



H. HAINES-LEGER
ARCHITEKTEN + STADTPLANER BDA



ALLE AN BORD!

Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Runder Tisch Flächensparen am 23.11.2022



ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

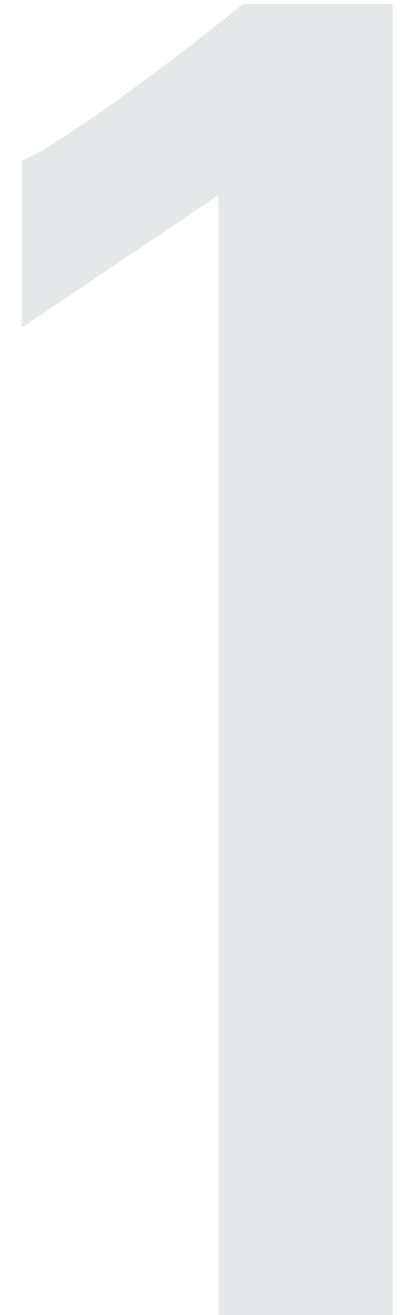
Einführung | Die Stadt Rieneck



Bildquelle: Stadt Rieneck

- 1** **Aus der Sicht des Bürgermeisters:
10 Punkte-Plan für eine nachhaltige Stadtentwicklung**
- 2** **Aus der Sicht des Planungsbüros:
Nachhaltige Leitplanken für die Stadtentwicklung | Einblicke in das INSEK**
- 3** **Alle an Bord!
Bürgerinnen und Bürger auf dem Weg zur Innenentwicklung mitnehmen**
- 4** **Rückfragen - Diskussion**

**Aus der Sicht des Bürgermeisters:
10 Punkte-Plan für eine nachhaltige
Stadtentwicklung**



Grundlage: INSEK als Fahrplan

Ohne Vorstellung vom **SOLL** und eine Bestandsaufnahme der **IST**-Situation, kann es keinen Entwicklungsplan geben.

Die Stadt als Vorbild

Wenn die Gemeinde nicht voran geht, kann sie dies auch nicht von ihren Bürgerinnen und Bürgern verlangen.

Ein gutes Team

Alle Beteiligten müssen ein Team bilden - in unserem Fall das „**Team-Rieneck**“: Mitarbeiter, Planungsbüro, Stadtrat, Investor, Sanierungsberatung, Regierung von Unterfranken, Landratsamt, Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege und die Bürgerinnen und Bürger.

Fördern

...

- ... durch ausreichend Geldmittel und gezielte Zuwendungen
- ... durch gute Beratung zu dem, was möglich ist
- ... kommunales Förderprogramm + erhöhte steuerliche Absetzung + Denkmalförderung
- > Aufbau einer einzigartigen Förderkulisse

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

10 Punkte-Plan für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Fordern

...

... klare Kante über zielgerichtete Gestaltungssatzung

... Durchsetzen der Ziele, Ahnden von Verstößen

6
„Wasser predigen und Wein trinken“ geht nicht

... als Bürgermeister mit gutem Beispiel voran gehen
... z.B. bei städtischen Sanierungen bzw. eigenen Bauprojekten

Aufbau eines Werkzeugkastens

Nutzung der Instrumente des BauGB im Hinblick auf Vorkaufsrecht, Schrottimmobilieregulungen, sanierungsrechtliche Genehmigungen etc.

Nutzung weiterer Möglichkeiten wie z.B. kommunaler Entwicklungsfonds.

Leuchtturmprojekte realisieren

Z.B. Gestaltung Kreisverkehr Rieneck, Sanierung altes Rathaus

...

9 Ordnen, kaufen, „makeln“, tauschen

- ... Kleinparzellen ordnen, Erbengemeinschaften auflösen
- ... In den (Zwischen-) Erwerb von Immobilien gehen
- ... Interessenten und Anbieter zusammenbringen
- ... LfF-Immobilien aktiv managen

10

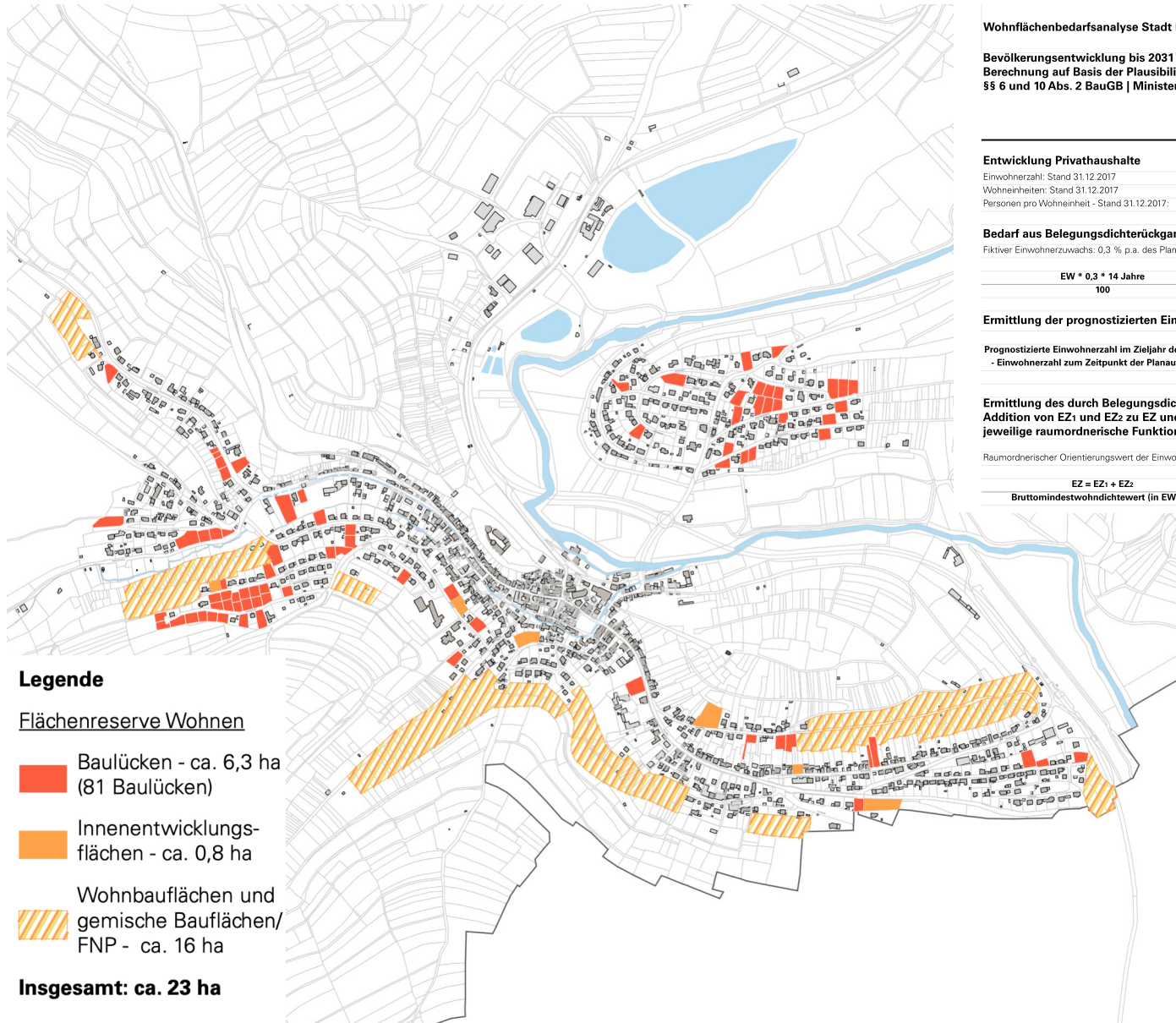
**Innenentwicklung
ist Chefsache!**

**Aus der Sicht des Planungsbüros:
Nachhaltige Leitplanken für die
Stadtentwicklung | Einblicke in das
INSEK**



ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Bestandsanalyse | Baulücken und Wohnbauflächenbedarf



Wohnflächenbedarfsanalyse Stadt Rieneck

Berechnung auf Basis der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweises im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB | Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden Württemberg

2031 EW 1.820
Quelle: Demographie-Spiegel Rieneck; Prognose gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik 2031

Entwicklung Privathaushalte

Einwohnerzahl: Stand 31.12.2017 1.967 EW Quelle: Statistik Kommunal 2018
 Wohneinheiten: Stand 31.12.2017 1.004 WE Quelle: Statistik Kommunal 2018
 Personen pro Wohneinheit - Stand 31.12.2017: 1,96 EWWE

Bedarf aus Belegungsdicherückgang

Fiktiver Einwohnerzuwachs: 0,3 % p.a. des Planungszeitraumes

$$\frac{EW * 0,3 * 14 \text{ Jahre}}{100} = EZ_1 \quad \frac{1.967 * 0,3 * 14 \text{ Jahre}}{100} = 83$$

Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung

$$\begin{aligned} \text{Prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} &= EZ_2 \quad 1.820 \\ - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} & \quad -1.967 \\ &= -147 \end{aligned}$$

Ermittlung des durch Belegungsdicherückgang und Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition von EZ₁ und EZ₂ zu EZ und Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttomindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde

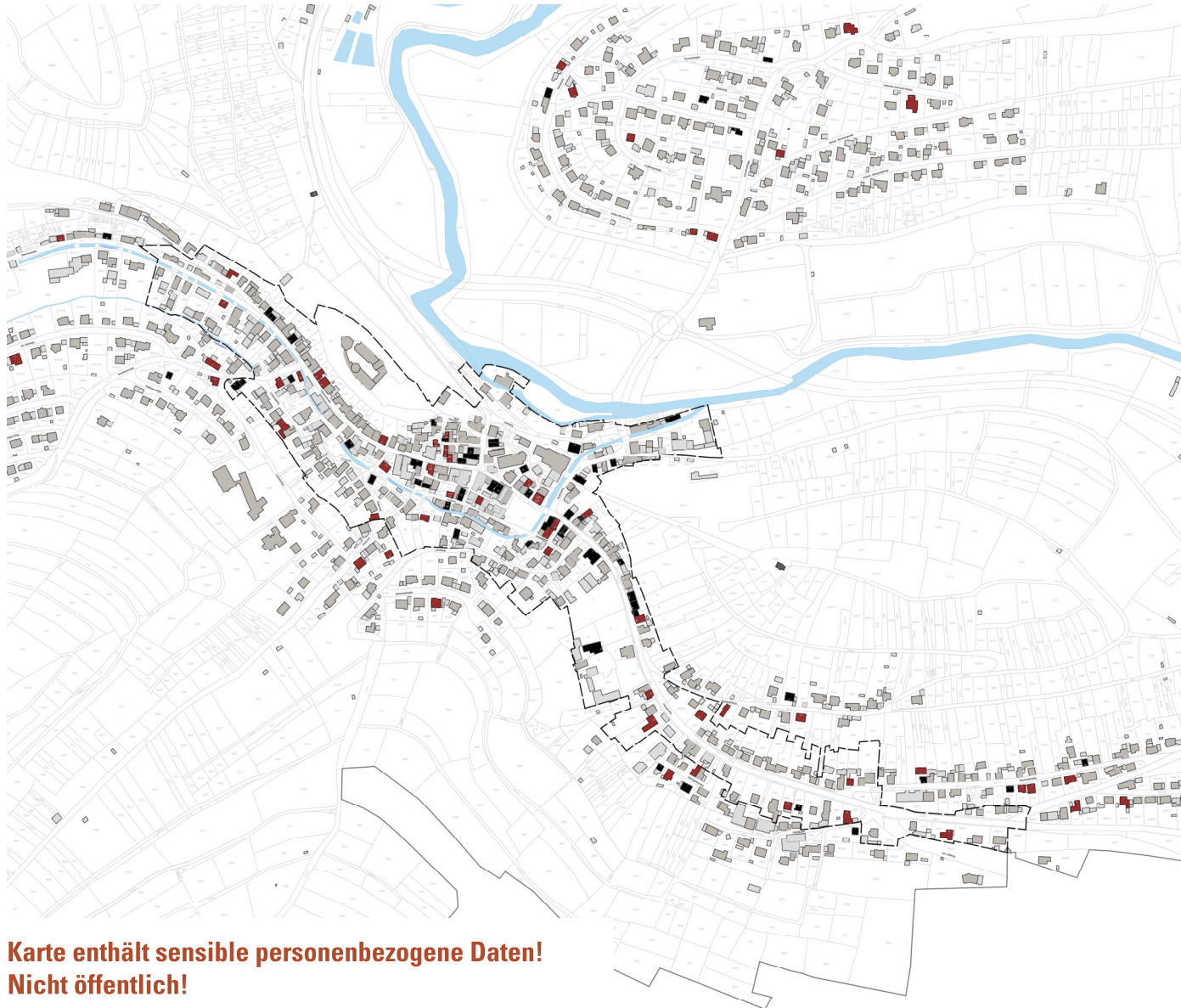
Raumordnerischer Orientierungswert der Einwohnerdichte: 50 EW/ha

$$\frac{EZ = EZ_1 + EZ_2}{\text{Bruttomindestwohndichtewert (in EW/ha)}} = \text{ha Bedarf Wohnbaufläche} \quad \frac{-64}{50} = -1 \text{ ha}$$

- Wohnbauflächenbedarf trotz fiktivem Einwohnerzuwachs aus Belegungsdicherückgang bei negativer prognostizierter Bevölkerungsentwicklung bis 2031 negativ: **mindestens - 1ha**

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Bestandsanalyse | Leerstände



- Gesamtstadt

- » Leerstand: 63 Wohngebäude
(keine Bewohner gemeldet)

- » Leerstandsrisiko: 67 Wohngebäude
(Wohngebäude mit 1-2 Bewohnern, welche 75 Jahre und älter sind)

- VU-Gebiet

- » Leerstand: 43 Wohngebäude

- » Leerstandsrisiko: 32 Wohngebäude

Legende

■ Leerstand

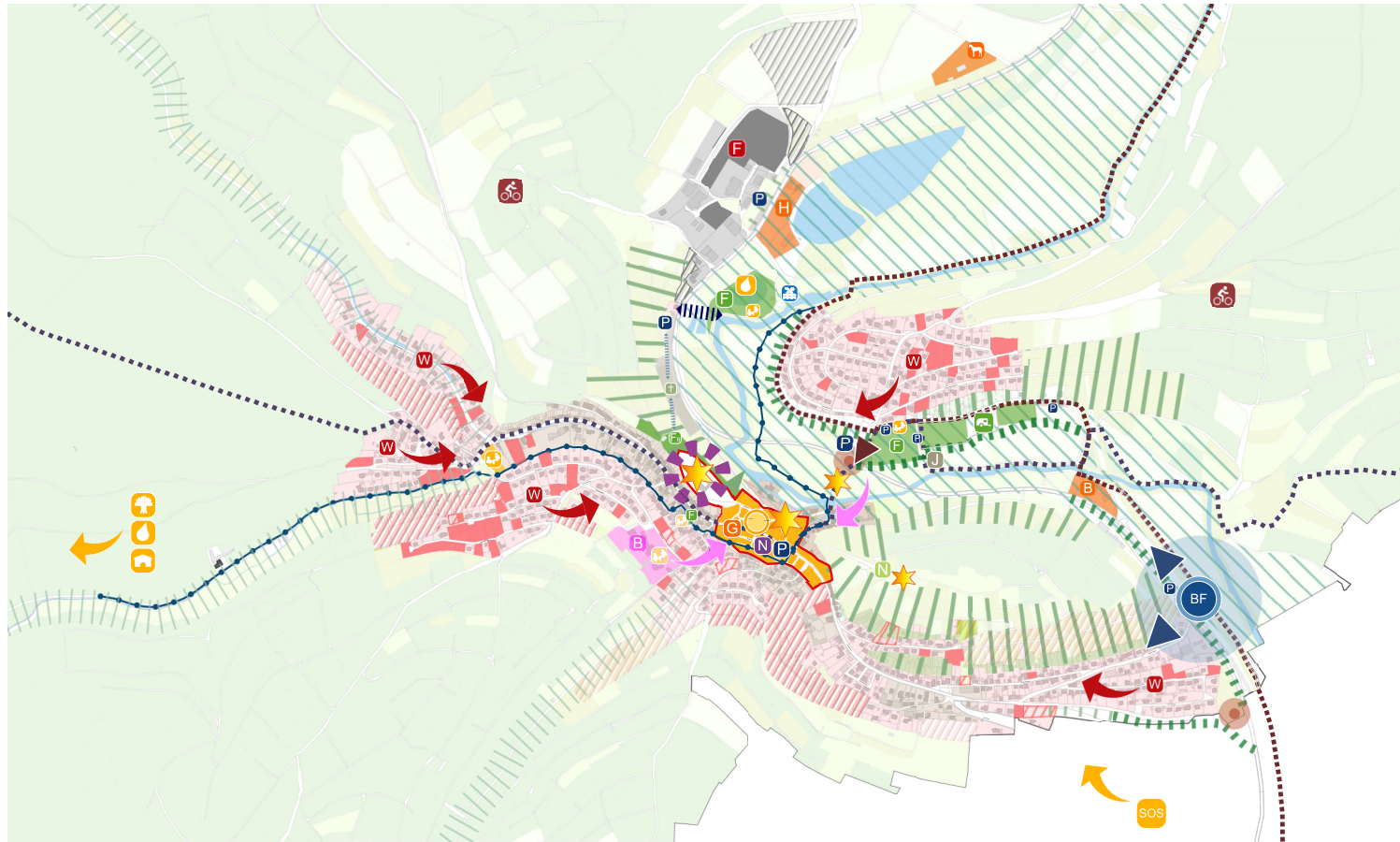
■ Leerstandsrisiko

— bestehendes
- - - Sanierungsgebiet

**Karte enthält sensible personenbezogene Daten!
Nicht öffentlich!**

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Gesamtstadt | Übergeordnetes Zielkonzept

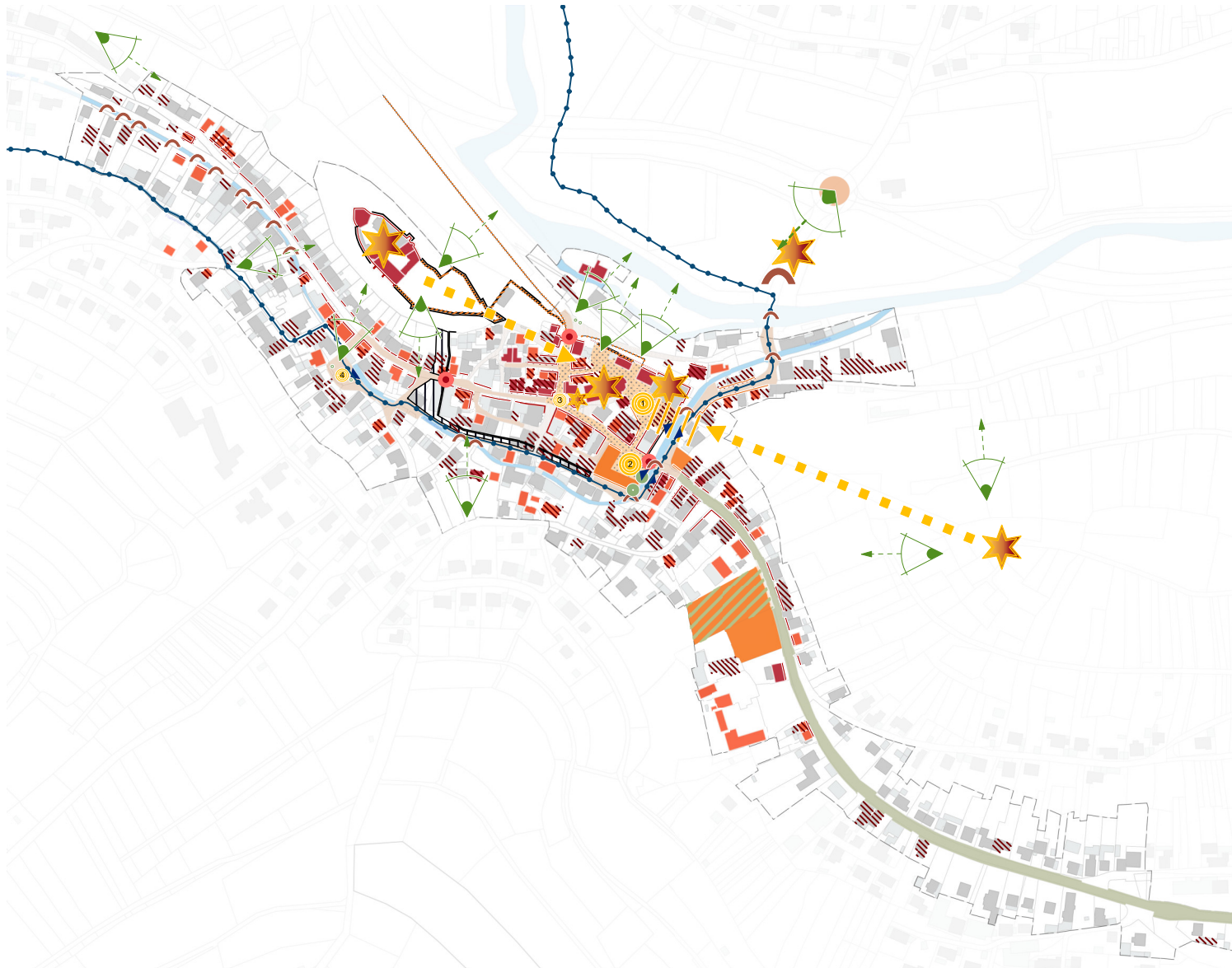


- Sinntal - Typische Auenwiesenlandschaft offenhalten und entwickeln
- Nebentäler - Offenhaltung, Förderung von typischen Standorten und Verbundfunktion
- Waldflächen - Entwicklung naturbetonter, stabiler Bestände
- Agrarflächen nachhaltig bewirtschaften, im Sinntal extensivieren, Förderung von Feucht- und Nassstandorten
- Grünland nachhaltig bewirtschaften, im Sinntal extensivieren, Förderung von Feucht- und Nassstandorten
- Gehölz- und Streuobstbestände - Erhalt und Entwicklung der Strukturvielfalt
- Ortsrandeingrünung sichern - Gehölz- und Streuobstbestände erhalten
- Ortsrandeingrünung ergänzen
- „Blauen Weg“ entwickeln - Element Wasser erlebbar gestalten, Wahrnehmbarkeit des Fließens steigern
- Bahnhof barrierefrei ausbauen und Bahnhofsumfeld aufwerten
- Fuß- und Radwegverbindung zum Bahnhof sicherstellen, Mobilitätswende fördern
- Öffentliches Parkplätzangebot sichern
- Sichere Übergänge für Fußgänger zur Anbindung außenliegender Freizeitziele schaffen
- Fußwegverbindung stärken
- Schulwegverbindung sicher gestalten
- Burg - Touristische Potentiale stärken, Vernetzung mit der Stadt Rieneck ausbauen
- Freifläche Jugendherberge für Gruppennutzungen sichern und stärken
- Überregionale Ziele - Potentiale nutzen, Attraktivität und Bekanntheit steigern
- Hohenroth "SOS Kinderdorf" - Verbindung mit Rieneck ausbauen/ Zusammenarbeit
- Rhön-Sinntal-Radweg (Fernradwanderweg) - Potentiale nutzen
- Radweg und Innenstadt verbinden
- Mountainbikewege - Potentiale BikeWaldSpessart nutzen
- Fränkischer Marienweg (Fernwanderweg) - Innenstadt attraktiv für Wanderer gestalten
- Hotelstandort stärken, Nutzungskonflikte Gewerbe abbauen
- Standort des Reitvereins verlagern
- Wohnmobilstellplatz errichten
- Ortseingangssituation aufwerten

- Altstadtensembles aufwerten
- Sicht und Erreichbarkeit der landschaftsprägenden und städtebaulichen Dominanten erhöhen
- Entwicklung der Altstadt als attraktiven Wohnstandort
- Versorgungsfunktion stärken
- Ortsmitte als sozialen Treffpunkt gestalten
- Gastronomie sichern und ausbauen
- Feuerwehr umsiedeln
- Gemischte Baufläche (FNP) - Wohn- und Gewerbebestand stärken
- Wohngebiete (FNP) attraktiv gestalten und Gebäudebestand energetisch optimieren
- Anbindung der Wohngebiete an die Innenstadt
- Baulücken aktivieren
- Potentiale zur Nachverdichtung nutzen /
- Wohnbaufächenpotentiale (FNP) mittelfristig sichern
- Wohnbaufächenpotentiale (FNP) - Langfristig Bedarf prüfen ggf. Flächen aus dem FNP entnehmen
- Gewerbebestandort sichern
- Gewerbliche Baulücken nutzen
- Gewerbeflächenpotentiale (FNP) sichern
- Gewerbeflächenpotentiale erschließen
- Betreuungs- und Bildungseinrichtungen sichern - Bedarfsplanung fortschreiben
- Bauhof sichern
- Friedhof - Barrieren abbauen
- Freizeitschwerpunkt stärken
- Naherholung stärken
- Naturbadeerlebnis - Bademöglichkeit schaffen
- Spielplätze aufwerten
- Spiel- und Freizeitwert für Kinder im Zentrum ausbauen
- Sozialer Treffpunkt für Jugendliche etablieren

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

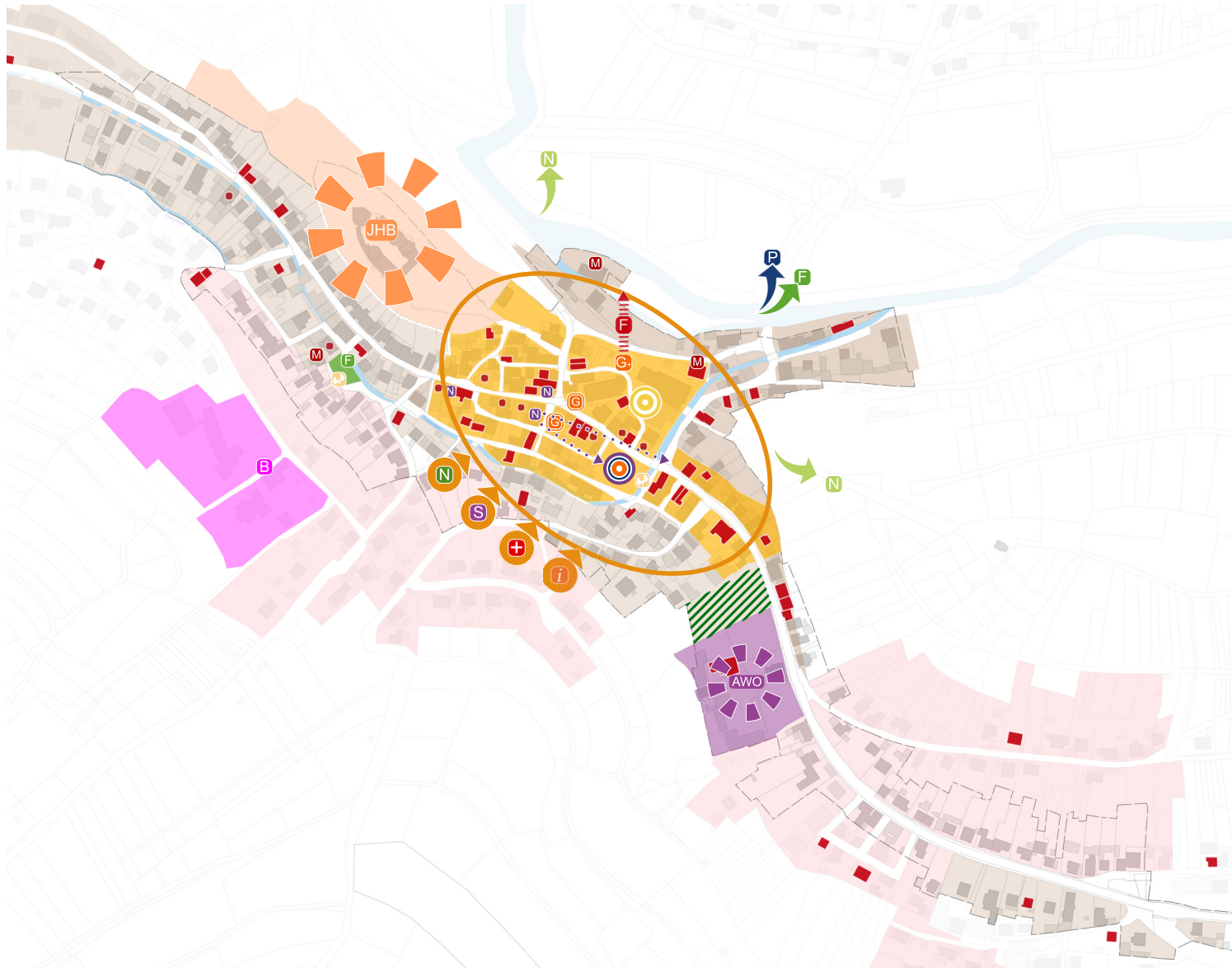
Altstadt | Stadtbild & Stadtgestalt



-  Sicht und Erlebbarkeit der städtebaulichen Dominanten erhöhen
-  Stadtbildprägende Dominanten verbinden
-  Blickbeziehungen erhalten / stärken
-  Denkmalgeschützte Gebäude sichern und pflegen
-  Stadtbildprägende Gebäude sichern und pflegen
-  Bausubstanz in Wert setzen / Gebäude sanieren
-  Raumkanten (Gebäude) sichern
-  Raumkanten (Mauer) sichern
-  Denkmalgeschützte Stadtmauerteile sichern
-  Freilegung der historischen Stadtmauer prüfen
-  Baulücken im Altstadtbereich maßstabsgerecht schließen
-  Doppelte Innenentwicklung - Baumbestand in die Entwicklung der Fläche miteinbeziehen
-  Raumkanten aufwerten bzw. herstellen
-  Platzbereiche gestalten
-  1 Platz um die Kirche (Stadtplatz) - 'Wohnzimmer' abseits des Verkehrs mit besonderem Ausblick zum Verweilen und Genießen entwickeln
-  2 Platz an der Hauptstraße - 'Lebendige Stadtmitte' als multifunktionale Fläche und Auftakt des Altstadtensembles mit Wasserbezug entwickeln
-  3 Kreuzungsbereich Hauptstraße/Obertorstraße - Zentraler Ort der historischen Altstadt entsprechend seiner identitätsstiftenden Bedeutung entwickeln
-  4 Platz am Kinnelesbrunnen - Aufenthalts- und Bewegungsangebot für verschiedene Altersgruppen durch Gestaltung mit Wasserbezug entwickeln
-  Verbindung herstellen
-  Altstadteingänge gestalten
-  Stadtboden 'Priorität 1' - Stadtboden der zentralen Plätze und den verbindenden Straßenräumen aufwerten
-  Stadtboden 'Priorität 2' - Straßenraum aufwerten
-  Stadtboden pflegen und erhalten
-  Wohnstraße entwickeln
-  „Erlebnisschse“ herstellen - Attraktive innerörtliche Aufenthaltspunkte entlang des 'Blauen-Wegs' schaffen
-  Wasser in das Stadtbild integrieren
-  Brücken gestalterisch aufwerten
-  öffentlichen Baumbestand pflegen und sichern
-  Kreisverkehrsinsel gestalterisch aufwerten

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

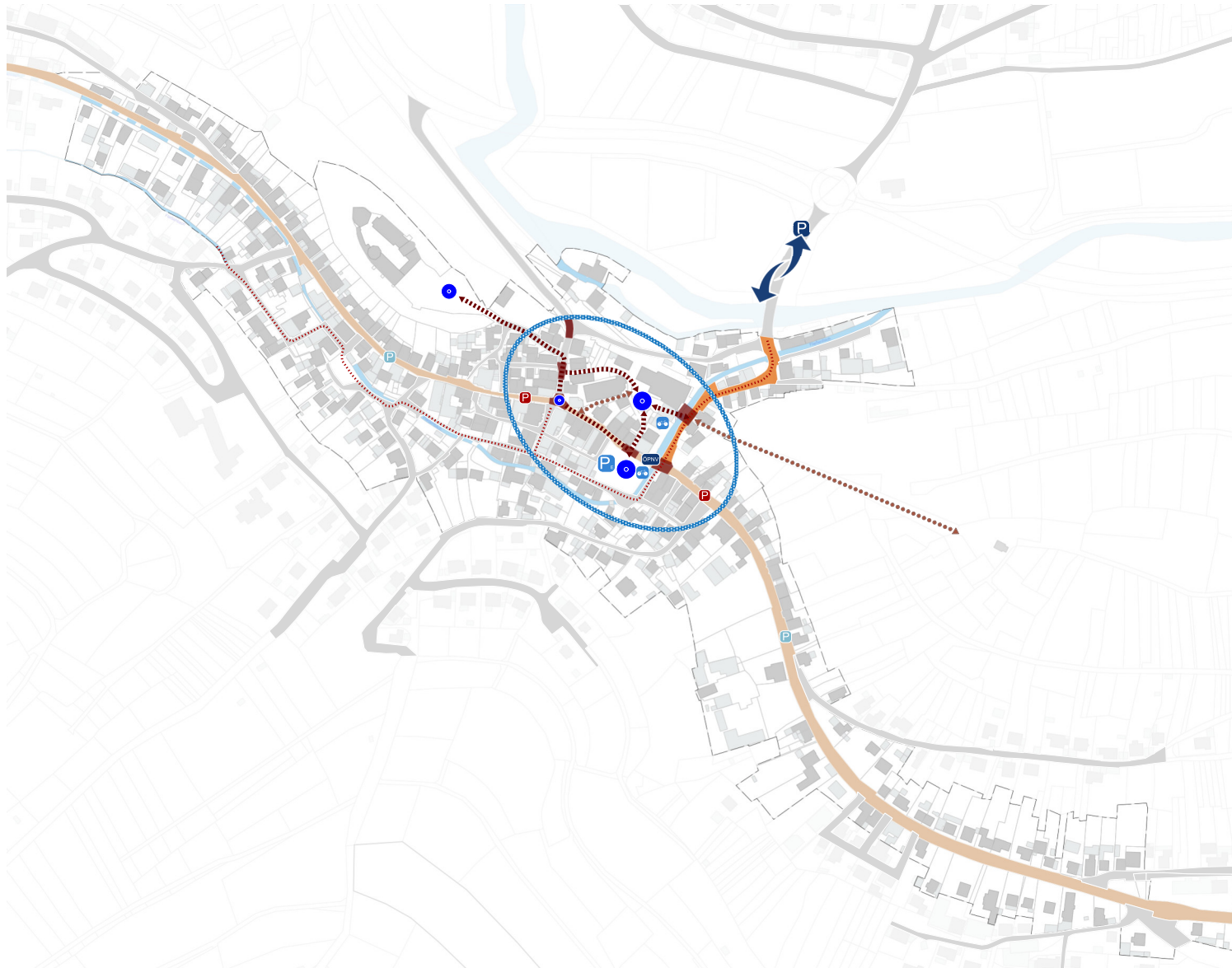
Altstadt | Nutzung

















- Lebendiges Nutzungsgefüge schaffen; Wohnfunktionen und Wohnumfeldqualität stärken
- Gemischte Baufläche (FNP) - Wohn- und Gewerbestandort stärken
- Doppelte Innenentwicklung - Fläche zur gemischten Baufläche umwitzen, Gehölzbestand sichern
- Wohngbiet attraktiv gestalten und Gebäudebestand energetisch optimieren
- Gebäudeleerstand reaktivieren und modernisieren - Differenzierte Wohnraumangebot schaffen
- Ladenleerstand reaktivieren
- N Nahversorgung sichern
- N · · · Neubau Nahversorgungsläden, Standorte überprüfen
- G Gastronomisches Angebot sichern / Außengastronomie stärken
- G Gastronomisches Angebot erweitern
- F Feuertwehr umsiedeln
- ⊕ „Lebendige Stadtmittte“ - Multifunktionale Fläche entwickeln
- ⊕ Stadtplatz als „Wohnzimmer“ entwickeln
- Folgende Nutzung im Altstadtbereich sichern bzw. ergänzen:
 - S „Wohnraum für Senioren schaffen
 - ⊕ „Medizinische Versorgung sichern, neuen Standort für Arztpraxis prüfen
 - i „Touristeninformation ausbauen
 - N „Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Stromerzeugung prüfen
 - M Historische Mühlen in den „Blauen Weg“ anbinden
- JHB Jugendherberge sichern
- ⊕ Synergieeffekte Jugendherberge/ Burg nutzen
- AWO AWO - Standort sichern und entwickeln
- ⊕ Synergieeffekte AWO-Entwicklung nutzen

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Altstadt | Verkehr & Mobilität



-  Verkehrsberuhigung: Fuß- und Radwegesicherheit verbessern & Kfz-Verkehr verträglich abwickeln
-  Sichere und attraktive Wegeverbindung der zentralen Plätze schaffen
-  Schulwegsicherheit erhöhen
-  Reizvolle Fußwegeachse schaffen (Blauer Weg)
-  Sichere Fußgängerquerung schaffen
-  Fußwegeverbindungen stärken
-  Platzraum - fließenden und ruhenden Verkehr stark reduzieren, ggf. ausnehmen
-  Verdichtetes Parkraumangebot im Zentrum schaffen - optimale Ausnutzung und Zuordnung; Ladeinfrastruktur für E-Mobilität ausbauen
-  Straßenbegleitendes Parken ausnehmen/ unzulässig - Umsetzung überwachen
-  Parkraumorganisation zur Steigerung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Geschwindigkeit
-  Verbindung "Sinngrund-Parkplatz" mit Altstadt verbessern
-  Infrastruktur für Fahrräder ausbauen
-  ÖPNV Erschließung sicherstellen; Haltestelle in Umgestaltung einbinden und barrierefrei gestalten
-  Radverkehrsanbindung Bahnhof - Sicherheit entlang der Sammelstraße erhöhen

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Leerstandsreaktivierung

1.1 Kommunalen Entwicklungsfonds

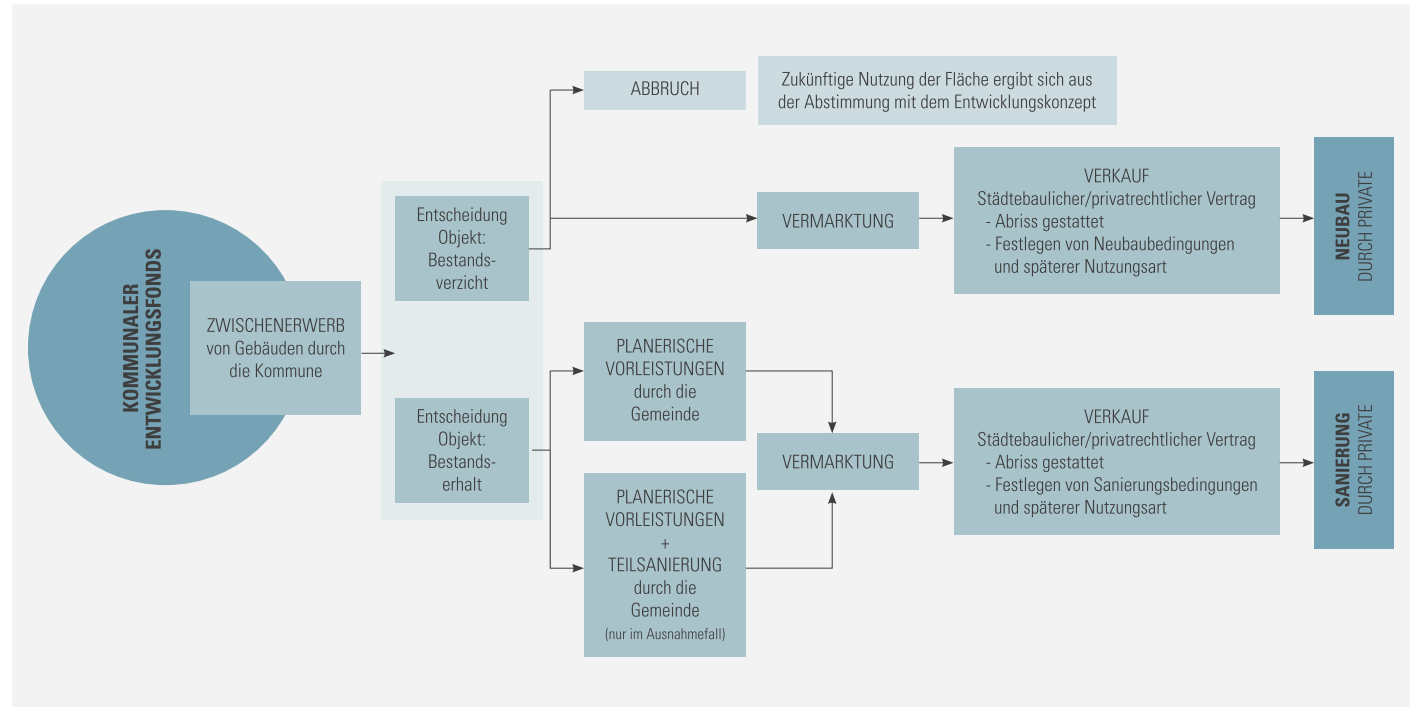
Einrichtung eines kommunalen Entwicklungsfonds zur Förderung der Altstadtsanierung.

Städtebauförderung stellt der Kommune einen Grundstock an Fördermitteln bereit, um durch Zwischenerwerb und vorbereitende Maßnahmen die Chance auf private Investitionen zu verbessern.

Anwendung insbesondere bei problematischen Grundstückszuschnitten oder hohen Abbruch- und Sanierungsaufwendungen, da diese Umbau und Wiedernutzung durch Private zusätzlich erschweren.

Ziele:

- Zwischenerwerb ausgewählter Leerstände von kulturhistorischer Bedeutung im Kernbereich der Altstadt, ggf. Teilsanierung
- Finanzierung investitionsvorbereitender Maßnahmen (z.B. Gutachten und Beratungsleistungen) zur Prüfung der Machbarkeit von Sanierungsvorhaben
- Nach Überplanung, Grundstücksneuordnung, Grundsicherung oder (Voll-)Modernisierung Verkauf der Immobilien mit Modernisierungsvereinbarung zum Verkehrswert an Private
- Finanzierung weiterer Zwischenerwerbe durch Rückfluss der Einnahmen aus den Wiederveräußerungen in den Entwicklungsfonds (revolvierende Mittel)



Beispielschema Entwicklungsfonds

Quelle: Haines-Leger, Grundlage: Forum Bremen

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Leerstandsreaktivierung

1.2 Sanierungsgutachten

Erstellung von Sanierungsgutachten/ Feinuntersuchungen für leerstehende Immobilien mit hohem Sanierungsbedarf als investitionsvorbereitende Maßnahme.

Ziele:

- Schaffung von Anreizen für private Sanierungsmaßnahmen
- Darlegung des Sanierungsaufwands / Abbau von Hürden durch Kostentransparenz
- Vermarktung der Immobilien mit Sanierungsgutachten

STADT RIENECK

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Gebäudeleerstand „Sanierungsgebiet Altstadt“



OBJEKT:
Hauptstraße 4

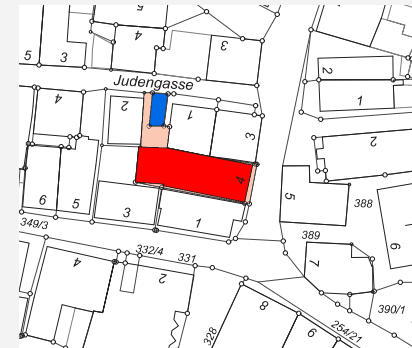
Kurzbeschreibung:

Denkmalgeschütztes, zweigeschossiges, giebelständig zur Hauptstraße ausgerichtetes Fachwerkgebäude (1597) mit Renaissanceportal und Satteldach. Zurzeit ca. 86% des Grundstücks überbaut; das Gebäude ist quasi dreiseitig umbaut; nach Westen besteht die Möglichkeit durch Abbruch Freifläche zur besseren Belichtung zu schaffen. Es besteht dringender, hoher Sanierungsbedarf. Von der Judengasse her blockiert ein Privatgrundstück von ca. 16m² die rückseitige Erschließung.

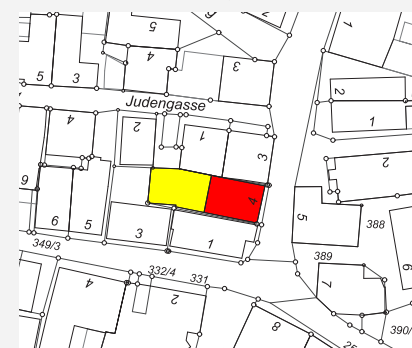
Kennzeichen:

- Denkmalschutz (Einzeldenkmal) **ja** (1597) / nein
- Innerhalb förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet **ja** / nein
- Eigentümer **privat** / städtisch
- Grundstückgröße 183,41 m²
- Bewohnt ja / **nein**
- Sanierungsbedarf gering / mittel / **hoch**

Lageplan Ausschnitt 1:1000



Lageplan mit vorgeschlagener Grundstücksfreimachung



Geplantes Abbruchvolumen 400 m³



Straßenansicht



Innenraum

5

Wohnraumstudie - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum im Gebäudeleerstand
Quelle: Tropp Plan 2020

Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Kommunales Förderprogramm, GHB

2.1 Kommunales Förderprogramm

Fortschreibung des Kommunalen Förderprogramms.

Erhöhung der Fördersumme als Anreizförderung für private Sanierungsmaßnahmen im Altstadtbereich; Abstimmung der Fördersumme mit der Regierung.

Hinweis auf erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sanierungsgebiet.

Erarbeitung einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zur langfristigen Sicherung des erhöhten Fördersatzes von 80% im denkmalgeschützten Ensemble.

Begleitung des Programms durch Sanierungsberatungen als Schlüsselfunktion der Stadtsanierung.

Stärkere Bekanntmachung des Kommunalen Förderprogramms für private Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet.



Rechenbeispiel

Gesamtkosten für Fassade / Fenster	100.000 €
Zuschuss max. 30 %	30.000 €
Max. Förderhöhe	50.000 €
Zuschuss	30.000 €

max. Förderhöhe wird vom Stadtrat in Abstimmung mit der Regierung festgelegt.

Anteil Kommune: 20-40%,
Anteil Städtebauförderung: 60-80%

Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Kommunales Förderprogramm, GHB

2.2 Gestaltungshandbuch

Erstellung eines Gestaltungshandbuchs mit Empfehlungen für die Sanierung / Gestaltung von u.a.

- Dach und Dachaufbauten
- Fassade, Fenster und Fensterläden
- Schaufenster, Hauseingänge, Türen und Tore
- Hoftore und Einfriedungen
- Begrünung und Entsiegelung der Vor- und Hofräume
- Anbauten (Balkone etc.)
- Nebengebäude / landwirtschaftliche Anwesen

als Basis für die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen.

Bekanntmachung des Gestaltungshandbuchs im Sanierungsgebiet.



Gestaltungshandbuch Stadt Rieneck
Quelle: Haines-Leger



FASSADE | SOCKELBEREICH

Die Bezeichnung Sockel stammt vom griechischen Begriff Basis ab und bedeutet Grundlage oder Fundament. Ursprünglich wurden Gebäude in Lehm-Holzkonstruktion zur Sperrung gegen aufsteigende Feuchte auf gemauerte Sockel, hauptsächlich aus Quadersteinen, gesetzt. Aus diesem Grund verläuft die Oberkante bei historischen Sockeln auch immer durchgehend parallel zur Bodenplatte des Erdgeschosses.

Aufgrund der teils steilen Topographie sind insbesondere in den Hanglagen z.B. in der Obertorstraße auch hohe Sockel bzw. Sockelgeschosse vorzufinden. Der regionaltypische rote Buntsandstein ist dabei vorherrschend.

Heute werden Sockel, z.B. aus Natursteinplatten, hauptsächlich als Schutz gegen Spritzwasser vor die Fassade gesetzt. Dies verstärkt allerdings die Problematik der aufsteigenden Feuchtigkeit, da die Verdunstung durch die Verkleidung eingeschränkt wird und die Feuchtigkeit somit noch höher in das Mauerwerk aufsteigt.

Für die Sockelausbildung eignet sich die Freilegung verputzter Natursteinsockel oder das Anbringen eines Putzstreifens aus Reparaturmörtel.

Aufgrund der im Sockelbereich meist massiven Mauerwerksbauweise ist auch der gänzliche Verzicht auf einen sichtbaren Sockel typisch.

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Aufwertung der Stadtplätze

3.1 Platz um die Kirche (Stadtplatz)

Aufwertung der Platzsituation im Umfeld der Kirche auf Basis einer Entwurfsplanung mit Zeit- und Kostenplan.

Erarbeitung einer Entwurfsplanung mit Gestaltungsgrundsätzen im Sinne eines Gesamtkonzepts für die Altstadt.

Definition von Bauabschnitten und sukzessive Umsetzung.

Ziele:

- Entwicklung des Platzbereichs abseits des Verkehrs zum städtischen ‚Wohnzimmer‘ mit besonderem Ausblick zum Verweilen und Genießen
- Aufwertung des Standorts durch gestalterische Maßnahmen und Nutzungsänderung der umliegenden Gebäude (gemeinbedarfliche Einrichtung, Gastronomie, etc.)
- Schaffung einer Begegnungsstätte für Besucher und Touristen
- Gliederung in mehrere Platzbereiche, Eignung als Festplatz
- Erhalt und Sanierung der Stadtmauer, als Besonderheit hervorheben und erlebbar machen
- Räumliche Einbindung des Fließbachs und Verbesserung der fußläufigen Vernetzung mit dem Herrgottsberg
- Integration von Fahrradabstellanlagen

Vorbereitende Maßnahmen:

- Teilgrunderwerb Fl.Nr.: 392, 404, 403, 399/1
- Gebäuderückbau



Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Aufwertung der Stadtplätze



Image Traufbeet
Quelle: Haines-Leger



Image Baum mit Sitzbank
Quelle: <https://www.streetlife.nl/en/products/roughready-big-green-benches>



Image Festplatz mit integriertem Wasserspiel
Quelle: Haines-Leger

Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Neubau Laden „RienEck“

Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes durch die Stadt mit anschließender Vermietung der Ladenfläche im EG und der Dachgeschossfläche (ggf. Wohneinheiten, Arztpraxis, etc.).

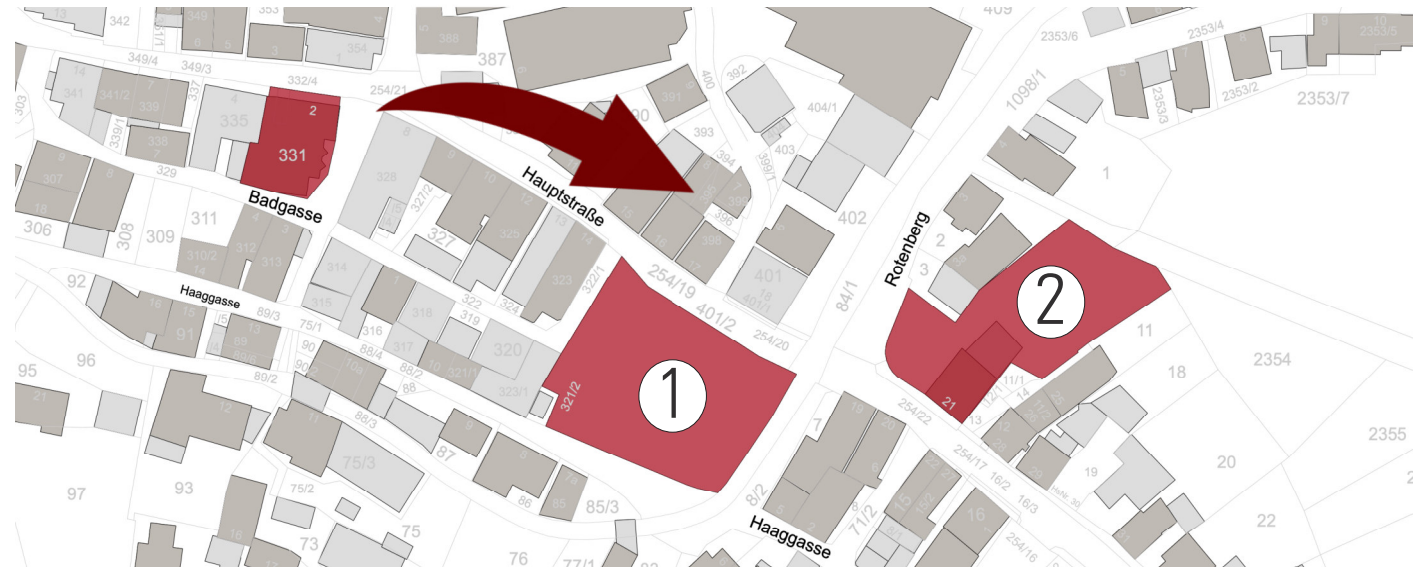
- Bebauungs- und Parkraumkonzept
- ggf. Bauleitplanung

Ziele:

- Sicherung der Nahversorgung
- Schaffung eines lebendigen Treffpunkts durch Integration eines Cafés
- Verbesserung der Ladeninfrastruktur und -organisation
- Deckung des Flächenbedarfs (Verkaufsraum & Lager):
 - Verkaufsfläche: ca. 250qm *
 - Lagerfläche: ca. 125qm *
 (*Annahme auf Grundlage eines Einrichtungsplans prüfen)

Vorbereitende Maßnahmen:

- Erarbeitung eines Einrichtungsplans des Ladengeschäfts zur Prüfung des Flächenbedarfs
- Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde



Standortoptionen Laden „RienEck“
Quelle: Haines-Leger



Image - Fassadengestaltung Dorfhaus Kist
Quelle: Haines-Leger



Image - Nahversorgung
Quelle: 123rf

Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Neubau Laden „RienEck“ - Aufwertung der Stadtplätze

3.2 Platz an der Hauptstraße

Aufwertung und barrierefreie Gestaltung der Platzsituation an der Hauptstraße (auf Basis einer Entwurfsplanung mit Zeit- und Kostenplan).

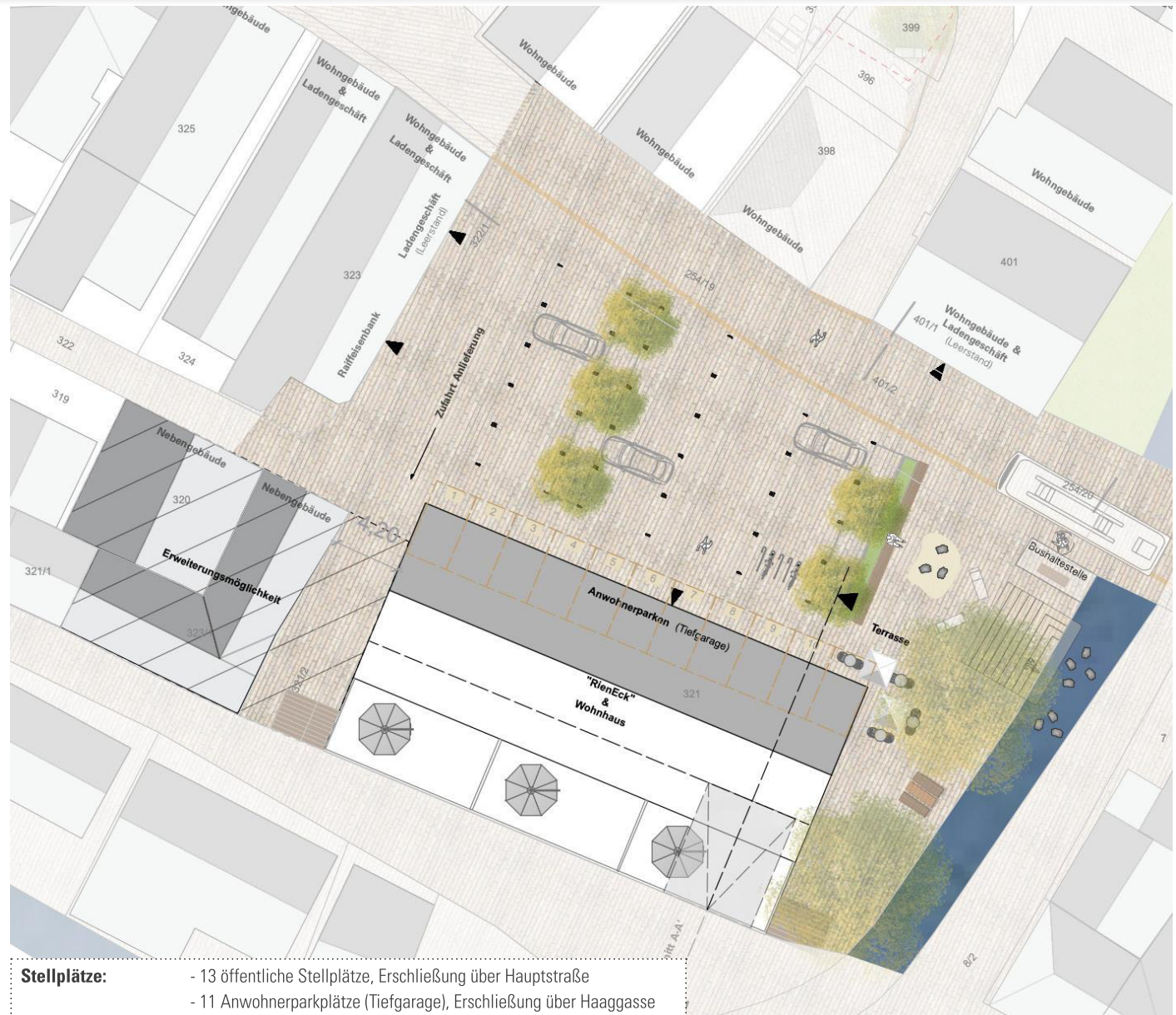
Erarbeitung einer Entwurfsplanung im Sinne eines Gesamtkonzepts für die Altstadt.

Ziele:

- Neuordnung des Platzbereichs - Entwicklung einer lebendigen Stadtmitte als multifunktionale Fläche
- ggf. Integration eines Wohn- und Geschäftshauses
- Aufgreifen historischer Raumkanten
- Schaffung von öffentlichen Parkplätzen sowie Anwohnerparkplätzen in zentraler Lage
- Platzgestaltung mit Wasserbezug, Erhalt der zwei großen Bäume am Fließebach, Zugang zum Fließebach
- Aufwertung im Zusammenhang mit der Sanierung des Straßenraums, Abbau von Barrieren und symbolische Einbindung des ehem. Stadttors
- Integration von Fahrradabstellanlagen und der ÖPNV-Haltestelle zur Stärkung des Modal-Splits
- Anreiz für private Sanierungsmaßnahmen und für die Reaktivierung von Leerständen - Steigerung der Attraktivität als Einzelhandels- und Wohnlage

Vorbereitende Maßnahmen:

- Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt
- ggf. Grunderwerb Fl.Nr. 323/1, 320

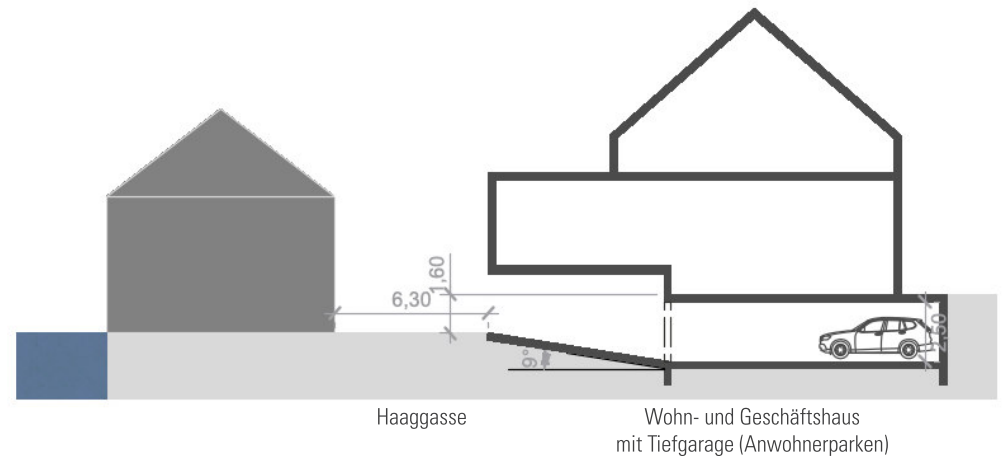


Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Neubau Laden „RienEck“ - Aufwertung der Stadtplätze



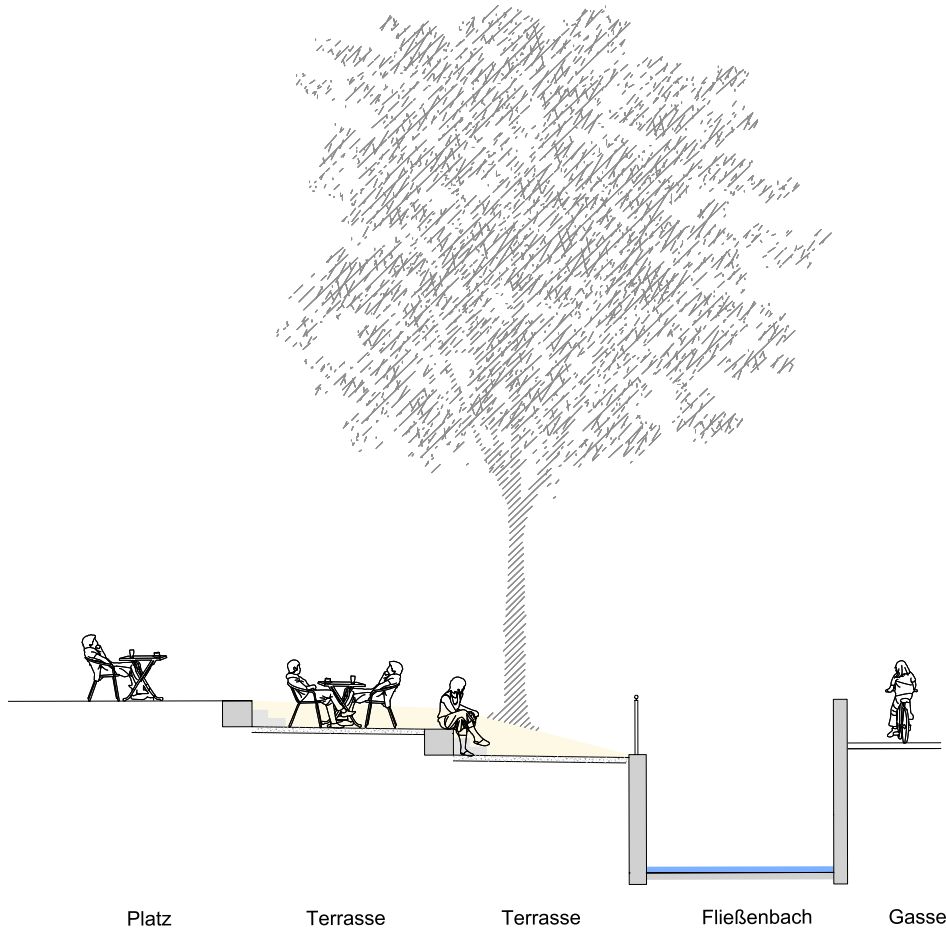
Visualisierung Laden „RienEck“ Variante 2 - Satteldach
Quelle: Haines-Leger



Schnitt Laden „RienEck“ Variante 2 mit Tiefgarage
Quelle: Haines-Leger

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Neubau Laden „RienEck“ - Aufwertung der Stadtplätze



Entwurf Parkplatz an der Hauptstraße - Variante 1 - Freiraumgestaltung Schnitt
 Quelle: Kaiser+Juritza+Partner



Image Terrassierung
 Quelle: Kaiser+Juritza+Partner



Image Liegen
 Quelle: Haines-Leger

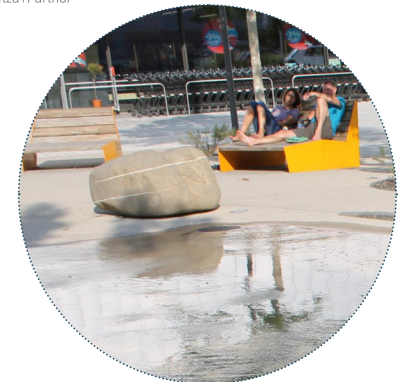


Image Liegen
 Quelle: Haines-Leger

Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Baulücke Rotenberg

Neuordnung der Baulücke am Rotenberg

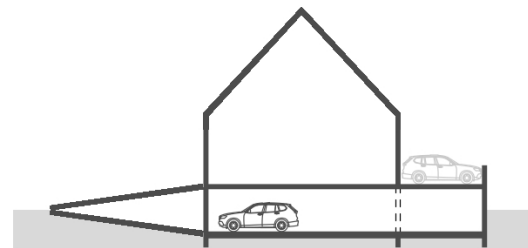
- ggf. Neubau einer Parkscheune
- ggf. Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes

Ziele:

- Schaffung von Parkplätzen in zentraler Lage
- Aufgreifen historischer Raumkanten
- Integration der ÖPNV-Haltestelle
- Aufwertung im Zusammenhang mit der Sanierung des Straßenraums

Vorbereitende Maßnahmen:

- Teilgrunderwerb Fl.Nr.: 11/1, 12/1, 13
- Prüfung Abstandsflächenrecht & Immissionschutz
- Gebäuderückbau



Schnitt A-A' Parkgarage M 1:400

Stellplätze:

- Insgesamt 30 Stellplätze auf zwei Ebenen
- 22 Stellplätze überdacht

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Neues Wohnen im alten Gebäude

Modernisierung, Instandsetzung, Umbau kommunaler Gebäude zur Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots.

ggf. Grunderwerb weiterer Immobilien und Sanierung durch die Stadt.

Ziele:

- Schaffung von differenzierten Wohnraumangeboten (z.B. für junge Menschen u. Senioren)
- Belebung der Altstadt
- Stadtbildpflege - Behebung von städtebaulichen Defiziten; Sicherung der Raumkante



Bestandsfoto Wohngebäude Hauptstraße 2/ Schulgasse 1
Quelle: Haines-Leger



Visualisierung Wohngebäude Hauptstraße 2/ Schulgasse 1
Quelle: Haines-Leger

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Lechner Haus (Schulgasse 9)

Reaktivierung und Sanierung des denkmalgeschützten und historisch bedeutsamen Gebäudes.

Entwicklung eines Gestaltungs-, Sanierungs- und Nutzungskonzeptes in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Integration des Gebäudes in die Neugestaltung des Platzes.

Nutzungsmöglichkeit:

- ggf. Bibliothek
- ggf. Vereinsräume
- ggf. Wohnen



Bestandsfoto Alte Schule, Schulgasse 9
Quelle: Haines-Leger



Visualisierung Alte Schule, Schulgasse 9
Quelle: Haines-Leger

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Lebendige Innenstadt“

Straßenraumsanierung und -gestaltung

Umgestaltung Hauptstraße (Zentrum)

Aufwertung und barrierefreier Ausbau der Hauptstraße zwischen Sinnberg und dem Stadtplatz an der Hauptstraße auf Basis einer Fortschreibung des Stadtbodenkonzepts.

Ziele:

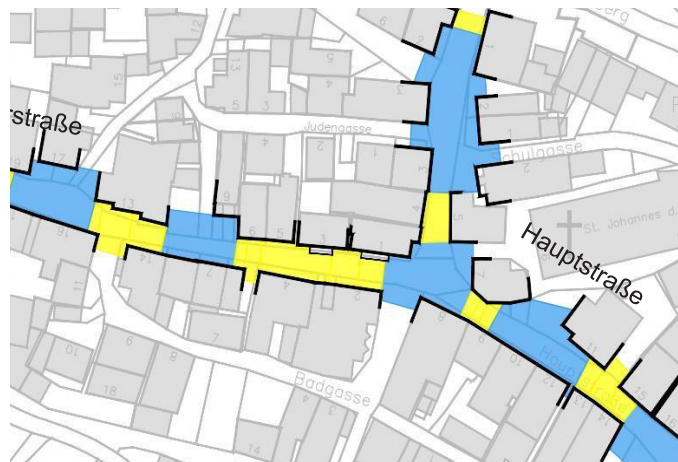
- Fuß- und Radverkehrssicherheit verbessern
- Abbau von Barrieren für Fußgänger
- Schaffung sicherer Fußgängerquerungen
- Sanierung des Straßenbelags
- Integration der ehem. Stadttore in die Straßenraumgestaltung
- Gestaltung des historischen Platzes (Läwer) als zentralen Ort der historischen Altstadt entsprechend seiner identitätsstiftenden Bedeutung -> Platzbereich gestalterisch in die Straßenraumgestaltung einbinden
- Anreiz für private Sanierungsmaßnahmen

Vorbereitende Maßnahmen:

- ggf. Neuordnung zur Gestaltung der Begegnungsbereiche



Bestandsfoto Straßenraum Hauptstraße Altstadtensemble
Quelle: Haines-Leger



 Engstellenbereich	Keine Pkw-Begegnung	3,50 m Fahrgasse, $\geq 1,00$ m Gehweg beidseitig
 Begegnungsbereich	Begegnung zweier Kfz	5,00 m Fahrgasse, $\geq 1,50$ m Gehweg beidseitig (ab 9,50 m auch Parken im Seitenraum möglich)

Bereiche zur Engstellengestaltung
Quelle: Bernard Gruppe

Vorschlag zur Straßenraumaufteilung:

- Führung des Kfz-Verkehrs sowie des Radverkehrs soll weiterhin in beiden Richtungen erfolgen.
- Um eine Begegnung von Kfz zu ermöglichen, sind punktuell Engstellen auszubilden -> gemäß Regelwerk (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) können bei bis zu 250 Kfz/h Engstellen mit einer Länge von bis zu 50 m angelegt werden
- Engstellen: 3,5 m Fahrbahn (ohne Kfz-Begegnung) und beidseitig $\geq 1,00$ m Gehweg
- Begegnungsbereiche: 5,00 m Fahrbahn (Begegnung Pkw/Lkw) und beidseitig $\geq 1,50$ m Gehweg
- Anordnung eines beidseitigen Parkverbots (Parken nur auf markierten Flächen im Seitenraum)

Handlungsfeld „Freizeit & Tourismus“

Außengastronomie „Zum Löwen“

Temporäre Nutzung des öffentlichen Raums im Umfeld des Gasthauses „Zum Löwen“ für Außengastronomische Nutzungen zur Stärkung und Aufwertung der gastronomischen Einrichtung.



Bestandsfoto Istzustand Öffentlicher Raum Gasthaus „Zum Löwen“
Quelle: Haines-Leger



Visualisierung Außengastronomie
Quelle: Haines-Leger

Handlungsfeld „Freizeit & Tourismus“

Ortseingangssituation - Kreisverkehr

Gestaltung der Insel des mit der neuen Umgehungsstraße entstandenen Kreisverkehrs.

Ziele:

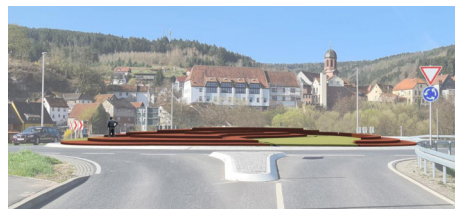
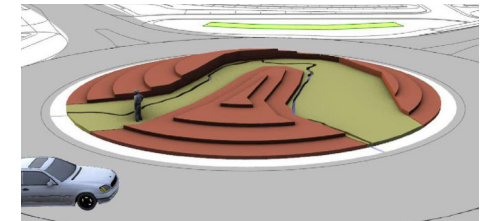
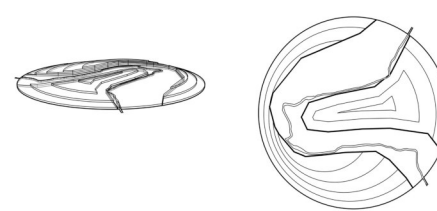
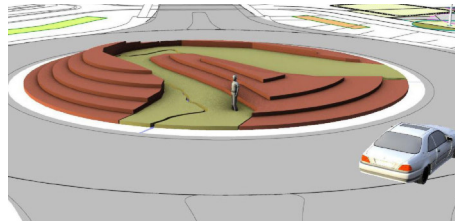
- Schaffung einer attraktiven Ortseingangssituation
- Betonung der besonderen Stadtansicht Rienecks
- ggf. Markenzeichen der Stadt transportieren

Entwurfsidee:

- Abgeleitet von dem tatsächlichen Verlauf der Sinn und dem Sinngrund wurde eine Verkleinerung der „Sinnschleife“ in den Kreisverkehr projiziert.
- Der Sinngrund (grüne Fläche) ist als niedrige Wiese oder Rasen vorgesehen. Pflanzung der Schachbrettblume als „Symbolpflanze“ des Sinngrunds
- Der Sinnverlauf als Band aus poliertem Edelstahl würde in einer Breite von ca. 15 bis 25 cm durch die Wiese verlaufen.
- Die Höhenentwicklung wird durch konzentrische Kreise aus Buntsandstein dargestellt. Es ergibt sich an der höchsten Stelle einen Höhe von ca. 1m
- ‚Sinnschleife‘ könnte ggf. auch als Thema oder Schlagwort allgemein für die Stadt dienen



Bestandsfoto Kreisverkehr St2303
Quelle: Haines-Leger



Entwurf Kreisverkehr St2303
Quelle: Kaiser+Juritza+Partner

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Strategien“

Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale

Innenentwicklungspotentiale bieten Chancen für neue Entwicklungen im gewachsenen Ortskern und sind eine Alternative zu Neubaugebieten am Ortsrand.

1.1 Aktives Flächenmanagement

1.2 Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft

1.3 Vermarktung von Baulücken und Gebäuden

1.1 Aktives Flächenmanagement

Ziele:

- Aktives Flächenmanagement auf Basis der Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamtes für Umwelt als Grundlage zur Aktivierung und Reaktivierung von Innenentwicklungspotentialen, ggf. Sinngrundallianz einbinden
- Systematische und kontinuierliche Erfassung sowie Verwaltung von leerstehenden Immobilien und Ladenleerständen inkl. Aufnahme wichtiger Eckpunkte wie Wohnungsgröße, Anzahl der Wohneinheiten, Barrierefreiheit, etc.



Flächenpotentiale der Stadt Rieneck

Quelle: Team 4 Landschafts- und Ortsplanung, Büro Planwerk 2014: Integriertes Ländliches Entwicklungskonzept „Gemeinde-Allianz Sinngrund“

Projektvorschläge | Handlungsfeld „Strategien“

Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale

1.2 Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft

Ziele:

- Regelmäßige Eigentümeransprache zur Abfrage der Mitwirkungsbereitschaft, Besitzverhältnisse klären und Ansprechpartner ausfindig machen, informelle Gespräche & Fragebogen, ggf. vermittelnde Akteure einbinden.

Stadt Rieneck * Schulgasse 4 * 97794 Rieneck

STADT RIENECK
LANDKREIS MAIN-SPESSART

Sachbearbeiter: Herr 1. Bgm. Nickel
Telefon: 09354 / 9733-17
Telefax: 09354 / 9733-33
Aktenzeichen: I / 6140/1 – Bgm.
Mail: buergermeister@rieneck.bayern.de
Ihre Nachricht vom: _____
Ihr Zeichen: _____

Rieneck, 16.07.2021

Auftakt der „Rienecker Immobilienoffensive“ – Persönliches Angebot

«Anrede_2» «Name»,

unser Rieneck ist eine Stadt mit langer und ereignisreicher Geschichte. Ein Teil dieser Geschichte spiegelt sich in seinen Wohn- und Geschäftsgebäuden wieder und geht bis mindestens ins 16. Jahrhundert zurück.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass das Ortsbild in den letzten Jahren und Jahrzehnten deutlich in Mitleidenschaft gezogen wurde – nicht zuletzt durch die hohen Belastungen aufgrund der durch den Ort verlaufenden Staatsstraße. Aber das muss nicht so bleiben – **und an dieser Stelle kommen Sie ins Spiel (dazu gleich mehr...)**!

Gemeinsam mit unserem Beratungsbüro und unterstützt durch unseren städtebaulichen Berater entwickeln wir gerade ein Integriertes Nachhaltiges Städtebauliches Entwicklungskonzept (Kurz: INSEK). Bisherige Maßnahmen in diesem Prozess waren zum Beispiel die Stadtspaziergänge und die Onlinebefragung. Am Ende dieses Prozesses steht eine klare Idee, wie Rieneck mit seinen Plätzen, seinen Gassen, seiner Nahversorgung und auch seinen Immobilien aussehen soll.

Ich höre oft den Satz „Da müsste die Stadt mal was machen!“ – und oft genug ist dieser Satz auch richtig. Nur wenn wir was machen sollen, brauchen wir auch diejenigen an unserer Seite, die uns in der Entwicklung unterstützen können.

Sie sind (Mit)Eigentümer einer Immobilie, welche aktuell nicht bewohnt ist. Sie sind damit für uns eine der „Schlüsselfiguren“ für die zukünftige Entwicklung Rienecks! Wir brauchen „Leben in der Bude“ – und die Bude ist hier sowohl das einzelne Haus als auch die Stadt selbst.

(...)

Rienecker Immobilienoffensive - Eigentümerbefragung
Quelle: Stadt Rieneck

Fragebogen - Rienecker Immobilienoffensive

Vereinbaren Sie bitte einen Beratungstermin mit uns unter 09354 9733 19.
Wir freuen uns auf ein persönliches Gespräch!

Angaben zum Eigentümer und Grundstück

Name: «Name» «Vorname»
Flurstücksnummer(n): «FINr» Gemarkung: «Gemarkung»
Adresse Flurstück: «Adresse_Flurstück» «Hausnr_Flurstück»

I. Angaben zum Gebäude

Ich bin...	<input type="checkbox"/> Alleiner Eigentümer	<input type="checkbox"/> Teileigentümer
Eigentumsanteil	Wo liegt dieser? (z.B. 1.OG) Wie groß ist der Eigentumsanteil? (in m²)	
Hauptgebäude	Baujahr:	
Nebengebäude	<input type="checkbox"/> Ja, Baujahr..... <input type="checkbox"/> Nein	

Gebäudenutzung

Wie groß ist die Gesamtfläche für	Wohnen? (in m²)	Andere Nutzungen? (in m²)
Anz. Nutzungseinheiten	Anzahl der Wohneinheiten	Anzahl anderer Nutzungseinheiten
Welche anderen Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistung, Handwerk) gibt es im Gebäude?	


Projektvorschläge | Handlungsfeld „Strategien“

Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale


1.3 Vermarktung von Baulücken und Gebäuden

Ziele:

- Erstellung von Steckbriefen für zum Verkauf / zur Verpachtung stehender Flächen oder zum Verkauf / zur Vermietung stehender Gebäude. Diese können auf der städtischen Webseite bzw. der Immobilienbörse Main-Spessart angeboten werden.
- Ggf. Ausführung einer aktiven kommunalen Grundstückspolitik von Grundstücken.



Nutzungsvariante bei Neubau



M 1:200


Ein möglicher Neubau am jetzigen Standort würde für Sie als Gastronom bedeuten, dass Sie das Bebauungskonzept von Anfang an mit begleiten und ihre Wünsche und Vorstellungen einbringen können.

Nebenstehend zeigen wir lediglich eine mögliche Variante, die ein großzügiges Platzangebot für einen größeren gastronomischen Betrieb bietet. Diese Variante zeigt eine gastronomische Belegung im Erdgeschoss. Die Obergeschosse sind als Wohnraum vorgesehen. Sollten Sie aber weitere Flächen benötigen, könnte sich die gastronomische Nutzung auch auf das Obergeschoss ausweiten.

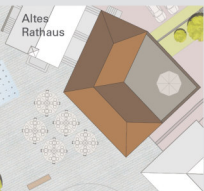
Raumprogramm:

Gastraum	ca. 105 m ²
Thekenbereich	ca. 75 Sitzplätze
Getränkelager	ca. 13 m ²
Küche	ca. 5 m ²
Vorratsraum	ca. 35 m ²
Kühlraum	ca. 10 m ²
Sozialräume	ca. 10 m ²
Sanitärbereich	ca. 25 m ²

Mögliche Sitzplätze im Außenbereich:
Ca. 80 Sitzplätze, wie im untenstehenden Plan dargestellt.



Beispielvariante für Fassadengestaltung



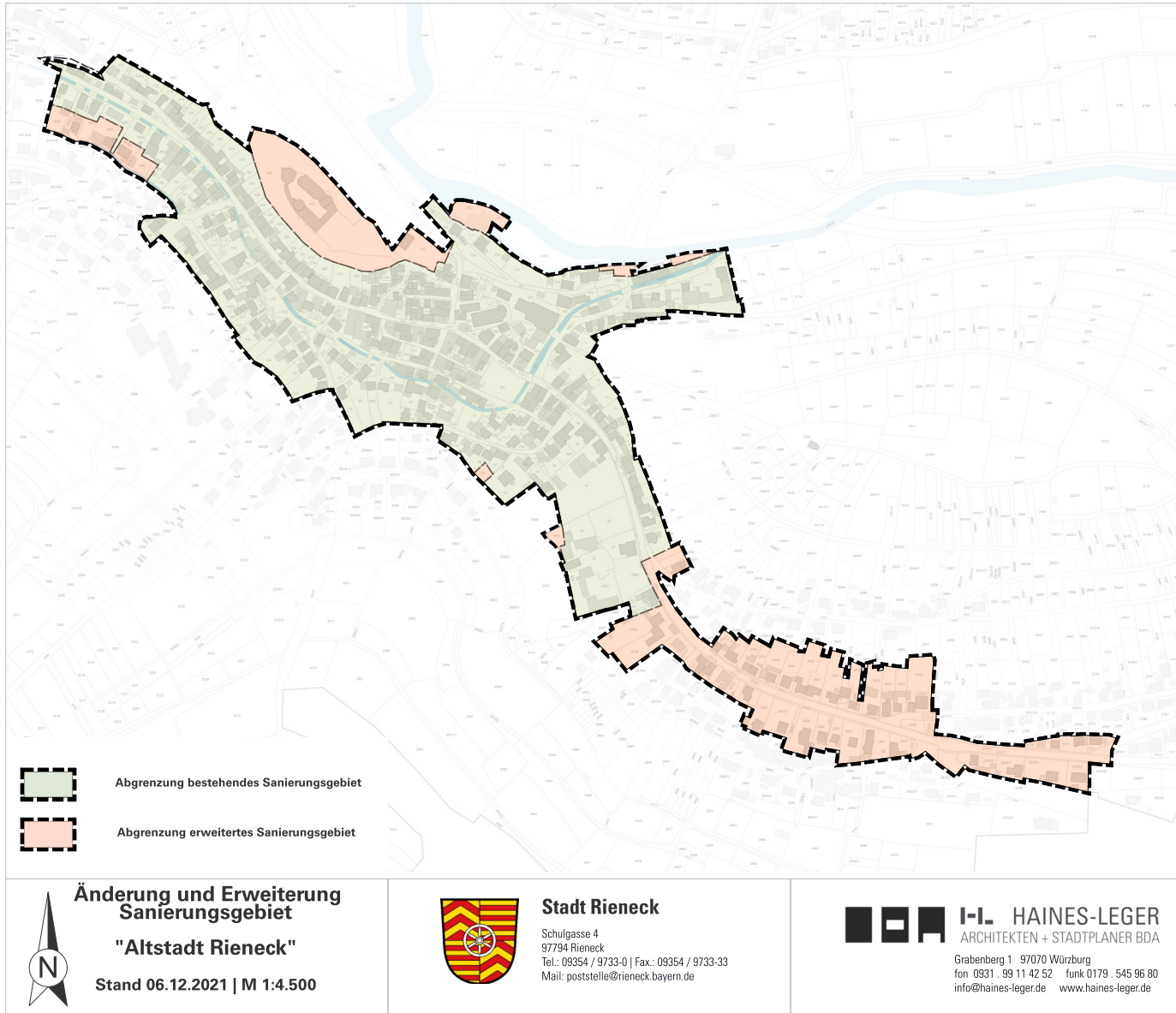
Dachaufsicht Neubau

Exposé Stadt Igersheim
Quelle: Haines-Leger

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

1. Beschluss INSEK mit VU

2. Beschluss Änderung und Erweiterung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Rieneck“



**Alle an Bord!
Bürgerinnen und Bürger auf dem
Weg zur Innenentwicklung
mitnehmen**



ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Stadtrundgang am 16.10.2020 | Stationen



Teilnehmerzahl:
ca. 30

Termin:
16. Oktober.2020

Dauer:
ca. 3 Stunden

Anzahl der Begehungen:
2

- 1 Stadtmittte / Ecke Gasthaus zum Löwen
- 2 Platz an der Hauptstraße
- 3 Rathausumfeld / Schulgasse
- 4 Burg
- 5 Sinnberg / Stadtmauer
- 6 Stadtzufahrt / Rotenberg
- 7 Fließenbach
- 8 Kinnelesbrunnen

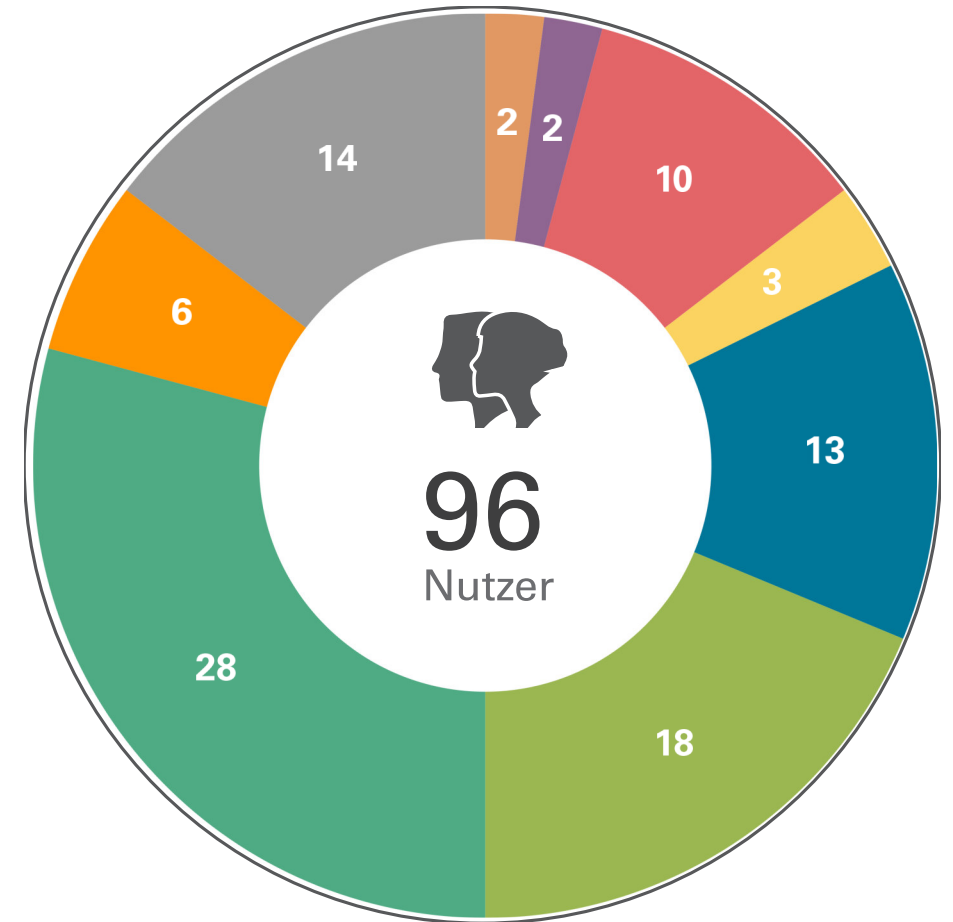
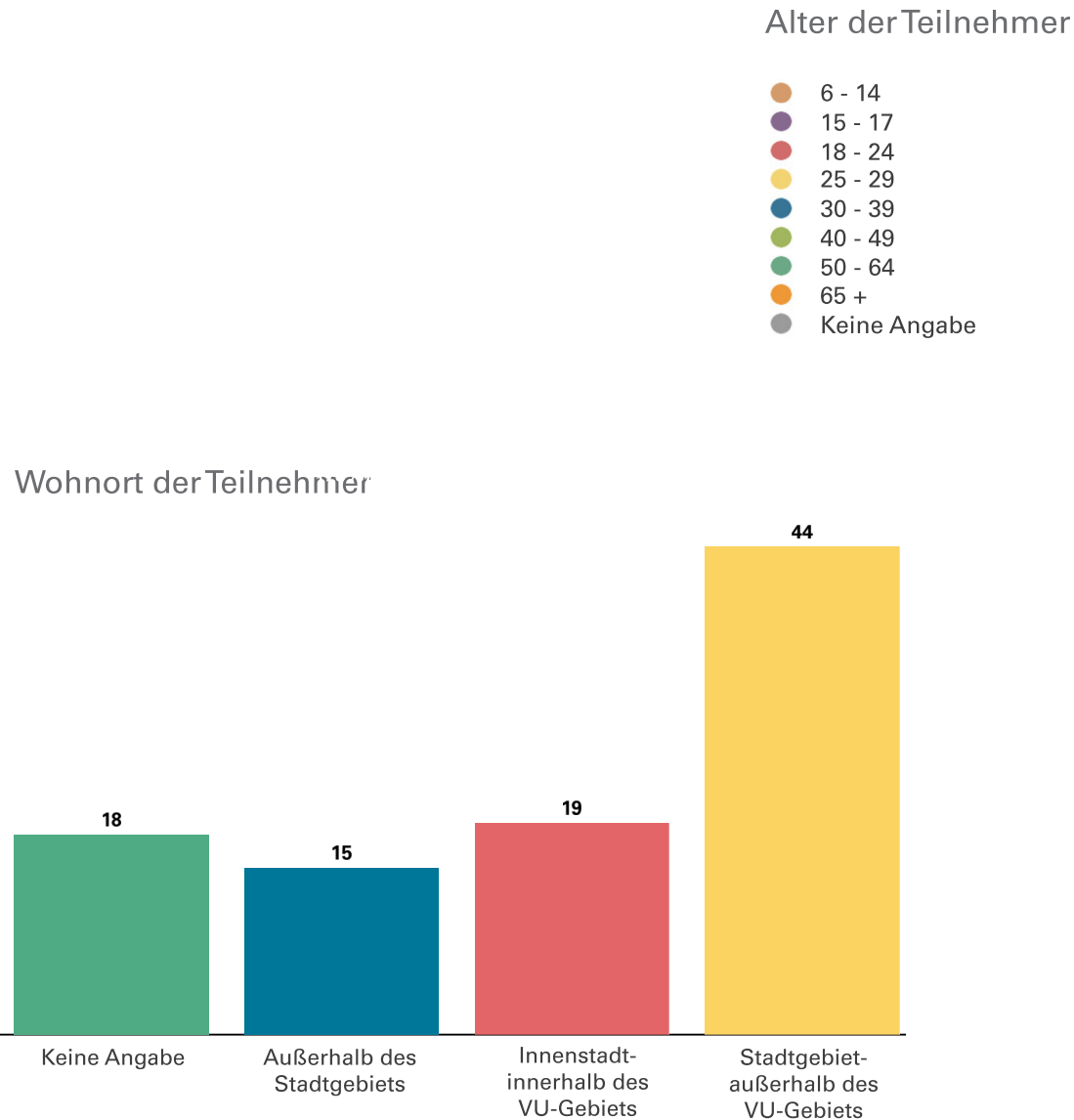
ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Stadtrundgang am 16.10.2020 | Stationen



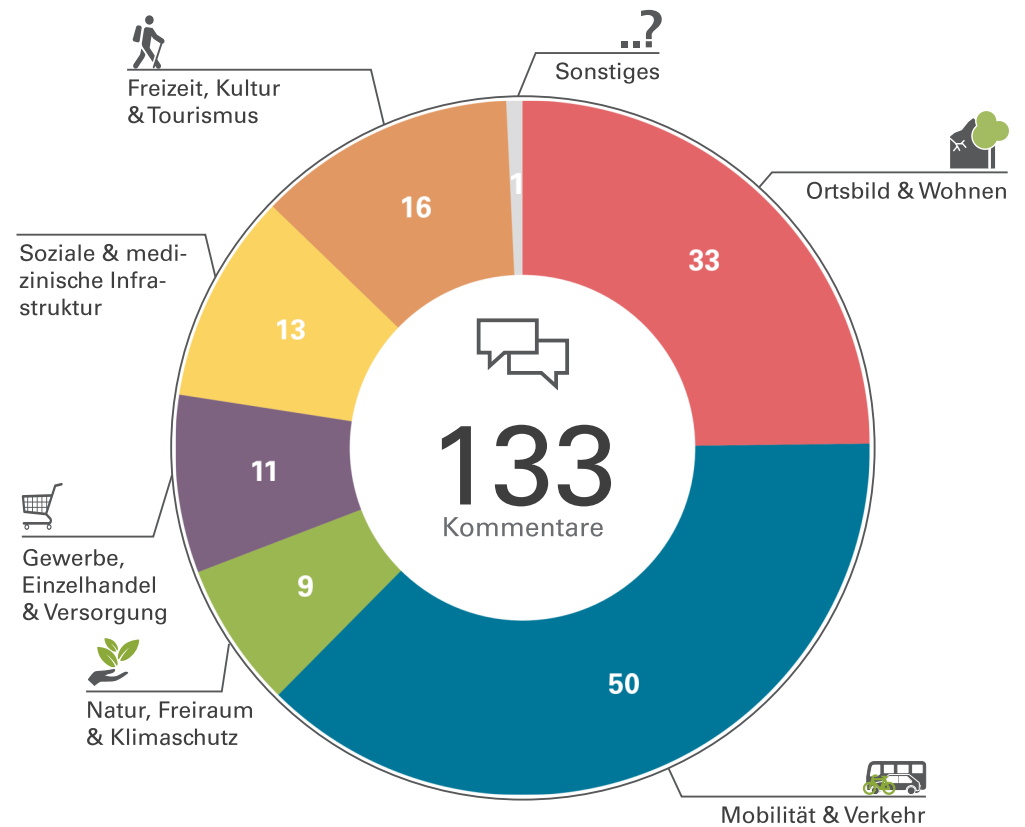
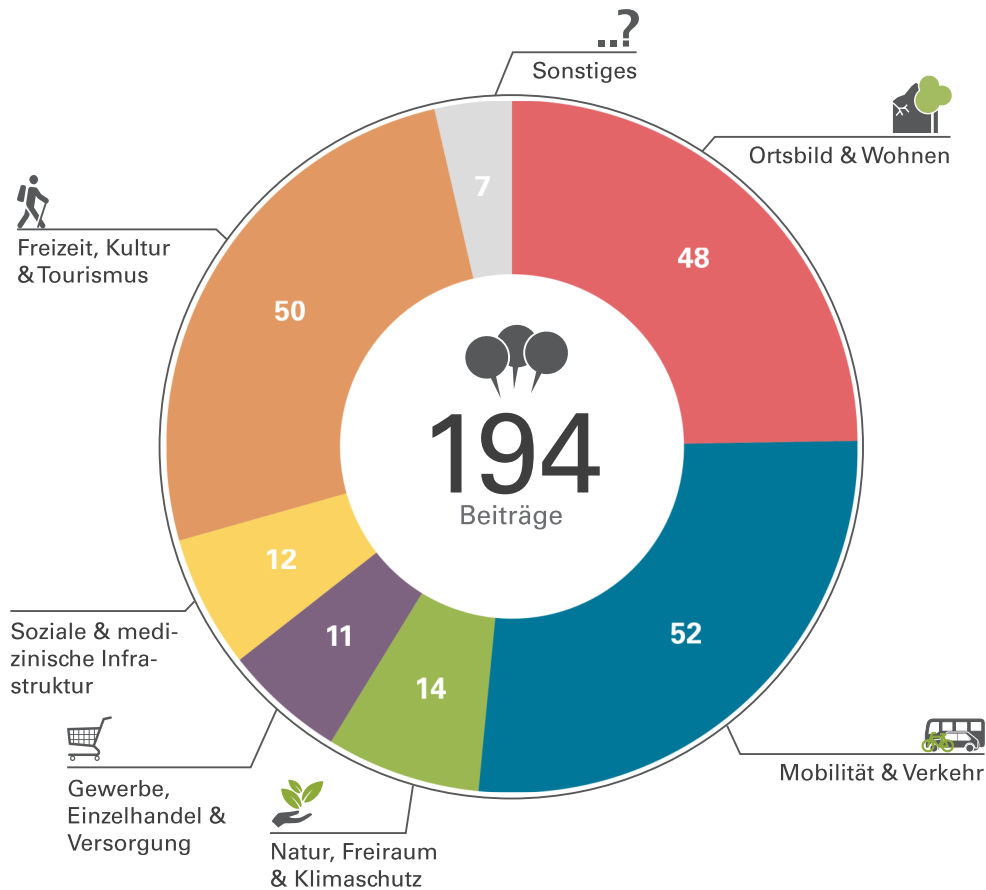
ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

E-Partizipation vom 16.10. - 01.12.2020 | Wohnort und Alter der Teilnehmer



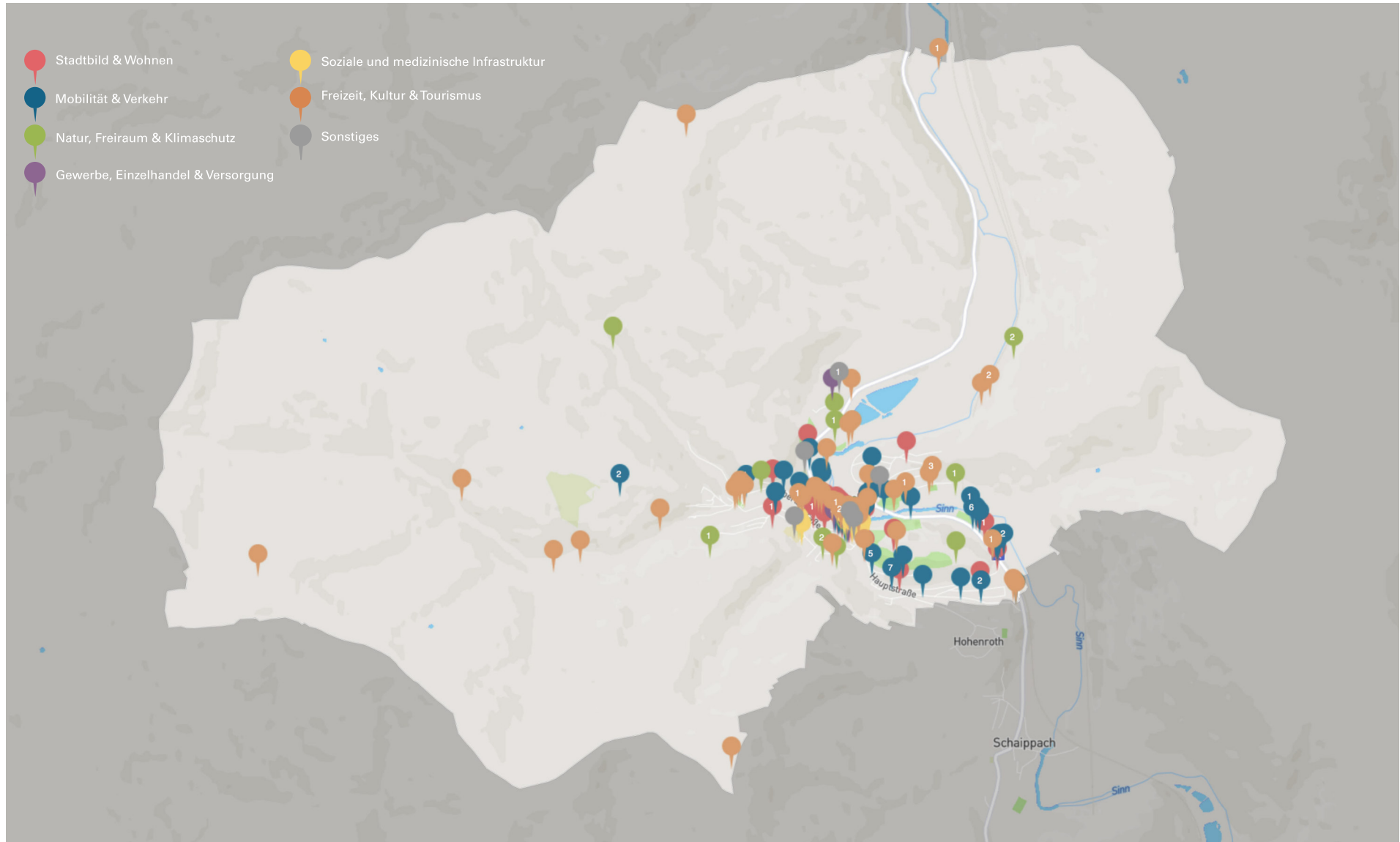
ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

E-Partizipation vom 16.10. - 01.12.2020 | Beiträge und Kommentare nach Themenfeldern














ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

E-Partizipation vom 16.10. - 01.12.2020 | Verortung der Beiträge



ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

E-Partizipation vom 16.10. - 01.12.2020 | Populärste Pins und Ideen - Alle Kategorien

Nr		Pin-Nr.	
1	Sanierung Parksee		25
2	Rienecker Stadtstrand		25
3	Aufenthaltsqualität Kinnelesbrunnen als sozialer Treffpunkt		24
4	Sichere/ Gefahrfreie Überquerung der Umgehungsstraße im Bereich Bauhof		20
5	Burg in Veranstaltungen für bessere Außenwirkung einbinden		19
6	Wasser erlebbar machen - Reaktivierung des Pfads entlang des Mühlbach		18
7	Bibliothek und Jugendtreff		17
8	Leerstandsmanagement zur Belebung des Altorts		17
9	Beachvolleyballplatz		17
10	Bushaltestelle Schellhof		17

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck „Tag der offenen Tür“ vom 10.09. - 12.09.2021



Termin:
10.-12. Sep. 2021

Teilnehmerzahl:
ca. 230

Dauer:
3 Tage

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

„Tag der offenen Tür“ vom 10.09. - 12.09.2021

Platz	Handlungsfeld	ProjektNr.:	Projektname	Punktzahl*
1	„Lebendige Innenstadt“	6	Neubau Laden „RienEck“	236 Pkt.
		V1	Standort: Parkplatz an der Hauptstraße; L-Förmiger Baukörper	5 Pkt.
		V2	Standort: Parkplatz an der Hauptstraße; Längsgerichteter Baukörper entlang der Haaggasse	84 Pkt.
		V3	Standort: Rotenberg 1	147 Pkt.
2	„Mobilität“	5.3	Anbindung Wohngebiet „Schellhof“ an den Bahnhof	119 Pkt.
		V1	Barrierefreier Zugang zum östl. Bahngleis	21 Pkt.
		V2	Unterführung zum Radweg & barrierefreier Zugang der Bahngleise	98 Pkt.
3	„Freizeit & Tourismus“	2.3	Treffpunkt Jugend	92 Pkt.
4	„Freizeit & Tourismus“	6	Außergastronomie „Zum Löwen“	88 Pkt.
5	„Lebendige Innenstadt“	13	Lechner Haus „Schulgasse 9“	60 Pkt.

*Hinweis: Jeder Bürger erhielt insgesamt sechs Klebepunkte. Eine Mehrfachwertung eines einzelnen Projekts kann nicht ausgeschlossen werden. Dies ist in der weiteren Priorisierung der Projekte zu berücksichtigen.

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Stadtratsklausur vom 02.10. - 03.10.2021



ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Stadtratsklausur vom 02.10. - 03.10.2021

Zeitliche Priorität

Bedeutung für die Stadtentwicklung

Freizeit und Tourismus

Treffpunkt Jugend 2.3
Zeit 10 | Bedeutung 7

Aufengarten Zwickauer
Zeit 8 | Bedeutung 9

Kreuzverkehr
Zeit 9 | Bedeutung 3

Wohnmobilität
V. Jäger 2
V. Dörner 8

Lebendige Innenstadt

Gestaltungshandbuch
19 | 19

Baulücke Rotenberg
10 | 10

Umgestalt. Hauptstr.
10 | 10

Kommunaler Entwicklungsfonds
10 | 10

Rechtliche Beratung
10 | 8

Stadtmanversanier.
8 | 10

Platz an der Hauptstraße
8 | 10

Mobilität

Verkehrsführung
10 | 7

Schellhof → Bf.
10 | 5

Radabstell. Bf.
9 | 1

Östl. Ortseingang
8 | 3

Strategien

Brot backen
10 | 10

Umwandlung Zwickauer
10 | 9

1.4 Aktiv. Flächen
Zeit 9 | Bedeutung 6

Mobilität

Verkehrsführung
10 | 7

Schellhof → Bf. Var.
10 | 5

Schellhof → Bf. Var.
4 | 6

Impulsprojekte:

1. Neubau Laden „RienEck“ (LI-9)
2. Treffpunkt Jugend (FT-2.3)
3. Verkehrsführung (M-1) mit Rotenberg (LI-19.2)

Konkretisierung Impulsprojekte

Handlungsfeld: Lebendige Innenstadt Projekt: Ladenneubau

1. Wo stehen wir?
IST

Entscheidung „PRO NEUBAU“ in Rat und Bevölkerung ist eindeutig

2. Wo wollen wir hin?
SOLL

Aufenthaltsqualität
Neubau 2023 (Baubeginn 30.01.2022)
Attraktive Gestaltung Baugebiet
Entscheidung welche Var. 2021! Muss!

3. Was hindert uns?
PROBLEME

2 Varianten → Entscheidung

Bodendenkmal
Immissionsschutz
Größe des Platzes
Grundstückverfügbarkeit
vord. Anwohnerparkplätze
Zeitfaktor! (Entscheidet auch über Var.)

4. Was ist zu tun?
LÖSUNGEN

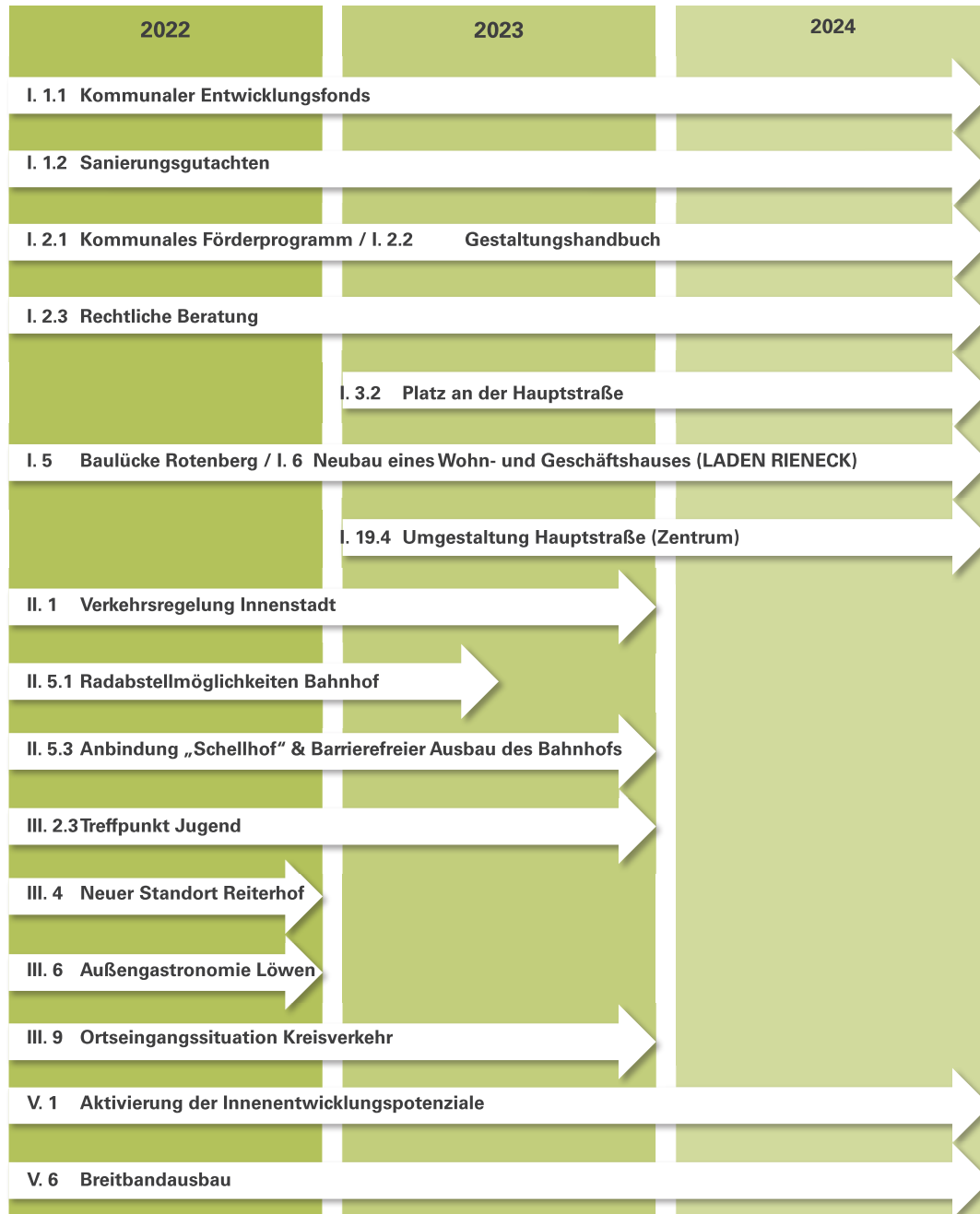
Wo trägt sich der Laden am besten entlang?

↓

- Vor- und Nachteile differenziert ausarbeiten (inkl. Kosten) Wirtschaftlichkeit
- Grunderwerb prüfen Licht
- Bei Neubau V2 → zuvor P Rotenberg
- Prüfung beider Varianten (gleichrangig) (Ämter Abfrage)
- Zeitplan (auch Umsetzung beider Var.)

ALLE AN BORD | Entwicklung einer Innenstadt am Beispiel Rieneck

Impulsprojekte | Projekte mit hoher zeitlicher Priorität



Zuerst müssen Bürgermeister, Stadtrat und Verwaltung überzeugt sein

**Städtebauförderung ist das ZENTRALE Instrument zur Unterstützung der Kommune -
Kommunalen Handlungsmöglichkeiten:**

- **Steuerung:** Zwischenerwerb, ggf. Sanierungsgutachten, gezielte Vermarktung und Weiterveräußerung auf Basis eines städtebaulichen Vertrags als kommunales Instrument der Leerstandsreaktivierung und stadtbildgerechten Sanierung
- **Förderung:** Anreizförderung durch relevante Zuwendungen
- **Beratung:** Persönliche Beratung und Unterstützung auf allen Ebenen -
Steuervorteile in Sanierungsgebieten
- **Impulse:** Kommunale Impulse durch Sanierung, Neubau, Gestaltung des öff. Raums

**Bewusstsein in der Bürgerschaft kann durch STETIGE Kommunikation
und Beratungsangebote gestärkt werden**

Grenzen liegen in der Verfügbarkeit der privaten Grundstücke / Anwesen

Rückfragen - Diskussion

