

Bayerischer Landeswettbewerb 2021

35 Jahre Städtebauförderung Stadt Oettingen i.Bay.

Ort	Stadt Oettingen i.Bay.
Einwohner	5.200
Regierungsbezirk	Schwaben
Durchführung	Stadt Oettingen i.Bay. Regierung von Schwaben die Städtebau GmbH, Gersthofen (Sanierungsbelebung seit 2005)
Projektbeteiligte	
Freibad Mühllespan	STORCH Landschaftsarchitektur, Dresden und JORDAN BALZER SCHUBERT Architekten, Dresden
Königsstraße Residenzschloss Oettingen, Prinzessinnenbau	Wipfler PLAN, Nördlingen Baubereitstellung Oettingen - Spielberg GmbH Dipl.-Ing. Ricarda Gehrlke, Architektin, Donaüwörth
Südliche Hofgärten	Schegg Landschaftsarchitekten, Haimhausen

Ausgangslage

Das Fördergebiet der Stadt Oettingen ist gekennzeichnet von einem dicht bebauten mittelalterlichen Altstadt kern mit hoher Denkmaldichte. Zu Beginn der Städtebauförderung in den 1980er Jahren bestanden Mängel hinsichtlich zeitgemäßer Standards bei Wohnen und Wohnumfeld, Dienstleistungen und Einzelhandel sowie der städtebaulichen Struktur. Hinzu kamen Herausforderungen wie Leerstand, stark überalterte Bausubstanz, Abwanderung und der Strukturwandel im Einzelhandel. Die zentrale Aufgabe bestand daher im Spagat des Bewahrens des vielfältigen Charakters eines historischen Zentrums und dessen notwendiger Anpassung im Sinne eines zukunftsorientierten Wandels.

Strategien

Bereits die ersten Ergebnisse der Voruntersuchungen (1984-1987) legten den Grundstein für einen ganzheitlichen Ansatz der Stadterneuerung, Städtebau, Wohnumfeld sowie Freizeit und Erholung wurden in einer Gesamtstrategie integriert. Erforderlich waren paralleles Agieren in den verschiedenen Handlungsfeldern, Aktivierung und Motivierung aller Beteiligten, Schaffung einer hohen Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft innerhalb der Stadtgesellschaft sowie langfristiges Denken und kontinuierliches Handeln. Ab 1984 wurden strategische Impulsprojekte im öffentlichen und privaten Bereich gesetzt, um einen breiten Günstigkeitsfeld für die Segenerneuerung über die langfristige Aufgabe herzustellen.

Umsetzung

Der gewaltige Sanierungsbedarf erfordert eine Langzeitstrategie. Eine wesentliche Voraussetzung für die kontinuierliche Umsetzung der Maßnahmen in den verschiedenen Handlungsfeldern war die hohe Akzeptanz des eingeschlagenen Erneuerungskurses in der Bevölkerung.

Prozesse

Bei zahlreichen klassischen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Maßnahmen der Programme „Soziale Stadt“ und „Aktive Zentren“ wurde die Bündelung von Ressourcen sowie die frühzeitige Einbeziehung der Stadtgesellschaft großgeschrieben. Die bei allen Neugestaltungen öffentlicher Räume parallel zu den Planungsphasen durchgeführte Anwohnerbeteiligung führte zu einer hohen Maßnahmenakzeptanz. Mitfinanzierenden kommen allen Förderprogrammenkonter der Erneuerungsprozess verstetigt werden. Über 60 private Hauseigentümer waren an diesen öffentlich-privaten Kooperationen beteiligt. Öffentliche Ausbaumaßnahmen hierbei als Initialzündung.



Kinderbecken

Freibad Mühllespan

Oettingen bestztauf der Wörnitzinsel eines der wenigen naturbelassenen Flussfreibäder in Bayern. Zur Aufwertung und Verbesserung dieses Naherholungsgebiets und der angrenzenden Uferbereiche wird 2015/16 ein Ideen- und Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Realisierungsteil umfasst das Gelände des bestehenden Flussbades an der nördlichen Inselspitze sowie einen Teilbereich auf der gegenüberliegenden Uferseite der Wörnitz. Die Umsetzung erfolgt 2019/20.

Das Bad wird behutsam ergänzt und das marode Eingangsbäude sowie die baufällige Brücke durch Neubauten ersetzt. Ein barrierearmer Holzsteg sowie eine Brückenkonstruktion verbinden alle vorhandenen und neu geschaffenen Gebäude und Attraktionen miteinander. Integrierte Sitz- und Spielmöglichkeiten schaffen Aufenthaltsqualitäten.

Zur Unterstrichung des natürlichen Charakters des Flussfreibades wird das Eingangsbäude aus unbehandelten Holzwerkstoffen errichtet. Gemeinsam mit einem Wechselspiel aus hellem Holz und dunklen Fliesen im Gebäudenneren wird ein qualitatives Erscheinungsbild geschaffen.



Landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil (blauer Bereich)



Luftbild Realisierungsteil nach Fertigstellung



Holzbrücke über die Wörnitz



Eingangsbäude



Badeselbe des Eingangsbüdes



Sitz- und Liegeterrasse an der Wörnitz



Badeselbe mit Kinderutsche



Liegebereiche

1984 – Beginn der Städtebauförderung in Oettingen
Die Geschichte der Städtebauförderung in Oettingen reicht bis zu Beginn der 1980er Jahre zurück. Im Jahr 1984 beginnt das Büro Moser + Rott als Nördlingen mit den „Vorbestehenden Untersuchungen“ in der Oettinger Altstadt. Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wird 1987 förmlich festgesetzt. Bereits zu dieser Zeit werden auch erste private Sanierungsmaßnahmen im Bayerischen Städtebauförderungsprogramm durchgeführt.



1987 – Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm I Öffentlicher Raum – Fußläufige Vernetzung und Altstadtgassen
Die ersten Jahre der Altstadterneuerung im öffentlichen Raum sind von einer Verbesserung der Vernetzung in der Altstadt geprägt. Hier setzt die Stadt gezielt auf die Ziele der VUauf, erweitert private Flächen, z.B. Taufgassen, um die historischen Straßenzüge wie Schloßstraße, Schützenstraße, Mangasse und Hofgasse fußläufig zu vernetzen. Zusätzlich werden öffentliche Parkplätze an der Hexengasse und am Entengraben errichtet und fußläufig an die Altstadt angeschlossen.



2009 – Erneuerung der Schützenstraße
Die Neugestaltung der Schützenstraße im Rahmen der Städtebauförderung ist seit 2009 den Auftakt einer ganzen Reihe von Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung innerstädtischer Räume unter der Berücksichtigung der Barrierefreiheit. Bereits in der Vorplanungsphase werden die Anwohner sowie die Bürgerhaushälter über die Baustellungsprozesse eingebunden. Die Werbegemeinschaft Oettingen plant und gestaltet die Einweihungsfeier gemeinsam mit den lokal ansässigen Erzeählern.



1987 – Rathaus und Rathgeberhaus (1987-1993)
Die Rettung des historischen Rathauses im Herzen der Altstadt (Schloßstraße) bildet das erste große Aufbauprojekt in der Städtebauförderung. Der stattliche Fachwerkbau aus dem 15. Jahrhundert wird 1987-1993 umfassend denkmalgerecht saniert. Unter Beachtung der Funktion als Rathaus wird das benachbarte Rathgeberhaus (Baudenkmal erbaut 1660) mit einem zeitgenössischen Verbindungsbau versehen und erweitert einbezogen. (Planung: Architekturbüro Obelzimmema, Donaüwörth)

1996 – Residenzschloss Oettingen
Ab 1996 wird im barocken Residenzschloss Oettingen saniert und mit Hilfe der Städtebauförderung im Erdgeschoss 1998 das Volkertendemuseum neu eingerichtet. Das Volkertendemuseum zeigt als Zweigteil des Städtischen Museums für Völkerkunde München bis 2018 wechselnde Ausstellungen aus Kultur, Kunst und Handwerk außer europäischer Länder.

2010 – Neugestaltung Mangasse und der Straße „Zwinge“
Durch eine vollständige Neugestaltung der Gehwege und Fahrbahnen in der Mangasse werden bestehende gestalterische und funktionale Defizite beseitigt und der öffentliche Raum barrierefrei gestaltet. Die Altstadt wird mit dem Ausbau für Fußgänger und Radfahrer deutlich attraktiver. (Stadtplanung: WipflerPLAN, Nördlingen)

„Die Sanierung der Königsstraße und die Erneuerung des Platzes als Knotenpunkt war für die Geschäfte in diesem Bereich sehr wichtig. Die neu geschaffene Fläche eignet sich wunderbar für Märkte und Veranstaltungen.“

Julia Wilhelm, Vorstand Werbegemeinschaft

Königsstraße

Die Umgestaltung der Königsstraße sieht eine Neustrukturierung und Verkehrsberuhigung des Straßenumraumes vor. Dazu wird der Fahrbahnquerschnitt verringert und an der Einmündung Hexenasse platzartig aufgestuft.

Die großzügigen, straßenbegleitenden Gehwege sind durchgängig mit hochwertigem Betonpflaster gestaltet, das bis an die Gebäudesockel verlegt wird. Gezielte Bumpflanzung und differenzieren diesen Bereich optisch von dem urbanen Platz vor der alten Schrannehalle. Die Belagsgestaltung zieht sich zugunsten eines einheitlichen und ruhigen Stadtbildes teils bis in angrenzende Privathöfe hinein.

Der barrierefreie Ausbau und die Erweiterung öffentlicher Begegnungsräume entspricht den Rahmenbedingungen des Gesamtkonzepts „Altstadt“ und trägt zur Belebung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität bei.



Attraktive Platzgestaltung



Vor der Umgestaltung



Multifunktionale Nutzung



Luftbild Königsstraße nach Fertigstellung



Außensicht vor der Sanierung

Schloss Oettingen – Prinzessinnenbau

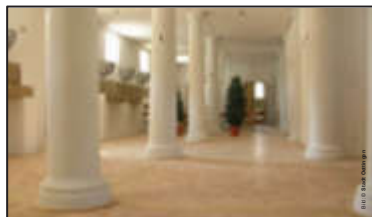
Die Sanierung des Prinzessinnenbaus als überregional bedeutsames und stadtbildprägendes Bauwerk veranschaulicht die in der Stadterneuerung Oettingens häufig praktizierten öffentlich-privaten Partnerschaften. Der im Besitz der fürstlichen Familie befindliche Prinzessinnenbau wird mit bedeutender finanzieller Unterstützung der Städtebauförderung einer neuen Nutzung zugeführt. Im Gegenzug erhielt die Stadt das Nutzungsrecht für die sanierten Räume auf 25 Jahre Laufzeit.

Der erdgeschossige Saal wird als Versammlungssaal für gehobene kulturelle Veranstaltungen, Kunstausstellungen, Lesungen und Konzerte der Öffentlichkeit zugänglich. In den Obergeschossen tragen geborgene familiengetragene Wohnungen zu sehr preisgünstigem Mietzins zur familiengerechten Entwicklung des Wohnstandorts Altstadtbelt.

dadurch können neben herausragenden gestalterischen und denkmalpflegerischen Leistungen wesentliche Leitziele der Handlungsfelder der „Sozialen Stadt“ erreicht werden.



Sanierter Prinzessinnenbau des Residenzschlosses



Repräsentative Foyefläche im Marstall



Luftbild der Schlossanlage



„Poetische Wege“

Südlicher Hofgarten

Der in der historischen Altstadt vorhandene Freizeiterholungsbeleg Hofgarten wird als wichtigster und zentraler Altstadtpark Richtung Süden erweitert und grundlegend umgestaltet.

Der Siegerentwurf des landschaftsplanerischen Wettbewerbs (Büroscheck) basiert auf der Grundidee „Poetische Wege, die mehr sind als nur Verbindung zwischen zwei oder mehreren Punkten, Wege die auch ein Ziel sind.“

Es wird ein Wegenetz geschaffen, das in heteroschwingender Weise Bushaltestellen, Parkplätze, Altstadt und Schulhof miteinander verbindet, an dem nördlich gelegenen Stadtpark anbindet und den Nutzern in jede Richtung Wahlfreiheit zwischen mehreren Alternativen eröffnet.



Erhalten alter Baumstand



Luftbild Schulgelände im südlichen Hofgarten



Erweiterung Schulhof



Idyllische Sitzgelegenheiten



2013 – Sanierung Zwinger

Der jahrelange Leerstand sowie massive bauliche Schäden erfordern eine Sanierung des im Kern aus dem Mittelalter stammenden Zwingers. Die Förderung sichert den Erhalt der Bausubstanz und ermöglicht die Nutzung der Räumlichkeiten durch Musikgruppen und den Sängerverein.

2015 – Neugestaltung Südlicher Hofgarten

Der 2013/14 im Programm „Leben findet Innenstadte – Aktivitätszentren“ durchgeführte Wettbewerb „Südlicher Hofgarten“ forderte ein Gesamtkonzept, das die Bedürfnisse der Grund- und Mittelständler sowie der Altstadtbewohner gleichermaßen einbezieht und dabei die urbane Verortung sowie den Erhalt des alten Baumbestandes gewährleistet.

2016 – Aufwertung Königsstraße

Der öffentliche Raum zwischen Königsstraße und Kreuzung Bachgasse wird als zentrale Einkaufs- und Aufenthaltsbereich gestalterisch aufgewertet und als Treffpunkt für Menschen aller sozialen Gruppen entsprechend den Zielen der Sozialen Stadt entwickelt. Die vormals dominante Funktion als Straßenraum für den Kraftverkehr wird zurückgenommen.

2017-2020 – Flussfreibad Mühlenpan

Zur Aufwertung des Flussfreibades an der Wörmitz wird 2015/16 ein Ideenwettbewerb mit Realisierungsjahresauswahl durchgeführt. Ziel ist es, die einzigartige Naturlandschaft zu bewahren, das Freibad neu zu integrieren und qualitativ hochwertige Gebäude und Bäder zu schaffen.

Seit 2017 – Sanierung Hotel Krone

Das Fachwerkbauwerk des Hotelgasthofes Krone (14./15. Jh.) in prominenter Lage neben dem Oettinger Rathaus und der römisch-katholischen Kirche sind hochrangige Baudenkmäler. Dieses Sanierungsprojekt wird im Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ gefördert.



„Net geschumpft is g'lobt g'nua“, würde manch alleingesessener Rieser Nordschwabe mit Lob im Allgemeinen etwas zeigen. Ganz dezidiert soll an dieser Stelle jedoch dargestellt werden, welche hohe Anzahl und außerordentliche Bandbreite von Erneuerungs- und Verbesserungsmassnahmen mit Unterstützung der Städtebauförderung in den vergangenen 35 Jahren in Oettingen umgesetzt werden konnte. Die wechselnde Zuordnung der Stadt Oettingen zum Bayerischen Förderprogramm

um 1983, der Bund-Länder-Förderung 1987, dem Fachprogramm „Soziale Stadt“ 2006 bis 2012, dem Fachprogramm „Aktive Zentren“ 2012 bis 2016 sowie der erneuten Wechsels ins Programm „Soziale Stadt“ (seit 2017) brachten unterschiedliche programmatische Impulse und bewirkten so die breit angelegten Ansätze in den Handlungsfeldern. Soko mten die Anforderungen aus den vielschichtigen Problemstellungen der Stadtentwicklung, unterstützt durch die unterschied-

lichen Fachprogramme, nun mit Know-How, Best-Practice-Konzepten und integrierten, schwerpunkt übergreifenden Ansätzen auf den vier Handlungsfeldern „Private Massnahmen“, „Öffentliche Massnahmen“, „Soziale Massnahmen“ sowie „Prozesse und Konzepte“ bewältigt werden. Im Sinne eines „Werkzeugkastens“ für die angewandte Handlungsstrategie bei der Oettinger Altstadtsanierung werden nachfolgend die vier Handlungsfelder mit Kurzzusammenfassungen einiger Beispiele vorgestellt.

Handlungsfeld „Private Massnahmen“

Das Zusammenwirken der Städtebauförderung mit flankierenden kommunalen Förderungen sowie Denkmalpflege, Landkreis und Bezirk Schwaben brachte in Verbindung mit der Initiierung öffentlicher Massnahmen über 100 private Sanierungsmassnahmen hervor. Die Eigentümer und Eigentümer wurden ohne grossen bürokratischen Aufwand von den Ämtern der Stadtverwaltung in allen Belangen unterstützt. Parallel dazu leistete die Sanierungsbehörde vorwiegend bei den privaten Projekten sowohl in Verfahrenserfragen als auch in baufachlichen Belangen Unterstützung.

Grundlegende Sanierung Wohn- und Geschäftshäuser (ca. 45 Projekte)

Baudenkmal (ca. 20 Projekte)
z. B. Schlossstrasse 27 (1989), Holzrab en 4 (1993), Entengrab en 3 (1991), Pfarrgasse 11 (Einzelbaudenkmal mit Fachwerkgiebel, 2015-2017) sowie 17 weitere Einzelbaudenkmäler

Fassadenanierungen, teils mit Freianlagen, Vorgärten, Einfriedungen (ca. 75 Projekte)

Neuordnungen, Reparatur des Stadtgrundrisses durch Ersatzbauten (3 Projekte)
z. B. Manggasse 10 (2016)

Projektentwicklungen
z. B. Orgelbaumuseum Steinmeyer: Umwidmung der Orgelbaufabrik Steinmeyer zu einem Orgelbaumuseum (Konzept 2018), Altes Reithaus (seit 2010)

Reaktivierung leerstehender Bausubstanz (3 Projekte)
z. B. Entengrab en 32 (2015-2017)



Pfarrgasse 11, Einzelbaudenkmal (17. Jh.)



Kaufhausgässchen 1, Gebäude im Ensemble



Entengrab en 32, ehemalsiges Laugerhaus



Entengrab en 32, Umnutzung zu Wohnung



Die Sanierung öffentlicher Gebäude, Straßen, Wege und Plätze wirkt nachhaltig über die städtebauliche Gestalverbesserung hinaus: Es entstehen Räume für Menschen, in denen gemeinschaftliche Nutzung und soziale Begegnungen stattfinden, während das verbesserte Erscheinungsbild rahmende einladendes Flair vermittelt.

Straßen, Wege, Plätze

- Gehwege Mühlenstrasse, Altstadtgässen, Durchgang Königstr., Schlossdurchgang, Schützengasse, Manggasse, Zwinger, Königstrasse

Grünanlagen

- Freianlagen Heimatmuseum
- Südlicher Hofgarten
- Grufgärten
- Erlebnispfad

Öffentliche Gebäude

- Rathaus mit Rathgebäudehaus (1987-1993)
- Schlossstrasse 5 (VHS 1991)
- Manggasse 20, Musikschule, Einzelbaudenkmal (1995)
- Völkermuseum (1995)
- Zwingertor, Musikerkollegium für Oettinger Chöre (2010)
- Prinzessinnenbau (2011)

Zukunftspunkt Hotel Krone
Mit Projektkosten von ca. 20 Mio € stellt die größte Einzelobjekt sanierung und städtebauliche Neuordnung Oettingens eine gewaltige Herausforderung für die Stadt dar. Durch flankierende Mittel der bayerischen Städtebauförderung gelang es, ein tragfähiges Finanzierungskonzept zu entwickeln. Mit einer breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit ist die Stadtbewohner in den gesamten Ablauf mit einbezogen.

Die Sanierung, Modernisierung und Ergänzung der zwischenzeitlich von der Stadt Oettingen erworbenen Gebäude wird in den kommenden Jahren als Leuchtturmprojekt der Stadt sanierung realisiert. Das Hotel Krone wird nach Fertigstellung der Sanierungsmaßnahmen den Charakter der Altstadt, aber auch die Angebot Vielfalt und Attraktivität im Herzen Oettingens weitweisend prägen.



Wertigkeit der Straßennetze



Fühlpfad am Erlebnispfad



Zukunftspunkt Hotel Krone

Handlungsfeld „Prozesse und Konzepte“

Fachliche Konzepte wie das integrierte Handlungskonzept (IHK) und das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) bilden einen programmatischen Rahmen, in dem Einzelmaßnahmen in einen zusammenhängenden Kontext gestellt werden. Vielfältige Beteiligungsprozesse tragen zur Einbindung der Bürgerschaft und zur Vermitlung der Sanierungsziele bei. Spezielle Themenbereiche wie Handel, Verkehr oder Soziales werden flankierend abgedeckt (Einzelhandelskonzept, Verkehrsuntersuchung, Sozialraumanalyse).



Organigramm „Aktive Zentren – Projektmanagement“



Jugendbürgerversammlung im Jule



Urbaner Dialog

Konzeptionelle Planungen und Gutachten (Auswahl)

- Vorbereitende Untersuchungen VU (Büro Moser + Rott, Nördlingen 1985)
- Integriertes Handlungskonzept IHK (die Städtebau, Gersthofen 2007)
- Sozialraumanalyse (Empirica, Berlin 2008)
- ISEK Aktive Zentren (die Städtebau, Gersthofen 2013)
- Verkehrsuntersuchung (Modus Consult, Ulm 2009)
- Einzelhandelskonzept (Dr. Heider, Augsburg 2009)
- Gestaltungsleitlinien für den öffentlichen Raum (Wipfler PLAN, Nördlingen 2010)

Beteiligungsprozesse

- Alltagsmanagement/Quartiersmanagement „Soziale Stadt“
- Zahlreiche themenbezogene Bürgerbeteiligungen und Workshops
- Runde Tische
- Öffentliche Präsentation der Oettinger Projekte auf dem Tag der Städtebauförderung
- Öffentliche Arbeit Hotel Krone
- fortwährende und umfassende Beteiligungsprozesse und Informationsformate im Rahmen des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“
- Zahlreiche Arbeitskreise und Projektgruppen, aktuell z. B. Nachhaltigkeit und Klimaschutz, Gründung eines gemeinschaftlich geführten Bürgerladers

Aktionen und flankierende Massnahmen

- Leerstandmanagement (Planwerk, Nürnberg 2015)
- Konzept zur Barrierefreiheit als Querschnittsthema
- Urbaner Dialog (2012)

Um einen ganzheitlichen Stadterneuerungsprozess erfolgreich umzusetzen, ist die Einbeziehung des Handlungsfeldes „Soziales“ von erheblicher Bedeutung. Erneuerung wird von Beteiligung der Stadt und Beteiligung aller Einwohner und sozialen Gruppen getragen. Ein breites Spektrum unterschiedlicher Angebote und Aktionsformate fördert menschliche Begegnungen und trägt zur Identitätsentwicklung der Stadtgesellschaft bei.

Integration

- Interkulturelle Massnahmen
- Aktionsprogramme für Migranten
- Integrationsgarten (Heimatpreis der Raiffeisenbanken Donaueschingen 2017)
- Oettingen Intensiv, Modellprojekt „Kooperationen“ mit evangelischer Kirche, Tourist-Info, Heimatmuseum, Kreisheimatpfleger und Stadtverwaltung

Information und Identifikation

- Audiotour: Rundgang mit mobil abrufbaren Informationen zur Stadtgeschichte Oettingens, Kennzeichnung der Positionen durch Jakobsmuscheln im Straßenpflaster
- Türmerstube: Inszenierung der Oettinger Türme mit Aussichtsplattform und ehrenamtlichem Türmer
- Neue Beschilderung der Stadtengänge
- Schülerfirma DUPF (Initiativprojekt von Lehrern der Grund- und Mittelschule Oettingen): Zahlreiche Projekte seit 2010, z. B. Stadtmöblierung, Serviceleistungen für Senioren
- Auszeichnung der Stadt Oettingen vom Rat für Nachhaltigkeit der Bundesregierung für das Projekt „Generationsübergreifendes Nachbarschaftshilfe“ unter dem Motto „Bürger initiieren Nachhaltigkeit“ in Berlin (Durchführung: Schülerfirma DUPF, 2009)
- Jule: Verlagerung des Jugendzentrums, Erweiterung eines Bestandsgebäudes (2008); bereits bei der Planung wurden Jugendliche miteingebunden. Ebenso haben sie sich beim Innenausbau mit handwerklichem Geschick beteiligt.



Audiotour: Jakobsmuscheln im Straßenpflaster



Schülerfirma DUPF, Stadtmöblierung



Preisverleihung an die Schülerfirma DUPF

Handlungsfeld „Öffentliche Massnahmen“

Handlungsfeld „Soziale Massnahmen“