

## Röttingen

Ort schafft Mitte



# Zwischenbericht 2012





## Inhalt

1	Ausgangslage, Rahmenbedingungen und übergreifende Aspekte	1
2	Modellprojekte im Modellvorhaben "Ort schafft Mittte"	10
2.1	Burg Brattenstein, Zehnthaus Sanierung und Umbau "Sozialarbeit in der Burg"	10
2.2	Neugestaltung des Marktplatzes bis zur Untergasse und Bad Mergentheimer Straße bis zur Weinbergstraße	10
2.3	Konzept Marktplatz 7 / Hauptstraße 23	13
2.4	Erbsengasse 1 Umbau und Instandsetzung der vorhandenen Scheune als Spielscheune	15
2.5	weitere Vorhaben	17
3	Fazit, Anmerkungen und Ausblick	18

## Anhang

Projektdokumentation ehem. Zehnthaus "Sozialarbeit i.d. Burg"

Gestaltungspläne zur Neugestaltung des Marktplatzes und der Hauptstraße

Flyer zum Umbau und der Sanierung des Anwesens Marktplatz 7

Röttingen, den 23.05.2012



#### 1. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und übergreifende Aspekte

Die bereits zu Beginn des Modellvorhabens "Ort schafft Mitte" erkennbare, deutlich rückläufige Bevölkerungsentwicklung zeichnete sich auch im letzten Projektjahr weiterhin ab. Zur Erinnerung, alleine in der Zeit von 1990 bis 2006 nahm die Bevölkerung um ca. 21,47 % ab. Diese Entwicklung der Bevölkerung Röttingens ist anhand nachfolgend eingefügter Abbildung "Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2011 Stadt Röttingen" gut nachvollziehbar. Denn leider auch im Juni 2011 stellte man hier eine weitere Minimierung der Einwohnerzahl auf nunmehr 1649 fest.

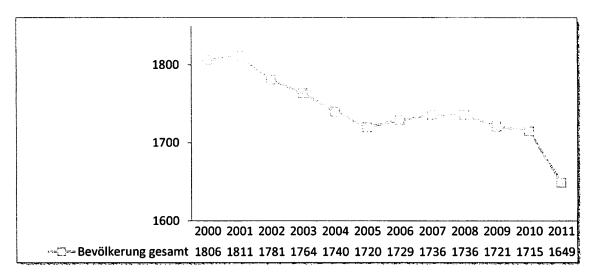


Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung 2000 – 2011 Stadt Röttingen Quelle: Einwohnermelderegister der Stadt Röttingen / Stadt Röttingen

Nach wie vor ausschlaggebend für den Bevölkerungsrückgang Röttingens ist die Zahl der Wegzüge aus der Altstadt von Röttingen. Hiermit verbunden ist eine Überalterung der Altstadtbewohner infolge der stetigen Abwanderung junger Bewohner. Letzteren mangelt es in ihrer Altstadt an Aspekten wie Attraktivität, Lebensqualität, Aufenthaltsqualität und weiteren.

Diese Form des demographischen Wandels birgt, wie bereits zu Beginn des Modellvorhabens prognostiziert, etliche Risiken für die Stadt Röttingen, durch die die Stadt, bei Nichtbeachtung, Schaden nehmen könnte.

Ansteigender Wohnungs- und Geschäftsleerstand, mangelnde Attraktivität der Altstadt und letztlich gravierende Auswirkungen auf den Neuzuzug, sowie gegenläufig auf den Wegzug, bzw. das Abwandern der jungen Bevölkerung sind in diesem Zusammenhang anzubringen.

Aus diesem Grunde besteht weiterhin dringender Handlungsbedarf, dieser fortschreitenden und ernst zu nehmenden Dynamik entgegenzuwirken.

Zusätzlich dazu muss auch der Bezug zu Röttingens geographischer Lage hergestellt werden (s. a. Abb. 2, "Geographische Lage der Stadt Röttingen").

Die Stadt beschreibt in ihrem regionalen Umfeld ein regelrecht beängstigendes Inseldasein. Röttingen wird eingekesselt zwischen dem großen Versorgungszentrum Würzburg (ca. 35km entfernt), der romantischen, historischen Stadt Rothenburg ob der Tauber (ca. 30km entfernt), oder auch Bad Mergentheim mit seiner wunderschönen Kuranlage, sowie dem imposanten Deutschordensschloss (ca. 20km entfernt).

Weiterhin befinden sich in 10km Entfernung die Stadt Creglingen mit seiner Herrgottskirche (Marienaltar von Tilman Riemenschneider), sowie Weikersheim mit seinem Schloss Weikersheim (ebenfalls ca. 10km Entfernung).



Abb. 2: Geographische Lage der Stadt Röttingen Quelle: www.radlerpension-karl.de

Die Stadt Röttingen ist sowohl auf vielversprechende Förderung, als auch auf qualitative, externe Beratung angewiesen, um seine zur Verfügung stehenden Chancen konsequent und gewinnbringend zu nutzen. Einen kurzen Einblick gewährt Nachfolgendes:

- die Schaffung von Aufenthaltsqualität für den Fremdenverkehr entlang der "Romantischen Straße" in Röttingen durch Gastronomie, Tourismus oder Kultur
- die Nutzung der vorhandenen Industrieansiedlung in Röttingen als Potential; z.B. durch Gewährleistung eines attraktiven Wohnumfeldes in der Altstadt in Arbeitsplatznähe
- die verstärkte Werbung mit den Gegebenheiten Röttingens im regionalen Umfeld;
   Rad- und Wanderwege im lieblichen Laubertal als ideale Naherholungsmöglichkeit;
   Weinbau, sowie die Romantische Straße im Verlauf durch Röttingen

Folgende übergeordnete Ziele, oder auch sog. Leitlinien für einen erfolgsversprechenden Stadtumbauprozess wurden für die Stadt Röttingen bereits formuliert und sind oder waren Grundlage für bereits abgeschlossene, sich in Planung befindliche, sowie zukünftig vorgesehene Maßnahmen im Zuge des Prozesses.

Förderung nachhaltiger Wohnraumentwicklung und wohnungsnaher öffentlicher Infrastrukturversorgung

Für die lokale Bevölkerung ist preiswerter und angemessener Wohnraum sowie die Bereitstellung wohnungsnaher Infrastruktur zu sichern. Die vorhandenen Wohnpotentiale in der Altstadt sind weiterhin für den Neuzuzug zu erschließen und mit einer aktiven Förderung der Zuwanderung in die Altstadt zu koppeln. Dabei soll den unterschiedlichen – insbesondere altersgruppenspezifischen – Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Die Stadt Röttingen beabsichtigt mit vielerlei Aufwendungen, diesem Leitbild zu folgen.

Beispielsweise schuf man mit der gerade fertig gestellten Naherholungsfläche am Mühlbachgrund eine sehr attraktive Verknüpfung zwischen Altstadt und Tauberaue. Diese Maßnahme bedeutet einen erheblichen Mehrwert für die Quartiersbewohner im Einzelnen und eine deutliche Steigerung der Attraktivität, sowie der Aufenthaltsqualität in diesem Bereich Röttingens.

Zusätzlich versucht man schon seit langem durch eine attraktive Vermarktung in Form von Flyern und weiteren Werbemitteln leerstehende Anwesen im Altstadtbereich Röttingens an interessierte Investoren zu veräußern (Bsp. Marktplatz 7, Hauptstraße 23).

Weitere Projektbeschreibungen hierzu unter Punkt 2, Modellprojekte im Modellvorhaben "Ort schafft Mitte"

Sicherung der Versorgung und der wirtschaftlichen Existenzgrundlagen der lokalen Bevölkerung

Die Versorgung der lokalen Bevölkerung soll durch die Stabilisierung und Verbesserung der Einzelhandel- und Dienstleistungsangebote, sowie die wirtschaftliche Entwicklung vor Ort durch Schaffung wohnortnaher Erwerbsmöglichkeiten gefördert werden. Darüber hinaus sollen auf dem Arbeitsmarkt benachteiligte Gruppen durch Aus- und Fortbildung zur Partizipation am Arbeitsmarkt befähigt, sowie durch weitere Beschäftigungsangebote zur Sicherung des Lebensunterhalts durch eigenständige Arbeit gefördert werden.

Röttingen verfügt in Stadtnähe über ein dichtes Industrie-, bzw. Gewerbegebiet mit zahlreichen unterschiedlichen Betrieben, während hingegen die Infrastruktur an Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie speziell in der Altstadt als eher unzureichend erscheint. Viele Läden in der Altstadt stehen leer, die bewirtschafteten Geschäfte sind teilweise in einem wenig einladenden baulichen Zustand.

Mit teilweise bereits formulierten Neuordnungskonzepten für den Altstadtbereich, wie zum Beispiel für die Taubergasse 4 als kleinen Lebensmittelmarkt, kombiniert mit einer Wohnmöglichkeit, versucht die Stadt o.g. Defiziten entgegenzuwirken.

Weitere Projektbeschreibungen hierzu unter Punkt 2, Modellprojekte im Modellvorhaben "Ort schafft Mitte"

Sicherung der sozialen Infrastrukturangebote für Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren und Stärkung der solidarischen Stadtgemeinschaft.

Der soziale Zusammenhalt unter der ansässigen Bevölkerung, sowie die Integration neu Zugezogener bzw. zukünftig Zuziehender in die Stadtgemeinschaft sind zu fördern. Die Stärkung des sozialen Zusammenhalts soll über angemessene soziokulturelle Angebote erfolgen, welche auf Grundlage der vorhandenen Ressourcen und ergänzend zu dem bisherigen Angebot entwickelt werden sollen.

Oberste Priorität hat in Röttingen momentan die Neugestaltung des Marktplatzes mit Hauptstraße bis zur Untergasse und Bad Mergentheimer Straße bis zur Weinbergsteige. Ziel ist es neben einer bedarfsgerechten verkehrlichen Ordnung, den Marktplatz und sein angrenzendes Gebiet belebter und belebbarer zu gestalten. In mehreren Workshops diskutierte man mit Anwohnern über Möglichkeiten, die Wünsche, Interessen und Bedürfnisse seitens der Stadt, sowie deren Bewohnern in einem Konzept unterzubringen. Ein Mittelpunkt für Jung und Alt, für jedermann soll in der Altstadt Röttingens entstehen.

Außerdem dachte man im Rahmen der Stadtsanierung Röttingens bereits über eine Neugestaltung des Festplatzes von Röttingen nach.

Auch mit dieser Maßnahme und den damit verbundenen werthaltigeren Festlichkeiten käme man der Integration neu Zugezogener, bzw. zukünftig Zuziehender in die Stadtgemeinschaft

einen großen Schritt entgegen. Überdies leistete man hiermit einen enormen Beitrag für die Stärkung des sozialen Zusammenhaltes unter der ansässigen Bevölkerung.

Weitere Projektbeschreibungen hierzu unter Punkt 2, Modellprojekte im Modellvorhaben "Ort schafft Mitte"

Revitalisierung und Erweiterung städtebaulicher Funktionen und Infrastrukturen durch Schutz und Verbesserung der städtischen Umwelt

Die städtebauliche Gestalt soll gezielt erhalten und verbessert, sowie die Nutzungsangebote der Stadt mit ihren Funktionen und Infrastrukturen im Hinblick einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung für die Bewohnerinnen und Bewohner bewahrt und erweitert werden.

Die städtebaulichen Veränderungen in der Stadt Röttingen stehen im Zeichen des wirtschaftlichen und energetischen Strukturwandels. Die bisherigen Ansätze der Stadterneuerung bildeten gute Grundlagen für die Entwicklung und den Erhalt der Funktionsfähigkeit des städtischen Gefüges.

Hierzu zählt beispielsweise, wie oben erwähnt, die Schaffung einer Naherholungsfläche am Mühlbachgrund und somit die Auflockerung des städtischen Gefüges durch eine geeignete Verknüpfung der dichten Altstadt an ortsrandgelegene Grün-, bzw. Erholungsgebiete.

Auch im Altstadtbereich kann diesem Leitbild Folge geleistet werden: etwa durch gezielte Entkernungen zur Schaffung von Freibereichen oder Umnutzungsmaßnahmen von leerstehenden Scheunen zu Parkscheunen im Innenstadtbereich.

Weitere Projektbeschreibungen hierzu unter Punkt 2, Modellprojekte im Modellvorhaben "Ort schafft Mitte"



Abb. 3: Luftbild Stadt Röttingen Quelle: Stadt Röttingen

Nachfolgendes Diagramm zeigt die Organisations-, bzw. Prozessstruktur der Stadt Röttingen. Es beschreibt den chronologischen Ablauf von der Ideenfindung bis zur tatsächlichen Umsetzung einer entwickelten Maßnahme, sowie die hauptsächlich an der Durchführung Beteiligten. Diese Struktur findet sich sowohl bei Sanierungen von Leerständen in der Altstadt, als auch bei der Schaffung von Naherholungsflächen am Stadtrand oder auch bei der Neugestaltung des Röttinger Marktplatzes wieder.

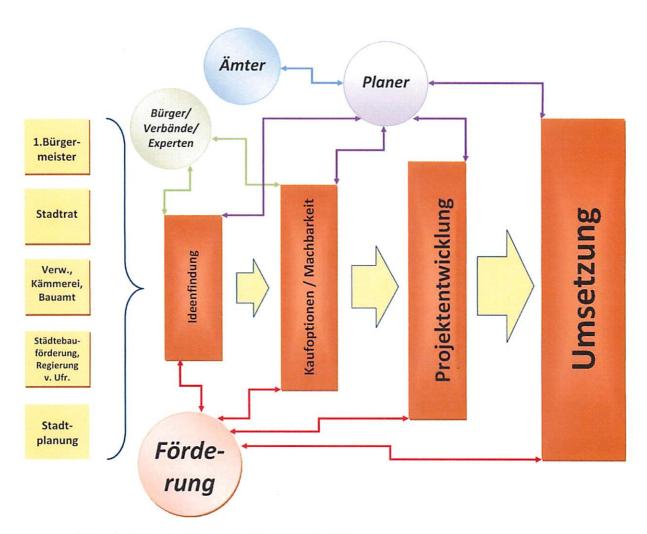


Abb. 4: Organisations- und Prozessstruktur Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

Die aktuelle Zeitplanung der Modellkommune Stadt Röttingen erklärt sich am besten anhand der Bedarfsmitteilung der Stadt für das Bund-Länder-Programm Sanierung und Entwicklung für das Jahr 2012.

Die Übersicht zeigt geplante Maßnahmen Röttingens einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet. Unterteilt sind die Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Altstadt" nach Vorbereitungen, Ordnungsmaßnahmen, Baumaßnahmen, sowie sonstige Maßnahmen für den Zeitraum 2012 bis 2015.

Anschließend zeigt eine Übersicht aus den Begleitinformationen zu den Städtebauförderungsprogrammen in Bayern 2012 die bisher durchgeführten Maßnahmen, Maßnahmen, die gerade in Durchführung sind, sowie erneut die geplanten Maßnahmen ab dem Jahr 2012.

#### Erläuterungen zur Bedarfsmitteilung

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. <u>Sanierungsgebiet II</u> Ausbau des Bauderkmals Heugasse 2 (FlNr. 371) für 4 Wohnungen	voraus- davon sichtlich bisher insgesamt bereits	bisher bereits	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	förderfähig	bewilligt	2012	2013	2014	2015
Sanierungsgebiet "Altstadt"  1. Vorbereitungen						
Grünkonzept im quartiersbezogenen und übergeordneten Bereich	10				10	
Neuordnungskonzept, Kartierung von Entkernungen in den Quartieren, Neuordnung in den Parzellen, zu erhaltender Denkmalbestand usw.	60		60			
3. Ordnungsmaßnahmen						
Sanierung der Scheune Erbsengasse 1, Teilabrissen Wohnhaus, Schaftung einer Spielscheune 586.500,00 € Spielkonzept 129.115,00 € 715.615,00 €	715,6	715,6				
Umgestaltung Marktplatz, Lösung des Parkraumproblems, Abriss Nebengebäude 1. BA Gesamtkosten 955.000,00 €  //. KAG-Beiträge 80.000,00 € 875.000.00 €	875		600	275		
Umgestaltung anschließender Straßen (Marktplatz) 2. BA Gesamtkosten 741.000,00 €  // KAG Beiträge 80.000,00 €  661.000,00 €	661			500	161	
Neuordnung Burgbereich	500			100	400	
4. Baumaßnahmen						
Modernisierungsmaßnahme Marktplatz 7 Gesamtkosten ca. 572.500,00 €	200		100	100		
Private Modernisierungsmaßnahme Hauptstraße 19, ehemalige Mädchenschule, Gesamtkosten ca. 870.000,00 €	150		100	50		
Private Modernisierungsmaßnahme ehemalige Schneidmühle, Fl.Nr. 1563/2, Gesamtkosten ca. 1.200.000,00 €	200		100	100		
Modernisierungsmaßnahme Hauptstraße 4, ehemaliges Julius-Echter-Stift, Gesamtkosten ca. 3.500.000,00 €	2.500		1.300	1.200		
Sanierung Hauptstraße 23 Gesamtkosten ca. 1.407.200,00 €	200		200			

Abb. 5a: Zeitplan Stadt Röttingen Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (FL-Nr, 371) für 4 Wohnungen	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr			
Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	lorderianig	bewingt	2012	2013	2014	2015
Sonstige Maßnahmen Städtebauliche Beratungen (Bewilligt 2012-2014)						
Kommunales Förderprogramm (Bewilligt 2012-2014)						
Kommunales Förderprogramm Scheunen (Bewilligt 2012-2014)						
Quartierfond	10		10			
Grundstückfond (Ankauf, Abrisskosten)	100		100			
Gesamtsumme:	6.181,6	715,6	2.570,0	2.325,0	571,0	

Abb. 5b: Zeitplan Stadt Röttingen Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

#### Bisher durchgeführte Maßnahmen

2002/03	Bebauungsplan Umgehungsstraße, rechtskräftig und öffentlich bekannt gemacht
2002/03	Sanierung und Modernisierung des Hundsheimer Torturmes
2002/03	Dachsanierung am Westflügel der Burg Brattenstein (Zehntscheune)
2004	Dachsanierung am Ostflügel der Burg Brattenstein
2004	Sanierung der Zwischenüberdachung vor dem Ostflügel der Burg Brattenstein
2004	Parkplatz am Jakobstor
2005	Markt- und Bedarfsanalyse
2005	Innenstadtkonzept
2005	Verkehrskonzept
2006	Grünanlage mit Treppenanlage an der Burg Brattenstein
2006/07	Neugestaltung der Hauptstraße mit Platzgestaltung an der Friedhofskapelle
2006/07	Neugestaltung Erbsengasse und Teilabschnitt Obergasse in Eigenleistung
2007	Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt
2007/08	Neugestaltung des Umfeldes vor der so genannten Kulturscheune
2007/08	Modernisierung des Jakobsturmes für Fremdenverkehr mit Scheune und Wohnhaus
2008/2009	Integriertes Handlungskonzept inkl. Energetischem Konzept
2009	Einstellung eines Quartiersmanagers
2009	Einrichten eines Quartierbüros in der Herrnstraße 19
2009	Einrichten eines Verfügungsfonds für den Quartiersmanager
2009	Private Modernisierungsmaßnahme Erbsengasse 9
2010	Verlegung des Mühlbaches mit Schaffung einer Naherholungsfläche für das Quartier Altstadt
2011	Antrag und Aufnahme in das Modellvorhaben "Ort schafft Mitte" und somit Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

#### Maßnahmen in Durchführung

2009/11 Umbau und die Sanierung des ehemaligen Zehnthauses der Burg Brattenstein als Mehrgenerationprogramm "Sozialarbeit in der Burg"

#### Geplante Maßnahmen

2012	Neuordnungskonzept Altstadt mit Entkernungskartierung
2012	Sanierung der Scheune, Teilabbruch Wohnhaus, Schaffung einer Spielscheune, Anwesen Erbsengasse 1, Flurnummer 43
2012	Aktionsprojekt Einrichtung eines Jugendraumes im ehemaligen Zehnthaus durch Jugendliche als generationsübergreifende Aktivität

2012-14	Umgestaltung Marktplatz und anschließende Straßen, Lösung des Parkplatzproblems, Abbruch Nebengebäude und Wiederaufbau für Rathaus
2012-15	Private Modernisierungsmaßnahmen Marktplatz 7 Hauptstraße 19, ehemalige Mädchenschule Ehemalige Schneidmühle, Flurnummer 1563/2 Hauptstraße 4, ehemaliges Julius-Echter-Stift Sanierung Hauptstraße 23
2012-15	Marketingoffensive
2014	Grünkonzept im quartiersbezogenen und übergeordneten Bereich
2014	Neuordnung Burgbereich

Abb. 6: Maßnahmenübersicht in Röttingen Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

## 2. Modellprojekte im Modellvorhaben "Ort schafft Mitte"

#### 2.1 Burg Brattenstein, Zehnthaus

Sanierung und Umbau "Sozialarbeit in der Burg"

Die Burg Brattenstein, das Zehnthaus Röttingens erfuhr Anfang diesen Jahres 2012 seine Fertigstellung.

Der erstmals um 1114 genannte Ort am Zusammenfluss von Rippach und Tauber ist der Burg Brattenstein zugeordnet, dem ehemaligen Sitz der Grafen von Hohenlohe – Röttingen. Das Zehnthaus bildet in der überragenden Burganlage das höchste Gebäude und wirkt wie ein "Wahrzeichen" für die gesamte Stadtanlage.

Nach eigens durchgeführten Voruntersuchungen zur Tragfähigkeit der Decken des Gebäudes wurden gleichzeitig etliche zusätzliche Schäden, wie Deckenbalkenverformungen, beschädigte Balkenköpfe oder auch extreme Verformungen der Außenwände entdeckt. Eine konstruktive Sanierung war deshalb nur eine Frage der Zeit.

Die nun beschlossene Sanierung und der Umbau des Gebäudes hatten zum Ziel, die Burg zu einem Mehrgenerationen-Projekt zu entwickeln. Die Schaffung eines bürgerlichen Dienstleistungsengagements mit geeigneten und interessanten Räumlichkeiten für Jung und Alt sollte erreicht werden.

Überdies erreichte man mit der Baumaßnahme die Sanierung eines weithin sichtbaren Leerstandes der Stadt Röttingen.

Nicht nur unter soziokulturellen Aspekten schlug man mit diesem Projekt den richtigen Weg im Hinblick auf die eingangs bereits formulierten Ziele Röttingens ein.

Fertig saniert bietet das Zehnthaus sowohl einen "Burgkeller" für wechselnde Veranstaltungen oder die Sozialarbeit in der Burg, Räumlichkeiten zur Seniorenbetreuung, bzw. Seniorenveranstaltungen, aber auch für die stadteigene Jugendgruppenarbeit.

Gezielt versucht man mit solchen Projekten soziale Infrastrukturangebote für alle Altersgruppen zu sichern, bzw. zu schaffen. Folglich fördern und stärken solche Umsetzungen gezielt auch die solidarische Stadtgemeinschaft Röttingens.

- siehe hierzu auch die Projektdokumentation Zehnthaus, Burg Brattenstein im Anhang -

#### 2.2 Neugestaltung des Marktplatzes

Neugestaltung des Marktplatzes bis zur Untergasse und Bad Mergentheimer Straße bis zur Weinbergstraße und Umbau



Abb. 7: Marktplatz Röttingen Quelle: Stadt Röttingen

Röttingen - "Ort schafft Mitte" - 2012

Der Marktplatz entstand nach der 2. Stadterweiterung im 13./14. Jahrhundert unter der Herrschaft der Grafen von Hohenlohe und damit auch die Transversale als Nord-Süd-Verkehrsachse. Auf der Nordseite nimmt das barocke Rathaus von 1850, erbaut unter Fürstbischof Greiffenclau zu Vollraths die Schmalseite beherrend ein. Der langrechteckige Marktplatz verengt sich nach Süden und wird an den Längsseiten in geschlossener Reihung von Fachwerkgiebelhäusern begleitet. Die Hauptstraße mündet nach einer Straßenverengung, das Rathaus begleitend auf die westliche Marktplatzseite, am Ende des Marktplatzes in eine Torsituation. Einen weiteren Höhepunkt erfährt die Hauptstraße am Julius-Echter-Spital bis zum Hundsheimer Torturm mit Blick auf die Burg Brattenstein.

Der Planung gingen zwei Workshops und eine Schlussveranstaltung mit dem Stadtrat voraus. Das Ergebnis ist in Protokollen festgehalten. Es bestand bei den Teilnehmern überwiegend der Wunsch ein begrenztes, verkehrsfreies Platzgefüge zu erhalten, jedoch gleichzeitig das bisherige Stellplatzangebot nicht zu verringern und die Gehsteigflächen auf der Westseite wesentlich zu verbreitern, um Anreize für eine gastronomische Nutzung zu erreichen. Es besteht weiterhin die Absicht, den aus einem Stallgebäude umgebauten Verwaltungstrakt an der Rathausnordseite wegzunehmen, sodass das Rathaus als Solitär wieder frei stehen wird. Dadurch entstehen unauffällige neun Stellplätze. Außerdem erhält das Rathaus wieder ein Vorfeld, um die Würde des Barockbauwerks zur Geltung zu bringen.

Voraussetzung für die Neugestaltung des Marktplatzes und für die Hauptstraße war im Vorfeld der Bau der Umgehungsstraße. Damit werden der Schwerlastverkehr und der Transitverkehr aus der Stadt herausgenommen und die Fahrbahn kann auf ca. 4,00 m verschmälert werden, Zugunsten der Fußgänger- und Aufenthaltsflächen. Verkehrsflächen sind auf dem Marktplatz auch weiterhin wichtig, um den Ziel-, Quell- und Nahverkehr bewältigen zu können. Schon in den Städtebaulichen Voruntersuchungen wurden die geringe Aufenthaltsqualität, der hohe Versiegelungsgrad und das mangelhafte Erscheinungsbild der Hauptstraße und des Marktplatzes angemerkt. So ist der Marktplatz als Parkplatz derzeit abgewertet.

Der vom Stadtrat beschlossene Städtebauliche Rahmenplan sieht im Zusammenhang mit der Abstufung zur Gemeindestraße eine Aufwertung dieser Bereiche vor.

Darstellung der unzureichenden Verkehrsverhältnisse und Gestaltungen

Die Verkehrsflächen der Hauptstraße und des Marktplatzes werden den heutigen Ansprüchen an Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im historischen Stadtraum nicht gerecht. Unzulänglich ist das bisherige unmittelbare Vorfeld mit den Zugangssituationen zum Rathaus. Die Fahrbahn grenzt direkt am Gebäude, sodass bereits beim Betreten des öffentlichen Raumes eine akute Unfallgefahr vorgegeben ist.

Der Verkehr aus der Taubergasse beeinträchtigt die gerade angesprochene Situation vor dem Rathaus. Aus diesem Grund erhält der Zu- und Abfahrtsverkehr in die Taubergasse eine bewusst offene und differente Verkehrs- und Wegeführung. Unzulänglich für das malerische Stadtbild am Marktplatz ist der mit PKW's vollgestellte Marktplatz mitsamt provisorischer "Möblierung", ohne ein Gestaltungs- und Ordnungssystem. Das Granit-Mosaiksteinpflaster an der Ostseite ist ausgebrochen, unfallgefährdend und nicht mehr verwendbar. Gefährlich sind besonders die schmalen Gehsteige an den Anwesen Hauptstraße 25, 23, 16, 14 und 1. Die Gehsteige sind so schmal, dass sie teilweise nicht begehbar sind.

Die Einmündungen in die begleitenden Gassen und Straßen sind zu weit, die Schleppkurvenradien können zugunsten des Fußgängerverkehrs verringert werden. Gehwege und befestigte Flächen sind zum großen Teil asphaltiert oder anderweitig versiegelt. Die Aufenthaltsqualität des Maßnahmebereichs ist durch die oben aufgeführten Mängel deutlich eingeschränkt.

Raumordnerische und städtebauliche Entwicklungsziele

Entsprechend den Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung wurde durch den Bau der Umgehungsstraße und die Umwidmung der ehemaligen Staatsstraße der Durchgangsverkehr reduziert und eine Neugestaltung der Hauptstraße möglich. Damit kann u.a. die Aufenthaltsqualität kleiner Platzräume im Wohnumfeld verbessert und der Marktplatz aufgewertet werden.

Der angestrebte Mischverkehr entspricht auch den Bedürfnissen einer Kleinstadt und ist bereits in der städtebaulichen Rahmenplanung von April 2001 berücksichtigt.

Für den verkehrsfreien Teil des Markplatzes verbleibt eine Fläche von ca.  $34 \times 17 \text{ m} = 580 \text{ m}^2$ . Die bisherigen offiziell gekennzeichneten 14 PKW-Stellplätze wurden auf insgesamt 19 PKW-Stellplätze erweitert.

Dieser Maßnahme im Altstadtbereich kommt eine besondere Bedeutung zu, da maßgebliche Gestaltungsprinzipien möglichst in der gesamten Altstadt durchgehalten werden sollen. So soll nach Herausnahme des Durchgangverkehrs eine fußgängerfreundliche Gestaltung in den zentralen Bereichen Vorrang haben. Die Straßenräume sollen durch großzügigen Einsatz von Pflaster aufgewertet werden. Hier ist aus Gründen der besseren Begehbarkeit an ein helles Betonpflaster mit Hartsteinvorsatz im Läuferformat gedacht, welches als Reihenpflaster verlegt werden soll. Durch diese Wahl von Material und Verlegetechnik soll dem Charakter des ortstypischen Kalkreihenpflasters entsprechen und dem historischem Ortsbild Rechnung getragen werden.

Die wasserführenden Rinnen werden aus Granitpflaster hergestellt, die PKW-Stellplätze werden mit den vorhandenem Granitkleinsteinpflaster, das derzeit auf dem Marktplatz liegt (ca. um 1960) wieder belegt, um optisch erkannt zu werden und damit die Stadt und den Staat finanziell zu entlasten.

Vor kurzem wurden in die Planung zur Neugestaltung Marktplatz und Hauptstraße noch weitere Änderungen aufgenommen.

Dies betrifft den Abbruch des ehem. Stallgebäudes am Rathaus Röttingen, der nun nicht erfolgen soll, sowie Änderungen, die Bushaltestelle und weitere Stellplätze betreffen. Somit kam es letztlich zu einer Kostenminderung der vorgesehenen Schätzung.

Gesamtbaukosten ZWA Februar 2012 (ohne Nebenkosten): 1.601.000,00 € Gesamtbaukosten Tektur ZWA April 2012 (ohne Nebenkosten): 1.489.000,00 €

Kostenminderung um 112.000,00 €

Die Ausführung der Maßnahme soll noch im Jahr 2012 begonnen werden.

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

Boassioningto Maismannion omooniioismon vo		33				
		förderfähige Kosten in Tsd. EUR				
angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (FL-Nr, 371) für 4 Wohnungen	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr		esehen in den schreibungsja	
Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung	lorderlaing	Dewingt	2012	2013	2014	2015
Abriss Nebengebäude 1. BA Gesamtkosten 955.000,00 € // KAG-Beiträge 80.000,00 € 875.000,00 €	875		600	275		
Umgestaltung anschließender Straßen (Marktplatz) 2. BA Gesamtkosten 741.000,00 € ./. KAG Beiträge 80.000,00 €	661			500	161	
661.000,00 €	661			500	161	

Abb. 8: Finanzierungsmodell Marktplatz (aus Bedarfsmitteilung 2012, Stadt Röttingen) Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

<sup>-</sup> siehe hierzu auch die beiden Entwurfspläne Marktplatz und Hauptstraße im Anhang -

### 2.3 Konzept Marktplatz 7 / Hauptstraße 23

Demonstrationskonzept (Leerstand) des Anwesens, eingetragenes Baudenkmal



Abb. 9: Anwesen Marktplatz 7, Röttingen Quelle: Architekturbüro Dag Schröder



Abb. 10: Anwesen Hauptstraße 23, Röttingen Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

Aufgrund eingehender Untersuchungen stellte man, wie bereits erwähnt, in Röttingen eine große Anzahl von Leerständen in der Altstadt fest.

Somit wurde im Rahmen der Städtebauförderung ein Leerstandsmanagement veranschlagt. Es wurden von Stadt, Regierung von Unterfranken, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege und Stadtplanung Strategien entwickelt, um Anreize in finanzieller und planerischer Hinsicht für Leerstände in der Altstadt vorzubereiten.

Der Stadtrat von Röttingen hatte sich deshalb entschlossen, einige wichtige Gebäude aufzukaufen, um in einer Ersten-Hilfe-Aktion den baulichen Zustand mit einfachen Mitteln zu stabilisieren. Damit erhielt die Stadt die Möglichkeit einer strategisch wichtigen Steuerung.

Mit einem Demonstrationskonzept sollen über Bauten, Immobilienkauflisten und über das Internet investitionswillige Interessenten gesucht werden.

Die Stadt Röttingen unterstützt dies zudem mit einem gezielten Stadtmarketingkonzept und hatte bewusst als erste Maßnahme das Anwesen Marktplatz 7 dafür bestimmt.

Weitere Konzepte, wie z.B. für das Anwesen Hauptstraße 23 folgten.

Kurzbeschreibung Marktplatz 7 als Beispiel:

Das Anwesen Marktplatz 7 ist als Einzeldenkmal eingetragen in Denkmäler in Bayern, Band VI Unterfranken: Giebelhaus, Obergeschoss mit Zierfachwerk, 17. Jh.

Es handelt sich um eine typische fränkische Hakenhofanlage mit giebelständigem, zweigeschossigem, teilunterkellertem Wohnhaus, seitlichem Stallgebäude und einer quer liegenden großen Scheune, dahinter ein kleines Gartengrundstück.

Der Zustand des Wohnhauses ist vom ersten Eindruck weitgehend intakt, jedoch sanierungsbedürftig und müsste grundrissmäßig an bestimmten Schwerpunkten geordnet werden, um eine zeitgemäße Nutzung anbieten zu können. Große Schäden sind im befallenen Dachstuhl anzutreffen. Das zweigeschossige Seitengebäude ist über dem EG mit einer sogenannten preußischen Kappendecke (Stahlsteindecke) und im OG mit einem Sprengwerk ausgestattet, Bauzeit war wahrscheinlich spätes 19. Jh.

Die Scheune weist wesentlich größere Schäden auf. Es besteht noch keine Aussage über die Nutzung. Möglich ist auch ein Abbruch mit Ersatzbau.

Ziel der Vorbereitungen

Die Projektvorbereitungen sollten und sollen auch noch Interessenten das Risiko eines schwer kalkulierbaren Instandsetzungsaufwandes nehmen und im Voraus den

- baulichen Zustand
- die historische Wertigkeit
- · die erforderlichen Eingriffe für die Instandsetzung
- die erforderlichen Kosten
- · und ein Nutzungskonzept als Machbarkeitsstudie

mit den gesammelten Erkenntnissen in eine Unterlage (Broschüre) bringen und für Zuschussanträge und für eine Weiterplanung als solide Grundlage dienen.

Anfangs dieser Konzeptionen konnte sich Röttingen mit durchaus einigen Investoren auseinandersetzen, die teilweise auch gewillt waren, näher in die Thematik einzusteigen.

Letztlich muss man jedoch leider sagen, dass erhoffter Erfolg bislang ausgeblieben ist, was wie eingangs bereits angesprochen natürlich auch auf die schwierige "Insellage" Röttingens zurückzuführen ist.

- siehe hierzu auch den Flyer zum Umbau und Sanierung Anwesen Marktplatz 7 in Röttingen -

#### 2.4 Erbsengasse 1, ehem. Scheune, Fl.-Nr. 43

Umbau und Instandsetzung der vorhandenen Scheune als Spielscheune



Abb. 11: Anwesen Erbsengasse 1, Röttingen

Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

Bereits im Integrierten Handlungskonzept wurde eine besondere Maßnahme mit Erlebnishintergrund auf dem Anwesen Erbsengasse 1 vorgeschlagen. Ursprünglich war allerdings angedacht, das dadurch entstehende Baugrundstück für junge Familien bereitzuhalten.

Da sich allerdings hierzu kein Käufer fand und in diesem Bereich statische Sicherungsmaßnahmen an der Stadtmauer durchgeführt werden müssen, kann es für eine Spielscheune herangezogen werden, die zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Stadtkern und als besonderes Erlebnis für touristische Zwecke benutzt werden kann.

Des Weiteren stärkt sie Röttingens Anspruch auf eine kinderfreundliche, erlebnisreiche Stadt.

Das entwickelte Leitbild Röttingens ist die Schaffung eines attraktiven Zentrums mit historischer Substanz und Tradition, hoher Aufenthalts- und Lebensqualität für alle Nutzergruppen. Die Förderung wohnungsnaher öffentlicher Infrastruktur ist ein Teil dieses Leitbildes. Die Wohnung als Lebensort erfüllt unterschiedliche Funktionen. Gleichzeitig steht die Wohnung durch das Wohnumfeld immer auch im Kontext mit dem öffentlichen Raum. In diesem Sinne ist die Gestaltung und Nutzung des Wohnumfeldes ein entscheidender Handlungsbereich für das elementare Bedürfnis "Wohnen".

Demzufolge entspricht die Schaffung einer Spielscheune für Kinder mit Aufenthaltsfunktion und Kommunikationstreffpunkt den touristischen Zielen des Integrierten Handlungskonzeptes.

Die Planung der Spielscheune in die ehem. Scheune der Erbsengasse 1 wurde in Zusammenarbeit mit der ortsansässigen Fa. Eibe vollzogen, welche ein Konzept für die Spielgeräteausstattung im Inneren der Scheune entwickelt hat.

Somit erreichte man ein in sich schlüssiges Konzept für einen "In-Door-Spielplatz". Der Gewölbekeller des Gebäudes soll als "Gruselkeller" ausgebildet werden, wobei er seinen separaten Eingang über die Erbsengasse behalten soll.

Der Eingangsbereich wird über eine kleine Treppe am Haupteingang erschlossen. Aufgrund der Höhenunterschiede der einzelnen Ebenen gelangt man von hier an über eine kleine Treppenanlage auf die 1. Spielebene der Scheune.

Gemäß dem Konzept der Firma Eibe stehen den Kindern hier sämtliche Spielgeräte, wie ein Kletterburgturm, Kriechtunnel, Klettergerüste und vieles weitere zur Verfügung. So erstreckt sich das Konzept über 2 weitere Ebenen bis ins Dachgeschoss, worin zusätzliche Ausstattungsgegenstände, wie Rutschbahnen und Hängebrücken vorgesehen sind.

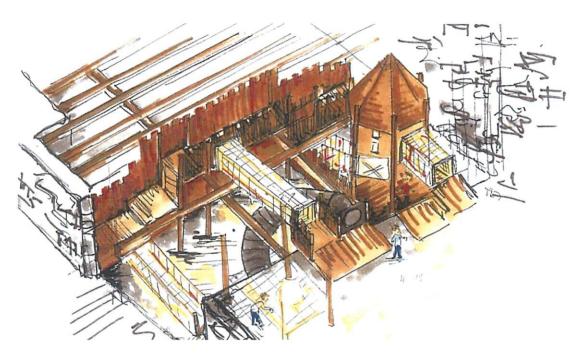


Abb. 12: Ausschnitt Planungskonzept Fa. Eibe Quelle: Fa. Eibe, Röttingen

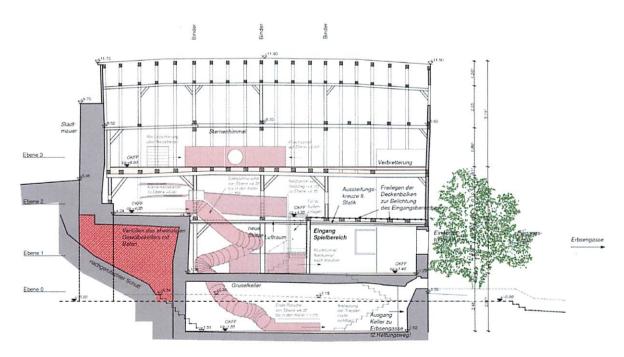


Abb. 13: Schnitt Entwurf, Erbsengasse 1 Quelle: Architekturbüro Dag Schröder



#### Zeitlicher Ablauf / Zeitliche Planung

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben wurde im Januar 2012 fertig gestellt. Für den Erhalt des Genehmigungsbescheides durch das Landratsamt Würzburg waren allerdings noch kleine Änderungen bezüglich der Brandschutzplanung notwendig, die momentan angepasst werden.

Zeitgleich liefen für das Bauvorhaben erfolgreich die Ausschreibungen der einzelnen Gewerke, so dass nach Fertigstellung und Erhalt der Baugenehmigung schnellstmöglich mit der Baumaßnahme begonnen werden kann.

Beabsichtigte Maßnahmen einschließlich vorliegender Bewilligungsanträge nach Prioritäten geordnet

	förderfähige Kosten in Tsd. EUR					
angemeldete Einzelmaßnahmen z.B. Sanierungsgebiet II Ausbau des Baudenkmals Heugasse 2 (El-Nr. 371) für 4 Wohnungen	voraus- sichtlich insgesamt förderfähig	davon bisher bereits bewilligt	vorgese- hen im Pro- grammjahr	vorgesehen in den drei Fortschreibungsjahren		
Gesamtkosten: 1,2 Mio €, Finanzierung			2012	2013	2014	2015
3. Ordnungsmaßnahmen						
Sanierung der Scheune Erbsengasse 1, Teilabrissen Wohnhaus, Schaffung einer Spielscheune 586.500,00 € Spielkonzept 129.115,00 € 715.615,00 €	715,6	715,6				

Abb. 14: Finanzierungsmodell Erbsengasse 1 (aus Bedarfsmitteilung 2012, Stadt Röttingen) Quelle: Architekturbüro Dag Schröder

#### 2.5 Weitere Vorhaben

Weiterhin plant man die Instandsetzung und Modernisierung der sog. *Schneidmühle am Mühlbach* in Röttingen. Es soll eine Umnutzung als Laden, Restaurant mit 39 Plätzen und Hotel mit 12 Betten werden.

Die Voruntersuchung als Maßnahmenbeschreibung und Umnutzungskonzept wurde letztjährig im November / Dezember 2012 vollzogen.

Das Gebäude ist ein eingetragenes Denkmal, das Mühlengebäude Biedermeier aus der Zeit Mitte des 19. Jahrhunderts. Es liegt im Hochwassergebiet, im Taubergrund.

Kosten oder Zeitplanung lagen momentan nicht vor.

Außerdem in Planung steht das Julius-Echter-Stift in Röttingen.

## 3. Fazit, Anmerkungen und Ausblick







Problematisch ist in Röttingen momentan ohne Zweifel die Leerstandssituation in der Altstadt und die angesprochene Überalterung der Altstadt-Bevölkerung aufgrund der zahlreichen Wegzüge, im speziellen natürlich der jungen Leute.

Dazu kommt Röttingens Problematik mit anfangs durchaus interessierten Investoren, die Begeisterung zeigen, im Altort zu agieren, letztlich aber in Zurückhaltung versinken. Sicherlich mit ein Grund hierfür ist die bereits angesprochene schwierige Lage Röttingens in seinem regionalen Umfeld.

Auswärtige, betagtere Investoren wollen ihren Ruhestand vielleicht in belebten, aktionsreichen Städten, bzw. Orten verbringen. Somit kämen genauso, bzw. eher noch die umliegenden Städte, wie das Zentrum Würzburg, Rothenburg o.d. Tauber oder auch Bad Mergentheim für eine erfolgreiche Investition in Frage.

Zusätzlich anzumerken ist, das die ansässigen Besitzer und gegebenenfalls auch Bewohner der sanierungsbedürftigen Gebäude entweder schon zu alt, oder eine zu schmale Rente erhalten, um nun noch investieren zu können.

Das Ziel der Stadt Röttingen muss es somit sein, seine Potentiale wie etwa den Weinbau oder den Fremdenverkehr entlang der Romantischen Straße verstärkt zu seiner eigenen Werbung und zu seinem eigenen Nutzen zu gebrauchen, gleichzeitig aber auch seine Schwächen weitestgehend zu minimieren.

Außerdem ist es unabdingbar die Begeisterung der Bürger, sowie aller, die an der Entwicklung und Betreuung neuer Projekte beteiligt sind, aufrecht zu erhalten, um den in Gang gesetzten Prozess des Stadtumbaus auch weiter erfolgreich vorantreiben zu können.

Zukünftig will man in Röttingen versuchen, einen weiteren Weg einzuschlagen. Gemeinsam mit den zuständigen Stadtplanern entwickelt man Neuordnungskonzepte für die komplette Altstadt.

Sie sollen und werden zeigen, was mögl. Abbrüche zur Auflockerung des Stadtgefüges sein könnten, wo Ersatzbauten der städtebaulichen Struktur Röttingens nicht schaden würden oder wo Freiflächen- oder Sanierungsbedarf besteht.

Röttingen, den 23.05.2012

Martin Umscheid, 1. Bürgermeister