

# Stadt Röttingen

Landkreis:	Würzburg
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Einwohner:	1.657 (31.12.2010)
Projekttitel:	Spielscheune am Jakobsturm auf dem ehemaligen Anwesen Erbsengasse 1 sowie unterschiedliche private Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf Wohn-, Gastronomie-, Kultur und Sozialangebote als Teil eines umfangreichen Leerstandsmarketings
Größe des Projektgebiets:	ca. 26 ha.



Siedlungsstruktur der Stadt Röttingen © Stadt Röttingen



## Herausforderungen

Die Landstadt Röttingen (Landkreis Würzburg) liegt im Taubertal im äußersten Süden des Regierungsbezirkes Unterfranken an der Grenze zu Baden-Württemberg.

Von einer vollständig erhaltenen Stadtmauer umgeben, ist die unter Ensembleschutz stehende Röttinger Altstadt durch eine eindrucksvolle und weitgehend unveränderte historische Siedlungs- und Gassenstruktur geprägt. Mehr als 40 Gebäude im Bereich der Röttinger Altstadt sind zudem als Einzeldenkmäler geschützt.

In den vergangenen Jahren ist die Röttinger Altstadt durch erhebliche Funktionsverluste und Abwanderungstendenzen gekennzeichnet gewesen, die mit dem markanten Anstieg der Anzahl leer stehender Wohn- und Geschäftsgebäude vor allem seit der Jahrtausendwende und rückläufiger Investitionsbereitschaft der Eigentümer einhergingen. In besonderem Maße sind Baudenkmäler und ehemals landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude von Leerstand und Verfall betroffen. Die einzige größere Freifläche des Projektgebietes stellt der von vielfach ungenutzten und verfallenden Fachwerkhäusern gesäumte, mehr als 700 Jahre alte Marktplatz dar.

Ermutigt durch verschiedene erfolgreiche Sanierungen in der jüngeren Vergangenheit hofft die Stadt Röttingen durch ihre Beteiligung am Modellvorhaben „Ort schafft Mitte“ zusätzliche private Investitionen in die Altstadt lenken zu können und somit die Abwärtsspirale aus Abwanderung und Investitionszurückhaltung zu durchbrechen. Für verschiedene ortsbildprägende Gebäude konnten bereits potenzielle Investoren gefunden und Nutzungskonzepte vorbereitet werden.



Leerstand im Ortskern © Stadt Röttingen

## Städtebauförderung

Die Stadt Röttingen ist 2001 in das Bund-Länder Grundprogramm und im Sommer 2009 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Im Jahr 2011 wurde ein Wechsel in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung vorgenommen. Im Integrierten Handlungskonzept (IHEK) zur Programmumsetzung wird ein Leitbild formuliert, das neben der Betonung der regionalen Zentrumsfunktion Röttingens und dem Anspruch einer hohen Lebens- und Aufenthaltsqualität insbesondere auch die besondere Bedeutung der Weiterentwicklung von Einzelhandels-, Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangeboten anspricht, nicht zuletzt im Hinblick auf die touristische Attraktivität der Stadt.

Eines der Leitprojekte in der ersten Umsetzungsphase ist der Umbau der ehemaligen Zehntscheune der oberhalb der Altstadt gelegenen mittelalterlichen Festungsanlage Burg Brattenstein als „Haus der Generationen“, welches seit der Einweihung im Herbst 2011 u.a. Räume für Veranstaltungen, soziale Angebote, Vereinsaktivitäten und die Volkshochschule bietet. Darüber hinaus ist bereits im Herbst 2010 auf Grundlage einer unter umfassender Beteiligung der Bevölkerung entwickelten Planung unmittelbar südlich der Röttinger Altstadt eine Naherholungszone fertig gestellt worden, die u.a. einen für Kinder und Jugendliche erlebbareren Wasserbereich erschlossen hat.

## Profil und Handlungsansätze

Röttingen hat in der Vergangenheit zwar beträchtliche Einwohnerverluste erlitten (-8 % seit 1999), konnte zuletzt aber eine solide wirtschaftliche Basis entwickeln: Die Arbeitslosigkeit ist gering und die Stadt weist stabile Arbeitsplatzzahlen mit einem beträchtlichen Pendlerüberschuss auf. Röttingen ist zudem als baukulturell reizvolle Weinstadt bekannt und erfährt insbesondere durch die seit 1984 jährlich stattfindenden Theaterfestspiele überregionale Aufmerksamkeit.

Die Verantwortlichen der Stadt sehen daher besonderes Potenzial in einem Ansatz, der öffentliche Vorleistungen vor Ort mit überregional gerichteten Kommunikationsaktivitäten verbindet: Die Strategie Röttingens sieht vor, flankiert durch Mittel der Städtebauförderung einerseits attraktivitätssteigernde Investitionen der Kommune zu erleichtern, insbesondere aber auch investitionsbereite Auswärtige zu Erwerb und Sanierung von Gebäudesubstanz in der historischen Altstadt anzuregen. Dadurch soll die Aufenthalts- und Lebensqualität im Zentrum verbessert und über eine Stärkung der Bewohner- und Eigentümerstruktur auf eine nachhaltige Auslastung der Infrastrukturen hingewirkt werden.

Schwerpunkte der anstehenden Aktivitäten in der Modellkommune Röttingen werden zum einen darin liegen, die Überlegungen bezüglich in Frage kommender Gebäude weiterzuführen und zu vertiefen und dabei jeweils Rolle und Interesse der Kommune zu klären (u.a. Nutzungsoptionen, potenzieller Zwischenerwerb oder Ankauf durch die Kommune usw.). Zum anderen ist vorgesehen die Möglichkeiten des Modellvorha-

bens dazu zu nutzen, differenzierte Zielgruppendefinitionen für potenziell investitionsbereite Personen zu entwickeln und darauf abgestimmte Kommunikationsansätze zu erarbeiten und zu erproben.

## Stand des Vorhabens Anfang 2012

Zum Jahresende 2011 sind in der Modellkommune Röttingen bereits erhebliche Fortschritte im Ortsmittenprozess zu verzeichnen. So konnten nicht nur die Planungen für stimulierende öffentliche Investitionen in der Altstadt erheblich vorangebracht werden sondern auch bemerkenswerte Erfolge bei dem Bemühen verzeichnet werden, private Investoren für Schlüsselgebäude in der Ortsmitte Röttingens zu gewinnen.

Im Hinblick auf öffentliche Vorleistungen der Stadt Röttingen ist zunächst die Umgestaltung des Marktplatzes anzusprechen. In zwei Bürgerworkshops wurden nunmehr erste Planungen entworfen und anschließend detailliert aufgearbeitet. Durch die Umgestaltung wegfallende Parkplätze sollen danach durch die Schaffung von Parkmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich des Rathauses kompensiert werden. Der Baubeginn des Projektes, das auch die Sanierung der Hauptstraße beinhaltet, ist für Frühjahr 2012 geplant. Mit der Umgestaltung des Marktplatzes und der damit verbundenen Aufwertung des Standortes erhofft sich die Stadt eine Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften, insbesondere von Gastronomieangeboten sowie weitere private Investitionen in die Gebäude am Marktplatz.

In einem direkt an die Stadtmauer angrenzenden, leerstehenden Gebäudekomplex soll in einem zweiten Röttinger „Ort schafft Mitte“-Impulsprojekt eine Spielscheune entstehen. Dafür wird das sich in einem sehr schlechten Zustand befindliche Wohnhaus abgerissen, während die Scheune mit öffentlichen Mitteln saniert und zu einem Indoor-Spielplatz umfunktioniert wird.

Ein beachtlicher Erfolg ist der Stadt Röttingen in Bezug auf die Behebung des Gastronomie-Defizits und dem Mangel an Übernachtungskapazitäten zur Stärkung des Tourismuspotenzials gelungen. Zum Einen wird die Stadt das leerstehende Julius-Echter-Stift, ein denkmalgeschütztes Spital mit Spitalkirche, sanieren und mit einem Anbau zu ei-

nem Gastronomiebetrieb mit Hotel umnutzen, um dieses später an einen bereits gefundenen Pächter zu verpachten.

Des Weiteren konnte für die ehemalige Schneidmühle, die wie das Julius-Echter-Stift im 17. Jhd. erbaut wurde, nach intensiven und persönlichen Bemühungen ein Investor aus Italien gefunden werden. Dieser hat die Mühle von der Stadt erworben um sie mit Unterstützung der Städtebauförderung zu einem italienischen Restaurant mit Gästezimmern sowie einer Verkaufsstätte italienischer Produkte umzunutzen. Für weitere Schlüsselgebäude in der Altstadt konnten ebenfalls bereits sehr konkrete Gespräche mit auswärtigen Interessenten geführt werden.



Objekt für das Impulsprojekt „Spielscheune“ © Stadt Röttingen / FORUM

Um die Erfolge zu verstetigen und auszuweiten und insbesondere auch die lokalen Akteure einzubinden, wird eine wesentliche zukünftige Herausforderung darin liegen, die strategische Ebene in den Mittelpunkt zu rücken, z.B. mit langfristigen konzeptionellen Planungen und Anreizsystemen für private Eigentümer und zur Gewinnung von Investoren. Erste Ansätze diesbezüglich liegen in Überlegungen zur Erarbeitung einer Zukunftskartierung mit Neuordnungskonzept sowie im Aufbau eines Grundstücksfonds.