

Stadt Röttingen

Landkreis:	Würzburg
Regierungsbezirk:	Unterfranken
Einwohner:	1.642 (31.12.2011)
Projekttitel:	Strategisches Leerstandsmanagement in der historischen Altstadt
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 ist der von vielfach ungenutzten und verfallenden Fachwerkhäusern gesäumte, mehr als 700 Jahre alte Marktplatz.

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 identifiziert und Nutzungskonzepte vorbereitet werden.



Marktplatz-Umgestaltung am Leerstand „Fränkischer Hof“ © FORUM

Städtebauförderung

Die Stadt Röttingen ist 2001 in das Bund-Länder-Grundprogramm und 2009 in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Im Jahr 2011 erfolgte ein Wechsel in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung. Im Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzept (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“, das 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 unmittelbar südlich der Röttinger Altstadt eine Naherholungszone fertig gestellt worden, die u. a. einen für Kinder und Jugendliche erlebbaren Wasserbereich erschlossen hat. In die Planungen ist die Bevölkerung umfassend eingebunden worden.

Profil und Handlungsansätze

Röttingen hat vor allem unmittelbar nach der Jahrtausendwende beträchtliche Einwohnerverluste erlitten, 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 ausgerichteten 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 Aktivitäten in der Modellkommune Röttingen liegen zum einen darin, 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, im Zuge eines vorausschauenden Flächen- und Leer-

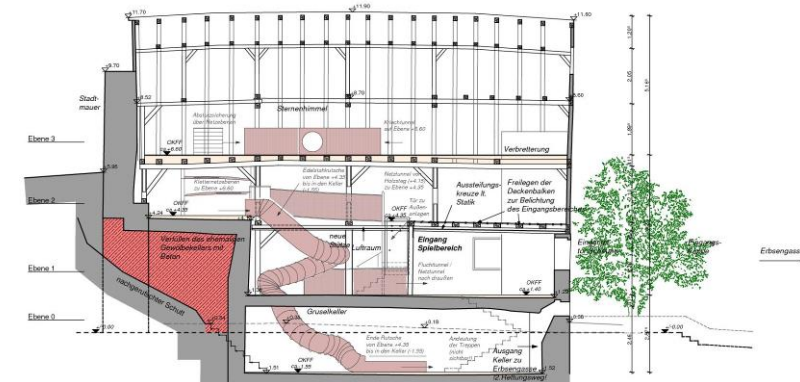
standsmanagements die Möglichkeiten des Modellvorhabens dazu zu nutzen, ein Neuordnungskonzept für die Altstadt zu erarbeiten, das städtebauliche Entwicklungsoptionen unter expliziter Berücksichtigung des städtebaulich verträglichen Rückbaus leerstehender Gebäude ohne realistische Nachnutzungschancen darlegt.

Stand des Vorhabens im Frühjahr 2013

Im Hinblick auf kommunale Vorleistungen im Ortsmittenprozess der Stadt Röttingen ist zunächst das Leitprojekt „Umgestaltung des Marktplatzes“ anzusprechen. Der erste Bauabschnitt des Vorhabens, das auch die Sanierung der Hauptstraße beinhaltet, konnte bereits abgeschlossen werden. Durch die Aufwertung des Standortes erhofft sich die Stadt Impulse für die Ansiedlung von Einzelhandelsgeschäften, insbesondere von Gastronomieangeboten sowie für weitere private Investitionen in die Gebäudesubstanz am Marktplatz. In einem direkt an die Stadtmauer angrenzenden, leerstehenden Gebäudekomplex entsteht derzeit in einem zweiten Röttinger Impulsprojekt eine sog. Spielscheune. Die Kommune hat das Anwesen von einer Erbgemeinschaft übernommen und baut die gut erhaltene Scheune mit Unterstützung der Städtebauförderung zu einem Indoor-Spielplatz um. Die Spielscheune wird voraussichtlich im September 2013 eröffnet. Das baufällige Wohnhaus konnte nicht erhalten werden und wurde zurückgebaut.

Parallel bemüht sich die Stadt durch weitreichende, objektbezogene Aktivitäten und Vorleistungen insbesondere das Tourismuspotenzial Röttingens auszubauen und weiterzuentwickeln. Im Fokus dieser Strategie stehen mehrere denkmalgeschützte Gebäude innerhalb der Altstadt, für die Nachnutzungen primär im Bereich Hotellerie / Gastronomie präferiert werden. Sowohl für das Julius-Echter-Stift, ein im Eigentum der Kommune befindliches, im 17. Jahrhundert erbautes ehemaliges Spital mit Spitalkirche, wie auch für den „Fränkischen Hof“ am Marktplatz, einem Gasthof aus dem 18. Jahrhundert, wurden Nutzungskonzepte erarbeitet und Vorplanungen durchgeführt. Obgleich zwischenzeitlich bereits sehr konkrete Gespräche mit potenziellen Investoren bzw. Pächtern geführt wurden, ist derzeit nicht absehbar, ob die Revitalisierungsbemühungen bis zum Ende des Modellvorhabens erfolgreich ab-

geschlossen werden können. Bei einem weiteren Objekt – einer ehemaligen Schneidmühle aus dem 17. Jahrhundert – steht ein ausländischer Investor bereit und es werden aktuell Finanzierungsvarianten geprüft. Als kommunales Impulsprojekt wird das Anwesen „Marktplatz 7“ saniert, ein aus dem 17. Jahrhundert stammendes, 2003 von der Stadt erworbenes Giebelhaus. Im Erdgeschoss ist eine gastronomische Nutzung vorgesehen, im Obergeschoss soll moderner Wohnraum entstehen.



Impulsprojekt „Spielscheune“, Schnitt Entwurf © Stadt Röttingen

Aufgrund der Übertragbarkeit auf andere Kommunen mit fortschreitender Leerstandsproblematik ist ein in Röttingen verfolgter methodischer Ansatz im Rahmen des Leerstandsmanagements von Interesse: Eine neu eingesetzte Software ermöglicht die Verknüpfung der Datenbanken des Einwohner-Melderegisters und des Liegenschaftskatasters. Leerstände und Bewohnerstrukturen (Haushaltsgröße, Alter der Bewohner usw.) lassen sich mit diesem Hilfsmittel schnell, einfach sowie tagesaktuell auswerten und visualisieren. Diese Analysemöglichkeit ist auch für die derzeitige Erarbeitung des Neuordnungskonzepts von Nutzen, das objektbezogen angelegt werden soll, einschließlich Aussagen zu potenziellen (Nach-)Nutzungen bzw. Nachfrageeignungen jedes Gebäudes. Neben den aktuellen und absehbaren künftigen Leerständen und städtebaulichen Aspekten – z. B. der Schaffung von Freiflächen und neuen Verbindungen, Neuordnung von Grundstücken und Behebung städtebaulicher Missstände – sind insbesondere denkmalpflegerische Stellungnahmen zu potenziellen Abbrüchen zu berücksichtigen.