünschenswert? g? Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude? Personen I Ihres Gebäudes/Objekts? Innen:
"se meriren Nutzungen pro Geschoss bilte Flachenangabet Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fit Wo parken Sie sonst regelmäßig Ihr Fährzeu Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? — Wohneinheiten "Enfamilitenaus ohne Untervermetune – 1 Wohneinheit Wie beurtreilen Sie den baullichen Zustand Außen: — gut	eftr jede Nutzungsform nennen! den sich auf dem Grundstück? ur die Grundstücksnutzung wünschenswert? g? Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude? Personen I Ihres Gebäudes/Objekts? Innen: gut
rse mehresen Nutzungen pro Geschoss bilte Flühenhangsbeitwisse kraft stellphätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kftz-Stellphätze wären fri Wo parken Sie sonst regelmäßig Ihr Fahrzeu Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wohneinheiten Entamilienaus dene Urderweimeten – 1 Wohneinheiten Butterweisen – 1 Wohneinheiten Wie beurteilen Sie den baullichen Zustand Außen: □ gut □ modernisierungs-/sanierungsbedürftig	etr jede kvizungstom nenent den sich auf dem Grundstück?
"se meriren Nutzungen pro Geschoss bilte Flachenangabet Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fit Wo parken Sie sonst regelmäßig Ihr Fährzeu Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? — Wohneinheiten "Enfamilitenaus ohne Untervermetune – 1 Wohneinheit Wie beurtreilen Sie den baullichen Zustand Außen: — gut	eftr jede Nutzungsform nennen! den sich auf dem Grundstück? ur die Grundstücksnutzung wünschenswert? g? Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude? Personen I Ihres Gebäudes/Objekts? Innen: gut
"se meriren Nutzungen pro Geschoss bilte Flüchenangsör Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplatze wären fo Wo parken Sie sonst regeimäßig hir Fahrze Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wie viele Wohneinheiten (Enfammenaus ohne Unterwerwenheinheiten) (Enfammenaus ohne Unterwerwenheinheit) wie beurteilen Sie den baullichen Zustand Außen: gut gut dringender Sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedürftig Wie beurteilen Sie den Zustand der techn	etr jede kvizungstom nenent den sich auf dem Grundstück?
"se meriren Nutzungen pro Geschoss bilte Flachenangabet Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fü Wo parken Sie sonst regeimäßig Ihr Fährzeu Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? — Wohneinheiten (Entamilienaus ohne urtervermietung – 1 Wohneinheit (Entamilienaus ohne urtervermietung – 1 Wohneinheit gut — gut — modernisierungs-/sanierungsbedürftig — dringender Sanierungsbedarf Wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.)?	eftr jede Nutzungsform nenent den sich auf dem Grundstück? uir die Grundstücksnutzung wünschenswert? g? Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude? Personen I Ihres Gebäudes/Objekts? Innen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedarf isischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage, Leitungen,
"se merksen Nutzungen pro Geschoss bitle Flühenkangsö- Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze vären fi Wo parken Sie sonst regelmäßig ihr Fahrzeu Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wohneinheiten Entamilienaus önse Untervermetune - 1 Weneinheit Wie beurteilen Sie den baullichen Zustand Außen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedarf	eftr jede Nutzungsform nenent den sich auf dem Grundstück? uir die Grundstücksnutzung wünschenswert? g? Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude? Personen I Ihres Gebäudes/Objekts? Innen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedarf isischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage, Leitungen,
"bet men'resn Nutzungen pro Geschoss bilte Flüchenangsöche Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären für Wo parken Sie sonst regelmäßig Ihr Fahrzeu. Wie viele Wohneinheiten Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wie weile Wohneinheiten Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wie weile Wohneinheiten Gebäude? Wie beurteilen Sie den baullichen Zustand Außen: gut gut gut dernigsbedarf wir der Geschen werden geschen der Gebäuder Sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedarf wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.)?	eftr jede Nutzungsform nenent den eich auf dem Grundstück? den eich auf dem Grundstück? der Grundstücksnutzung wünschenswert? g? Wie viele Personen leben in Ihrem Gebäude? Personen Ihres Gebäudes/Objekts? Innen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedarf ischen Anlagen (z.B. Heizungsanlage, Leitungen, edürftig dringender Sanierungsbedarf besitzt Ihr Gebäude? (Mehfachnennung möglich)
"se men/ren Nutzungen pro Geschoss bitte Flüchenangsbette Viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befinn Wile viele Zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fr Wo parken Sie sonst regelmäßig ihr Fahrzet. Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wie viele Wohneinheiten Gebäude? Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand Außen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedürftig wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.]? Wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.]? wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.]?	eftr jede Nutzungsform nenent den sich auf dem Grundstück? dir die Grundstücksnutzung wünschenswert?
***oe menfren Nutzungen pro Geschoss bilte Flüchenangsör Wie viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befin Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fr Wie viele zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fr Wo parken Sie sonst regeimäßig ihr Fahrzet Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wie neurteilen Sie den baulichen Zustand Außen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedarf Wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.)? gut modernisierungsbe Welche energieeinsparende Ausstattung b / Vollwärmeschutz Wärmedämmung Dachflächen	efür jede Nutzungsform nenent den sich auf dem Grundstück?
"se men/ren Nutzungen pro Geschoss bitte Flüchenangsbette Viele Kfz-Stellplätze oder Garagen befinn Wile viele Zusätzliche Kfz-Stellplätze wären fr Wo parken Sie sonst regelmäßig ihr Fahrzet. Wie viele Wohneinheiten/Wohnungen befinden sich in Ihrem Gebäude? Wie viele Wohneinheiten Gebäude? Wie beurteilen Sie den baulichen Zustand Außen: gut modernisierungs-/sanierungsbedürftig dringender Sanierungsbedürftig wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.]? Wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.]? wie beurteilen Sie den Zustand der techn etc.]?	etr jede kulzungstom nenent den sich auf dem Grundstück?

una II	welchem Jahr?
Welcl	e Nachteile hat das Gebäude/Grundstück/Objekt nach Ihrer Einschätzung?
	achnennung möglich)
□ K	onstruktionsmängel (Schall, Feuchtigkeit) 🔲 fehlender Freiraum auf dem Grund
☐ fe	hlende energieeinsparende Ausstattung 🔲 wenig Sonne/Belichtung
□ ve	rschachtelte ungünstige Gebäudestruktur 🔲 störende benachbarte Nutzung/Vei
□ s	onstige
Ich/W	ir plane(n) kurz- bis mittelfristig folgende Modernisierungs-, Sanierungsmaßnahr
_	sonstige Baumaßnahmen: (Mehrfachnennung möglich)
□ A	
	assade Dach Fenster
□н	eizung/Sanitär/Elektro 🗌 Freiraum, Hof- bzw. 🔲 Wohnräume
	nergetische Optimierung 🔲 Gartengestaltung 🔲 keine Maßnahme geplant
_ `	B.: Wärmedämmung)
⊔ s	onstiges (z.B. Neubau):
□ se Was I	eurteilen Sie das Wohnumfeld Ihres Gebäudes/Grundstücks/Objekts? hr gut
☐ se Was I	ehr gut 🗌 gut 🔲 zufriedenstellend 🔲 ausreichend 🔲 mangelhaft
☐ se Was I ☐ N ☐ M	thr gut
Was I	thr gut
Was I N M	thr gut
Was I N M Habei	thr gut
Was I N M Habei	thr gut
□ se Was I □ N □ M Habei □ ja Habei □ ja	thr gut
□ se Was I □ N □ M Habei □ ja Habei □ ja	thr gut
□ se Was I □ N □ M Habei □ ja Habei □ ja	thr gut
□ se Was I □ N □ M Habei □ ja Habei □ ja Habei	thr gut
□ se Was I □ N □ M Habei □ ja Habei □ ja Habei	thr gut
Was I N N N N N N N N N N N N N N N N N N	thr gut
Was I N M Habee ja Habee Habee Wickle	thr gut
Was I N M Habee ja Habee Habee Wickle	thr gut
Was I N N M Habee M M M M M M M M M M M M M M M M M M	thr gut
Stadt-LAm He	thr gut
Stadt-Laberade Stadt-	thr gut

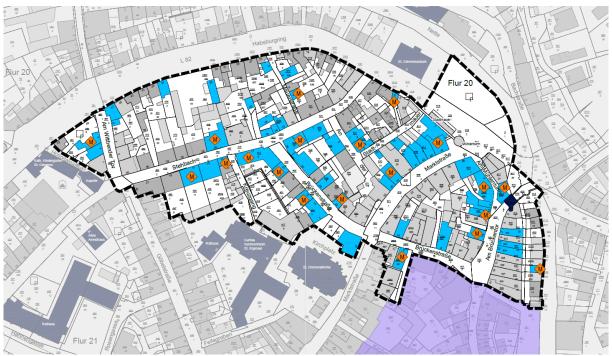
- 2 -

Seite 5, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



4. Auswertung

Die nachfolgenden Diagramme und Ergebniskarten geben die wesentlichen Ergebnisse der Eigentümerbefragung wieder. Es ist zu beachten, dass sich die Werte jeweils nur auf die abgegebenen Fragebögen beziehen. Der Querbezug auf das gesamte Programmgebiet ermöglicht lediglich Anhaltspunkte.



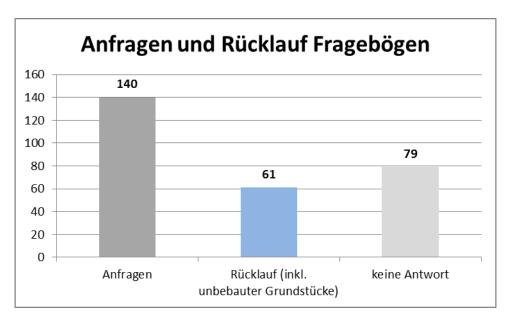
Ergebnisplan zum Rücklauf des Fragebogens, ohne Maßstab ®Stadt-Land-plus GmbH

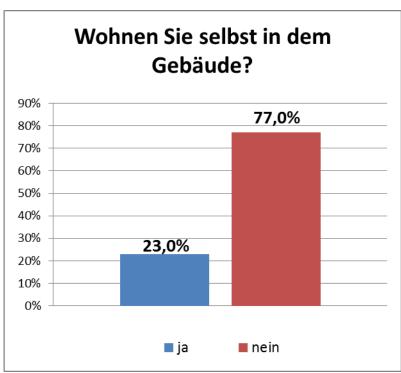
Seite 6, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



Rücklaufquote/Eigentümerquote

Insgesamt wurden zu ca. 140 Gebäuden Fragebögen an die Eigentümer im Untersuchungsgebiet verschickt. Der Rücklauf an verwertbaren Fragebögen betrug 61. Die Rücklaufquote beläuft sich auf ca. 44 % und liegt damit fast bei der Hälfte der verschickten Fragebögen.





Nur 14 der antwortenden Eigentümer im Untersuchungsgebiet bewohnen ihr Gebäude selbst. 47 Eigentümer gaben hingegen an, dass sie ihr Gebäude nicht selbst bewohnen. Dies ist mit 77 % die eindeutige Mehrheit. Es handelt sich also hauptsächlich um vermietete Objekte.

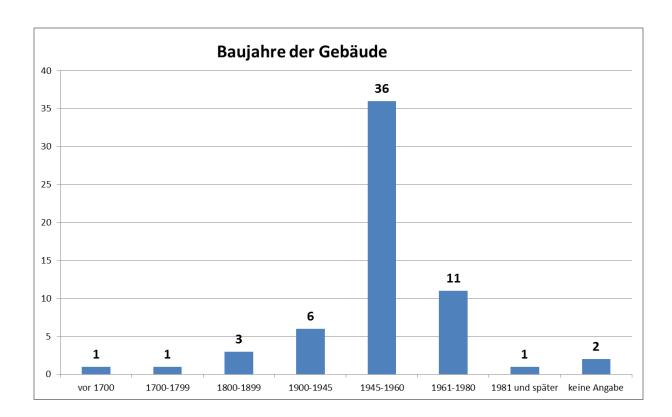
Seite 7, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



Alter der bestehenden Gebäude

In 59 von 61 beantworteten Fragebögen wurden Angaben zum Baujahr bzw. zum Alter des jeweiligen Gebäudes gemacht.

Die Mehrheit der Gebäude wurde in der Periode zwischen 1945 und 1960 errichtet. 36 Eigentümer (ca. 59 %) gaben an, dass ihr Gebäude aus diesem Zeitraum stammt. Nur 11 Gebäude aus dem Fragebogen wurden laut Eigentümern vor 1945 errichtet und sind damit älter als 74 Jahre. Das älteste Gebäude wurde mit dem Baujahr 1650 angegeben.



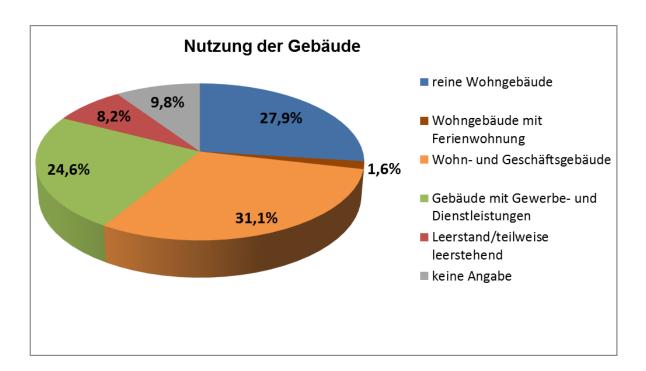
Gebäudenutzung

Von 61 Gebäuden werden 17 Gebäude (27,9 %) zu reinen Wohnzwecken genutzt, 19 Gebäude (31,1%) sind Wohn- und Geschäftsgebäude und 15 Gebäude (24,6%) werden neben der Wohnnutzung für Gewerbe und Dienstleistungen genutzt. Man kann also feststellen, dass das Untersuchungsgebiet durch eine gemischte Nutzung geprägt ist.

In einem Gebäude befindet sich außerdem eine Ferienwohnung. Darüber hinaus wurde bei 5 Gebäuden ein Leerstand bzw. Teilleerstand (z.B. 1 Etage leer) angegeben. 6 Eigentümer machten keine Angaben zur Nutzung ihrer Gebäude.

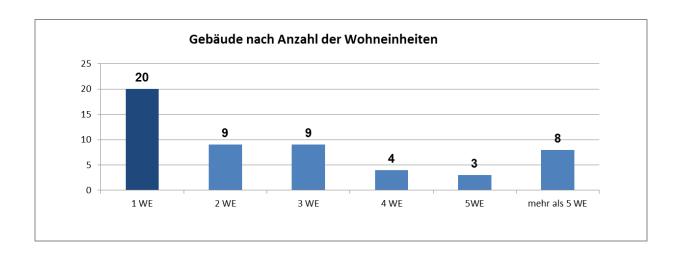
Seite 8, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020





Anzahl der Wohnungen/Wohneinheiten

Für 53 Gebäude wurden Angaben zu den dort vorhandenen Wohneinheiten gemacht. Insgesamt 20 Befragte (37,7 %) gaben an, dass es nur eine Wohneinheit in ihrem Gebäude gibt. In 33 (62,3 %) Gebäuden, die Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten gemacht haben, existieren mehrere Wohneinheiten. Davon gibt es in jeweils 9 (23,7 %) Gebäuden zwei bzw. drei Wohneinheiten. 4 Gebäude (7,5 %) haben 4 Wohneinheiten und 3 (5,7 %) Gebäude haben 5 Wohneinheiten. In der Befragung wurde außerdem angegeben, dass 8 Gebäude (15,1 %) mehr als 5 Wohneinheiten besitzen. Das Gebäude mit den meisten Wohneinheiten wurde mit einer Anzahl von 12 Wohneinheiten angegeben.



Seite 9, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



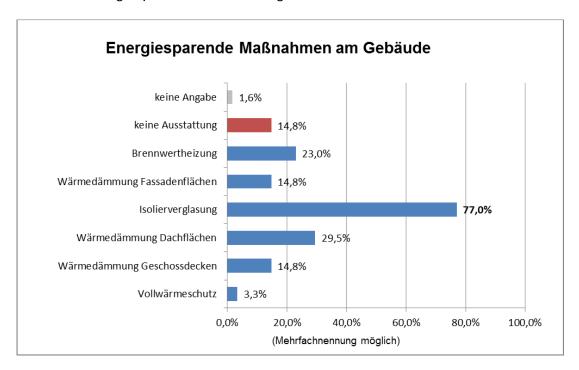
Zahl der PKW-Stellplätze auf den Grundstücken

Von den 61 beantworteten Fragebögen machten 59 Eigentümer Angaben zur Stellplatzsituation. Dabei gaben 32 (52,4 %) Gebäudebesitzer an, dass auf ihren Grundstücken keine Pkw-Stellplätze vorhanden seien. Bei 19 (31,1%) Eigentümern sind keine Stellplätze vorhanden und es besteht Bedarf. Außerdem sind bei 7 Eigentümern bereits ein oder mehr Stellplätze vorhanden, sie geben aber zusätzlichen Bedarf an. Insgesamt sahen 42,6% einen Bedarf an Stellplätzen und 54,1% keinen Bedarf.

Energieeinsparende Ausstattung der Gebäude

Es wurden insgesamt 108 Angaben zu vorhandener oder fehlender energieeinsparender Ausstattung von Gebäude gemacht (Mehrfachnennungen waren möglich). Ein Eigentümer machte keine Angabe zur Ausstattung seines Gebäudes.

In 47 (77%) der 61 erfassten Gebäude sind Fenster mit Isolierverglasungen eingebaut. Bei 18 Gebäuden ist eine Wärmedämmung der Dachflächen vorhanden. 9 Mal wurden die Fassadenflächen und 9 Mal die Geschossdecken gedämmt. Nach Angabe der Eigentümer sind ebenfalls 14 Gebäude mit einer Brennwertheizung ausgestattet und immerhin 2 Gebäude besitzen einen Vollwärmeschutz. 9 Eigentümer (14,8 %) gaben an, in ihren Gebäuden keine energiesparende Ausstattung zu besitzen.

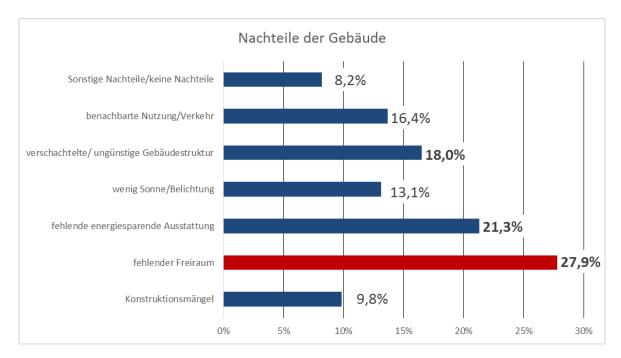


Seite 10, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



Nachteile des Gebäudes (nach eigener Einschätzung)

Der am häufigsten genannte Nachteil liegt im Themenfeld des fehlenden Freiraums. 17 Befragte (27,9 %) gaben dies an. Dem folgt die fehlende energiesparende Ausstattung mit 13 Nennungen. 11 Eigentümer gaben an, dass das Gebäude eine verschachtelte bzw. ungünstige Gebäudestruktur aufweist. Weitere Nachteile werden in der störenden benachbarten Nutzung bzw. dem Verkehr (10 Nennungen) und der fehlenden Sonne/Belichtung (8 Nennungen) gesehen. Bauliche Konstruktionsmängel sahen 6 Eigentümer als Nachteil ihres Gebäudes an. Als sonstige Nachteile wurden die Parksituation oder das Fehlen von Balkons genannt. Demnach lässt sich sagen, dass vor allem im Bereich der Freiraumsituation und der Energieeinsparungen Verbesserungsbedarf besteht.



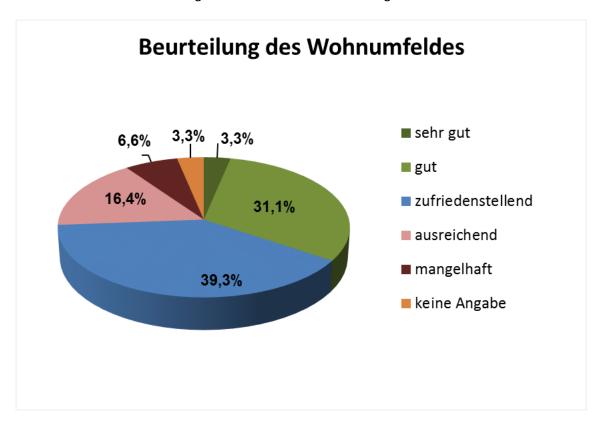
Seite 11, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



Wohnumfeld des Gebäudes (eigene Einschätzung)

In den Fragebögen wurden 61 Angaben zum Wohnumfeld der Gebäude gemacht.

21 Eigentümer gaben an, dass ihr Wohnumfeld gut bzw. sehr gut sei. 24 Eigentümer bewerteten ihr Wohnumfeld als zufriedenstellend. Es wurde aber auch 14 Mal angemerkt, dass das Wohnumfeld lediglich ausreichend bzw. mangelhaft ist.



Für verbesserungswürdig halten 41 Befragte das Stadtbild. Dem folgt der Themenbereich Verkehr mit 8 Nennungen und der Themenkomplex Miteinander/Treffpunkte/sozialer Zusammenhalt mit 6 Nennungen sowie öffentliche Grünflächen mit ebenfalls 6 Nennungen. Lediglich 3 Personen gaben die Nahversorgung als verbesserungswürdig an.

Insgesamt ist festzustellen, dass eine deutliche Mehrheit das Stadtbild bzw. das Vorhandensein von Leerständen bemängelt. Mit ca. 80 % ist es der am häufigsten als verbesserungswürdig eingestufte Bereich.

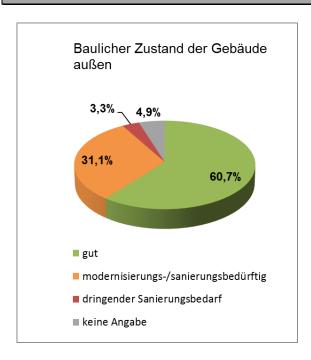
Seite 12, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020







Baulicher Zustand der Gebäude (Selbsteinschätzung)



Die Bewertung des baulichen Zustands der Gebäudehülle (Außen) stellt sich wie folgt dar:

37 (60,7 %) von 61 Befragten beurteilen den äußeren Zustand ihres Gebäudes als gut, 19 (31,1 %) als modernisierungsbedürftig und 2 (3,3 %) sehen dringenden Sanierungsbedarf. Drei Eigentümer haben keine Angabe zum Zustand ihres Gebäudes gemacht.

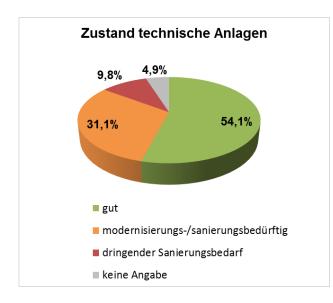


Die Bewertung des baulichen Zustands des Gebäudeinneren wird wie folgt vor genommen:

36 (59 %) beurteilen den inneren Zustand ihres Gebäudes als gut, 16 (26,2 %) als modernisierungsbedürftig und 5 (8,2 %) sehen dringenden Sanierungsbedarf. Vier Eigentümer haben keine Angabe zum Zustand ihres Gebäudes gemacht.

Seite 14, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020





Die Selbsteinschätzung des Zustands der technischen Anlagen bildet sich wie folgt ab:

33 (54,1 %) beurteilen den Zustand der technischen Gebäudeanlagen als gut, 19 (31,1 %) als modernisierungsbedürftig und 6 (9,8 %) sehen dringenden Sanierungsbedarf. 3 Eigentümer nahmen keine Einschätzung des Zustands der technischen Anlagen ihrer Gebäude vor.

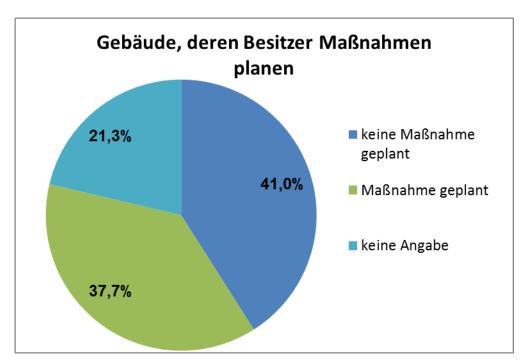
Seite 15, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



Geplante Modernisierungsmaßnahmen

Insgesamt planen nur 23 der 61 erfassten Eigentümer Baumaßnahmen an ihren Gebäuden, dies ist weniger als die Hälfte der Teilnehmer der Fragebogenaktion. Allerdings ist hierzu auch zu sagen, dass 13 Eigentümer keine Angaben darüber machten, ob sie Maßnahmen geplant haben oder nicht. 25 Eigentümer haben allerdings keine Maßnahmen an ihren Gebäuden geplant.

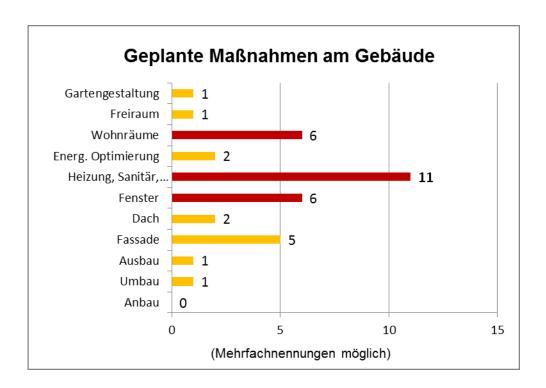
Modernisierungsmaßnahmen können helfen, den Wohnstandard im Gebiet zu verbessern und damit die nordöstliche Innenstadt von Mayen als attraktiven Stadtteil zu sichern.



Die meisten der geplanten Maßnahmen liegen mit 11 Nennungen in der Erneuerung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation, während 6 einen Austausch der Fenster vorsehen und ebenfalls 6 Maßnahmen an den Wohnräumen planen. Eine Sanierung der Fassade soll laut Befragung an 5 Gebäuden erfolgen und an 2 Gebäuden soll eine Energetische Optimierung stattfinden. Lediglich ein Eigentümer plant einen Umbau. In den meisten Fällen sind mehrere Maßnahmen geplant.

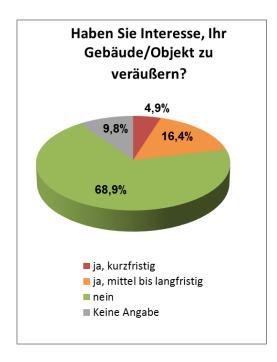
Seite 16, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020





Veräußerungs- und Zukaufabsichten

10 Eigentümer hegen mittel- bis langfristig Absichten, ihr Gebäude zu verkaufen, dies sind 16,4 % der erfassten Gebäude. Sogar 3 Eigentümer (4,9%) haben Interesse am kurzfristigen Verkauf des Gebäudes. Der Großteil der Befragten (42 Eigentümer, 68,9 %) gab keine Verkaufsabsichten an. 6 Eigentümer machten keine Angaben über ihre Verkaufsabsichten.





Seite 17, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020

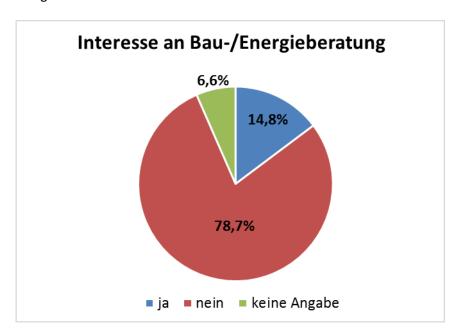


Das Interesse an Zukäufen von Gebäuden oder Grundstücken in der Nachbarschaft liegt bei knapp 15 %. Davon sind 6 mittel- bis langfristige Zukäufe geplant und nur 3 kurzfristige Zukäufe. 45 der erfassten Eigentümer (73,8 %) hegen keine Zu- oder Ankaufsabsichten. 7 Befragte machten hierzu keine Angabe.

Stellt man die Veräußerungsabsichten und die Zukaufabsichten gegenüber, so ist festzustellen, dass mehr Eigentümer einen Verkauf als einen Zukauf planen. Dies zeigt, dass hier ein Bedarf zur Attraktivierung des Gebiets der nordöstlichen Innenstadt besteht.

Interesse an Bau-/Energieberatung

Abschließend wurden die Eigentümer auch nach ihrem Interesse an einer Bau-/Energieberatung gefragt. Bei einer deutlichen Mehrheit der Eigentümer (78,7 %) besteht kein Interesse gegenüber der Inanspruchnahme einer solchen Beratungsleistung. Lediglich 9 Eigentümer (14,8 %) haben Interesse an einer Bau-/Energieberatung. 4 Eigentümer (6,6 %) machten hierzu keine Angaben. Insgesamt herrscht eine geringe Offenheit bei den befragten Eigentümern gegenüber Möglichkeiten der Energieeinsparung und baulichen Anpassungen ihrer Gebäude.



Seite 18, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



Sonstige Anregungen und Hinweise

Von den Eigentümern wurden Anregungen und Hinweise zusätzlich abgegeben, die, sofern sie Aussagekraft für das Programmgebiet haben, zitiert wiedergegeben werden:

Themenbereich Gebäudesanierung:

 Die Stadtmauer am Mühlenturm müsste von der Rückseite vom Habsburgerring dringend saniert werden, es fallen immer wieder dicke Steine aus der Mauer auf die Terrasse!

Themenbereich Verkehr:

- Fahrrad und Motorradparkplätze
- Es fehlen Stell- und Garagenplätze in unmittelbarer Nachbarschaft
- Der Bürgersteig sollte neu gepflastert werden, die Straße ist gut.

Themenbereich Ortsbild:

- Grünflächen erhalten, keine weiteren Busparkplätze einrichten
- Bauaufsicht Blickfang Kreuzgang: Kann jeder bauen wie er will??? Anbei siehe Foto
 Rückantwort erbeten, Vielen Dank
- Leerstand reduzieren, Anbindung Obere Marktstraße, z.B. Blumenkübel, Schmuck über die gesamte Marktstraße
- In der Innenstadt sind viele Giebelseiten unverputzt, derzeit günstige Darlehen sollten Besitzer verwenden, um das Stadtbild zu verbessern
- Ich würde mir wünschen, dass das Grundstück nebenan von dem H. Gondorf bebaut würde, so wie viele andere Baulücken in Mayen

Themenbereich Gemeinschaft/Belebung:

Maßnahmen zur Belebung der Straße Am Brückentor

Sonstiges:

- Gespräche mit Hauseigentümern suchen (ständiger Kontakt) und die einzelnen Besitzer zum Handeln bewegen
- Dringende Maßnahmen gegen die Lärmbelästigung bei Nacht durch Kneipen in der unteren Marktstraße sowie auch tagsüber durch die Gruppen bolzender Kinder auf dem Kirchplatz
- Stadt müsste sauberer werden

Seite 19, Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung" – Kurz-Erläuterungen zur Eigentümerbefragung im Programmgebiet, Stand November 2020



5. Fazit

Zusammenfassend ergab die Auswertung der abgegebenen Fragebögen sehr brauchbare Ergebnisse und zusätzliche Erkenntnisse zur Beurteilung der derzeitigen Ist-Situation im Erweiterungsgebiet "Nordöstliche Innenstadt."

Durch die gute Beteiligung und die Angaben der Eigentümer wird die städtebauliche Beurteilung vereinfacht und eine genauere Abschätzung der jeweiligen Gebäudesubstanzen, des Bauzustandes, des energetischen Standards aber auch der Entwicklungsabsichten der Eigentümer ermöglicht.

Durch die Auswertung ergeben sich erste räumliche und sektorale Maßnahmen- bzw. Entwicklungsschwerpunkte:

- Einige Teilnehmer planen mittelfristig Modernisierungs-/Sanierungs- oder sonstige Baumaßnahmen. Die meisten dieser Maßnahmen sind im Bereich der Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation vorgesehen.
- Defizite werden insbesondere hinsichtlich des fehlenden Freiraums und der fehlenden energiesparenden Ausstattung genannt.
- Bei der Beurteilung des Wohnumfeldes wird der Bereich Stadtbild/Leerstand von einer eindeutigen Mehrheit der Befragten als verbesserungswürdig eingestuft.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Fragebogenaktion bietet sich im weiteren Projektverlauf die Möglichkeit, gemeinsam mit kooperationsbereiten Eigentümern gezielte Maßnahmen innerhalb des Programmgebietes zu entwickeln und anzugehen.

Erarbeitet: Stadt-Land-plus GmbH Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Charlotte LauxB.Sc. BioGeowissenschaftenBoppard-Buchholz, November 2020

i.A. Gerald Pfaff Dipl.-Ing. Raumplanung